

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2480/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: nein

ja

Betrag:

Drittmittel: nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein

ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	06.03.2018	öffentlich	Information

Betreff: Vorhaben "Ehemaliges Bistumshaus"
hier: Vorstellung des derzeitigen Planungsstands

Information:

Der aktuelle Planungsentwurf wird in der Sitzung durch den Projektenwickler vorgestellt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 „Kornegasse“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden, da die städtebaulichen Ziele des aktuellen Aufstellungsbeschlusses aufgenommen werden.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Im Jahr 2015 wurde zur weltlichen Nachnutzung des Bistumshauses St. Ludwig ein Planungs- und Investorenwettbewerb ausgelobt. Den Zuschlag erhielten das Team Dieter Blocher, Stuttgart mit dem Investor Diring & Scheidel Wohn- Gewerbebau GmbH, Mannheim. Das Areal wurde seinerzeit durch D&S erworben. Im Laufe der Planung stellte sich jedoch heraus, dass mit den geplanten Eingriffen in den Boden (insbesondere großflächige und teilweise zweistöckige Tiefgarage) ein bislang nicht kalkulierter finanzieller Mehraufwand und ein mehrjähriger Zeitverzug zu erwarten war. D&S musste daher vom Projekt aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit zurücktreten.



Entwurf Diring & Scheidel (2016)

Neuer Käufer und Projektentwickler ist die Project Bisping GmbH, Tochtergesellschaft Kuttler GmbH. Ziel des neuen Projektentwicklers ist es, das Areal unter weitgehendem Erhalt der Gebäudesubstanz und mit wenigen Eingriffen in den Boden einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Entwurf

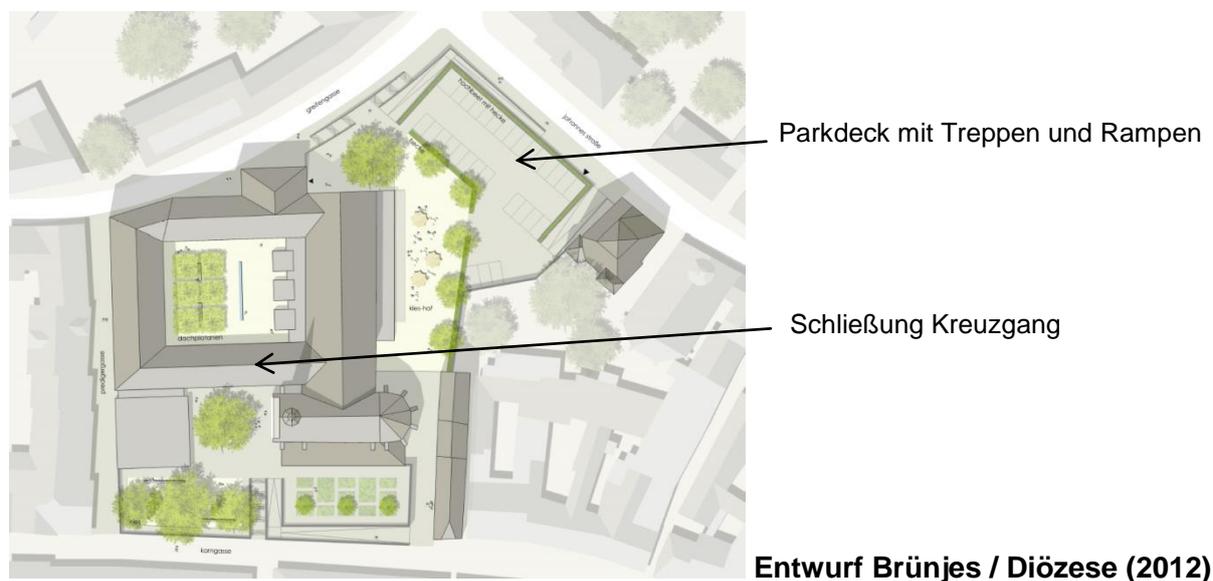
Das bisherige Nutzungskonzept (Wohnen und ergänzende Nutzung in Kirche) wird weiterverfolgt.

Entgegen den Planungsabsichten von D&S, bei denen alle Gebäude bis auf zwei Außenmauern und der Kirche abgerissen werden sollten, sollen nun alle Bauten – bis auf den Gebäudeflügel gegenüber dem Finanzamt - erhalten bleiben. Weiterhin ist kein Neubau entlang der Johannesstraße mehr vorgesehen. Das ist aus städtebaulicher Sicht sehr positiv zu werten.

Der von D&S ursprünglich geplante Anbau parallel zur Korngasse auf der Höhe der Kirche soll zudem weiter nach Norden zurückversetzt werden, so dass der Kreuzgang baulich geschlossen wird. Auf den vormals geplanten Solitärbau im zur Korngasse vorgelagerten Gartenbereich wird ebenfalls verzichtet.

Statt Tiefgaragen sollen die erforderlichen Stellplätze in einer Parkieranlage zur Johannesstraße und Großen Himmelsgasse analog zur heutigen Hofsituation untergebracht werden. Gleichzeitig soll die bestehende Tiefgarage genutzt werden. Die genaue Ausführung und Ausdehnung steht noch nicht abschließend fest.

Einen ähnlichen Entwurfsansatz sowohl zur Schließung des Kreuzganges, als auch zum offenen Parkdeck hatte im Jahr 2012 die Diözese, als der Architekt Brünjes einen Entwurf zum religiösen Zentrum vorlegte (siehe nachfolgende Grafik).



Zur Nutzung der Kirche wurden noch keine Festlegungen getroffen.

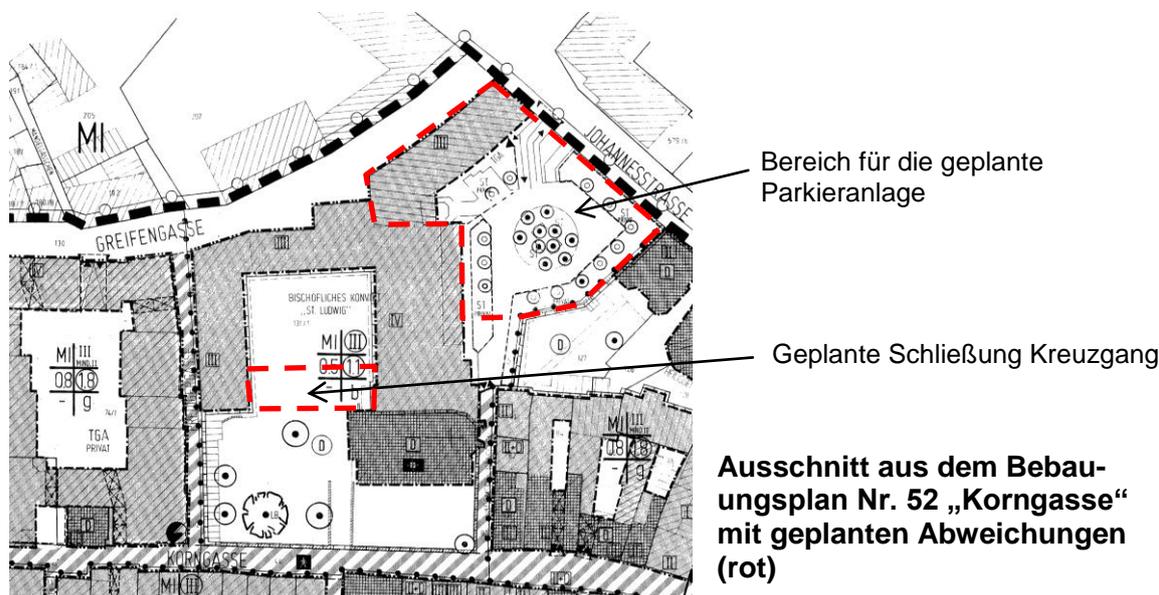
Eine Vorstellung der Planungsabsichten von Project Bisping findet in der Sitzung statt.

3. Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“.

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 52 „Korngasse“. Festgesetzt ist ein Mischgebiet. Die GRZ beträgt: 0,5, die GFZ 1,1. Zulässig sind 3 und in einem Teilbereich 4 Vollgeschosse.

Die Baugrenzen und Baulinien verlaufen entsprechend dem heutigen baulichen Bestand. Zur Johannesstraße sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Das gesamte Gelände ist Teil einer Denkmalzone, welche den ehemaligen Kreuzgang nachzeichnet. Die zum Ensemble gehörende Kirche St. Ludwig ist geschütztes Kulturdenkmal, alle anderen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.



4. Beurteilung der Planung

Im Hinblick auf den Erhalt des historischen Stadtbilds und der städtebaulichen Situation hat sich der Entwurf im Vergleich zur Planung D&S deutlich verbessert.

Auch sind keine Neubauten weit außerhalb der überbaubaren Fläche mehr geplant. Lediglich die von der Kirche zurückversetzte bauliche Schließung des Kreuzganges wäre nicht Bebauungsplan-konform. Da dieser Bereich jedoch optisch nicht so sehr in Erscheinung tritt, keine Nachbarbelange berührt sind und die Gebäudeergänzung die vorhandene Struktur sinnvoll ergänzt (Schließung Kreuzgang von der Denkmalpflege grundsätzlich befürwortet), könnte eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Allerdings sind, damit die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt sind, das Vorhaben städtebaulich vertretbar und mit stadtbildpflegerische Belange vereinbar ist, folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Neubau zur Korngasse

- Der Neubau muss sich hinsichtlich der Proportionen und der Dachgestaltung an den Bestand zur Predigergasse anpassen. Es sind III-Geschosse mit Satteldach möglich. Es ist ein ausreichender Abstand in Richtung Süden zur Kirche einzuhalten.
- Es muss eine ansprechende, altstadtgerechte Fassadengestaltung erfolgen. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege ist erforderlich.

Kirche

- Die Kirche ist zu erhalten und eine Nachnutzung ist sicherzustellen.
- Umplanungen sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Grüngestaltung zur Korngasse

- Die bestehenden Bäume sollen erhalten werden.
- Der Parkbereich ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Nutzung soll mit der Kirchennutzung korrespondieren.

Parkieranlage:

- Die Parkieranlage soll sich gestalterisch sowohl von der Materialität her als auch von den Proportionen in das Umfeld einfügen. Es ist auf eine angemessene Gestaltung des Straßenraums zu achten.
- Es ist eine geschlossene Parkebene auf Straßenniveau und eine weitere offene Parkebene auf dem heutigen Hofniveau denkbar.
- Die Zufahrt soll sich lagemäßig im Bereich der heutigen befinden.
- Es sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen. Nach derzeitiger Planung ist der Stellplatznachweis erbracht.

Straßen-, Eingangs- und Innenhofgestaltung

- Der attraktive Vorbau mit den Bosslet-Fenstern an der Großen Greifengasse soll stadträumlich besser zur Geltung kommen / frei gestellt werden. Ebenso könnte in diesem Bereich ein repräsentativer Eingangsbereich geschaffen werden.
- Der heutige Hof zur Johannesstraße ist neu zu ordnen, so dass Raum für Bewohnergärten und Grün verbleibt.

Unter diesen Bedingungen könnte von der ursprünglich vorgesehenen Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes abgesehen werden. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit könnte im Zuge einer Befreiung erfolgen. Gegebenenfalls wird ein städtebaulicher Vertrag erforderlich.

Im Bauantragsverfahren sind insbesondere Brandschutzrechtliche Aspekte zu klären. Gestalterische Veränderungen der Fassaden bzw. der Kirche sind abzustimmen. Die Altstadtsatzung ist anzuwenden und das Benehmen mit der Denkmalfachbehörde ist herzustellen.