

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0124/2006

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2006	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	13.07.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 063 "Melchior - Hess - Gelände"
hier: **Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 063 "Melchior – Hess - Gelände" ist einzuleiten.
Für das Gebiet wird erstmals ein Bebauungsplan erstellt.
Durch den Bebauungsplan soll die Nachnutzung des Geländes vorbereitet und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.
Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Ausgangssituation

Seit der Stilllegung der Filzfabrik im Jahr 1996 wurden unterschiedliche Konzepte für die Nachnutzung des Melchior Hess Geländes erarbeitet, verschiedene Planer haben sich seitdem um die Fläche beworben.

Da die städtebauliche Bedeutung des Geländes früh erkannt wurde, erging bereits 1996 der erste Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes.

Das ehemalige Fabrikgelände konnte jedoch bis zum heutigen Tag keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gebäude stehen heute zum Großteil leer. Lediglich eine der ehemaligen Hallen im Westen des Areals wird von einem Lebensmittelmarkt genutzt.

Aktuell ist ein Investor aus Schwetzingen mit der Entwicklung des Geländes befasst, ein entsprechender Kaufvertrag liegt vor. Man beabsichtigt gemeinsam mit einem Speyerer Planungsbüro das gesamte Areal der ehemaligen Filzfabrik neu zu beplanen und gestalterisch aufzuwerten.

Dabei sollen die in besonderer Weise ortsbildprägende Gebäude wie das Eingangsgebäude mit Toreinfahrt, das so genannte Schlösschen sowie das ehemalige Hauptgebäude, als

höchstes Gebäude am Standort, erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zielsetzung

Zukünftig sind für das Gelände zwei Schwerpunkte der Entwicklung geplant:

Zum einen sollen verschiedene Formen des Wohnens verwirklicht werden. Vorgesehen ist die Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, zudem sollen die Obergeschosse des ehemaligen Hauptgebäudes zu Loftwohnungen umgebaut werden. Wichtig für die Entwicklung des Gebiets ist, dass im Hinblick auf eine soziale Durchmischung verschiedene Wohnformen angeboten werden. Auf eine fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes ist besonderen Wert zu legen.

Unter gestalterischen Aspekten soll einerseits im Hinblick auf die innerstädtische Lage, auch durch die Architektur, der urbane Charakter des neuen Quartiers betont werden. Andererseits soll aber auch die Geschichte des Geländes ablesbar bleiben. Hierzu muss sich die neue Bebauung an den vorhandenen Fluchten orientieren, die ehemalige Nutzung soll sowohl in der Formensprachen, als auch in der Wahl der Materialien Berücksichtigung finden.

Zum anderen soll der derzeit existierende Schwerpunkt zur Quartiersversorgung komplettiert werden. Der Investor beabsichtigt, an der vorhandenen Nahversorgungsnutzung festzuhalten und diese zu stärken. Dabei soll der bestehende Lebensmittelmarkt abgerissen und in Abstimmung mit dem jetzigen Betreiber gemäß den aktuellen Marktanforderungen neu errichtet werden. Der neue Lebensmittelmarkt wird seinen Standort im Bereich der Kreuzung Lindenstraße / St. - German – Straße haben. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen soll sowohl über die Lindenstraße als auch über die St. - German – Straße erfolgen. Ebenerdig steht eine ausreichend große Fläche für die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Die Anlieferung soll über die Lindenstraße geschehen, wobei die Lieferzone des Gebäudes eingehaust werden muss, um eine Lärmbelastung der Anwohner zu vermeiden.

Weitere Einzelhandelsflächen befinden sich in den zu erhaltenden Gebäuden.

Im Erdgeschoss des Eingangsgebäudes soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, ebenso sind zusätzliche Ladenflächen im Erdgeschoss des ehemaligen Hauptgebäudes geplant.

Der Schwerpunkt des Sortimentes soll in der Quartiersversorgung liegen, es würden vorwiegend Güter des täglichen Bedarfs gehandelt werden. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen: Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika und Haushaltswaren.

Insgesamt sind ca. 3550 m² Verkaufsfläche vorgesehen, davon entfallen 2000 m² auf den SB Markt, 700 m² Verkaufsfläche sind im ehemaligen Eingangsgebäude für den Drogeriemarkt vorgesehen, im selben Gebäude stehen noch weitere 225 m² Fläche für den Einzelhandel zur Verfügung. Die Obergeschosse dieses Gebäudes eignen sich für eine Büro- und Dienstleitungsnutzung. Auch im Erdgeschoss des Loftgebäudes sollen 625 m² Verkaufsflächen für die Nahversorgung untergebracht werden.

Da der SB-Markt sowohl zur St.- German – Straße als auch zur Lindenstraße als Raumkante in Erscheinung tritt, ist es unerlässlich eine architektonisch ansprechende Gestaltung zu fordern. Ferner ist im Hinblick auf eine Raumwirkung zu prüfen, ob der Markt zumindest in Teilen zweigeschossig werden könnte.

Aus Sicht der Stadt Speyer werden die Entwürfe des Investors hinsichtlich der Modernisierung des Lebensmittelmarktes und der Stärkung der Nahversorgungssituation in Speyer-Süd grundsätzlich gut geheißten. Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Speyerer Süden ist ein frischeorientierter Vollsortimenter der Lebensmittelbranche unbedingt zu begrüßen.

Auch der Erhalt der bestehenden Gebäude wird sehr positiv bewertet. Durch die Einbindung der vorhandenen industriell geprägten Bausubstanz besteht die Chance, dass hier ein

einzigartiges Quartier mit einem eigenen Charakter entstehen wird. Eine Ergänzung des historischen Bestandes durch zeitgemäße Neubauten kann als bauliche Durchmischung den besonderen Reiz des neuen Quartiers ausmachen.

Zum Bebauungsplan

Für das Gelände wird ein Bebauungsplan erstmals aufgestellt. Bisher war das Areal nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wird im Hinblick auf die komplexe Aufgabe der anstehenden Umstrukturierung notwendig. Die Belange der Verkehrsplanung, der Grünordnung, des Bodenschutzes sowie der Denkmalpflege sind zu berücksichtigen. Das Gelände bedarf einer Gesamtbetrachtung, in die alle Interessen einzustellen sind. Daher sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Hess-Geländes über ein Bauleitplanverfahren zu schaffen. Um den Planungsabsichten Nachdruck zu verleihen, sollte eine Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses stattfinden, dies auch vor dem Hintergrund, dass sich der Geltungsbereich auf Grund des Vorhandenseins eines Investors geändert hat.

Die einzelnen Festsetzungen sind noch in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu entwickeln. Dem SB-Markt und der Drogerie kommen eine eindeutige Nahversorgungsfunktion zu, daher soll für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer klaren Festlegung der o.g. Sortimente erfolgen, für die übrigen Bereiche soll eine Mischbaufläche dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Damit ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Da von den geplanten Einzelhandelsnutzungen als Nahversorger keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO zu erwarten sind, ist, in Absprache mit der SGD – Süd, kein raumordnerisches Prüfverfahren notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Fachbeitrag Naturschutz zu erarbeiten und eine Umweltprüfung gemäß BauGB ist durchzuführen.

Der Investor wird sich per städtebaulichem Vertrag verpflichten alle anfallenden Gutachten zu beauftragen und zu begleichen. Zudem wird er zur Übernahme der Kosten für die Erschließung und der grünordnerischen Maßnahmen verpflichtet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan abgebildet.

Eine ca. 5,00 m breite städtische Fläche bis zum nördlichen Weg des Melchior – Hess - Parks soll an den Vorhabenträger veräußert werden. Damit wird eine angemessene Gestaltung und Größe des Marktes möglich. Nur so lässt sich ein Vorplatz im Bereich der St. German - Straße errichten, ohne die Funktionalität des Marktes einzuschränken.

Erhaltenswerte Bäume am Fahrbahnrand sowie innerhalb des Geländes sollen über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Gegebenenfalls muss die derzeit vorgesehene Gebäudestellung überarbeitet und nach Norden verschoben werden, nachdem die Bäume eingemessen wurden.

Weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den oben genannten Ausführungen zu erarbeiten.

Anlagen:

Abgrenzung des Geltungsbereichs
Städtebaulicher Rahmenplan
Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan

Speyer, den 26.06.2006