

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0048/2019

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Salzsieder, Sabrina

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Gestaltungsbeirat	31.10.2018	nicht öffentlich	
Gestaltungsbeirat	20.02.2019	nicht öffentlich	
Gestaltungsbeirat	22.05.2019	öffentlich	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.09.2019	öffentlich	Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 016 A
„Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße,,
hier:**

- **ergänzender Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- **und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 30.11.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ wird wie folgt geändert:
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungsbau.
Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.
2. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden.
3. Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird zugestimmt (s. Anlage).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

Ausgangssituation

Die Waldstraße ist Teil des Bebauungsplans 016 „Östliches Erlichgebiet“. Eine zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof zeichnen das Gebiet rund um die Waldstraße aus. Geprägt ist die Waldstraße hauptsächlich durch Wohnnutzung. Allerdings war das Flurstück 1926/ 3 früher Fabrikgelände. Die inzwischen brachgefallene Fläche der Fabrik, sowie das Flurstück 1926/ 2, wurden von einem Speyerer Investor erworben und an Erhard & Stern aus Heidelberg weiterveräußert. Für diesen Standort war von den Investoren Erhard & Stern zunächst geplant, einen Mix aus einem Hotel in den Obergeschossen und kleinflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss zu entwickeln.

Hierfür hat der Stadtrat am 30.11.2017 bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mittlerweile wurden Verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt, die aufzeigen, dass sich durch die neuen Nutzungen die Verkehrsbelastung insbesondere am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Zufahrt Parkhaus und Zufahrt zum Parkplatz der Neuplanung deutlich verschlechtert, der Knotenpunkt wäre durch die Planung überbelastet. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs wird daher nun für das Gebiet Wohnbebauung priorisiert. Daher soll der vorhandene Aufstellungsbeschluss mit einer neuen Zielsetzung ergänzt werden.



Abb. 1: Gesamtstädtische Einordnung der Fläche

Erforderlichkeit der Planung

Als Schwarmstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar muss Speyer auf den schon seit einigen Jahren wachsenden Wohndruck reagieren. Um dem Druck auf den Wohnungsmarkt zu begegnen, sollen bis in das Jahr 2030 2.200 Wohneinheiten für alle Bevölkerungsschichten, gemäß Wohnungsmarktkonzept, dem Flächenprogramm Wohnen und dem Baulückenkataster geschaffen werden.

Die innerstädtische Brachfläche weist dafür eine besondere Eignung auf. Die gute Erreichbarkeit durch den angrenzenden Bus- und Hauptbahnhof Speyer spricht zusätzlich für eine Wohnbebauung in dieser urbanen Lage.

Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Ehrlichgebiet“ erforderlich. Mit der Änderung wird die Zielsetzung verfolgt, die brachliegende Fläche in der Waldstraße zu aktivieren um benötigte Wohnnutzung realisieren zu können. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Festsetzungen zum Baufenster und Gebäudehöhen sind zu entwickeln.



Abb. 2: Abgrenzung der Fläche

Zum Entwurf (vgl. beigefügte Pläne, Anlage 2)

Geplant ist eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Kubaturen. Den Auftakt in die Waldstraße bildet ein orthogonal zur Waldstraße ausgerichteter Baukörper (Haus 1) mit IV+D Geschossen. Darin sollen insbesondere Wohnungen in Form von Mikroapartments / Studentenapartments untergebracht werden. Im Erdgeschoss soll eine Ladenzeile mit gastronomischer Nutzung oder mit Dienstleistungsnutzung entstehen.

Entlang der Waldstraße in Richtung Norden schließen sich zwei Punkthäuser mit je III+D an (Haus 2 und Haus 3). Haus 1 und Haus 2 sind im Erdgeschoss durch überbaute Fahrradstellplätze baulich verbunden.

Im westlichen Teil orientiert sich eine Riegelbebauung (Haus 4) mit III+D als Lärmschutz entlang der Achse der vorhandenen Bahntrasse. Eine Pergola soll Haus 1 und Haus 4 miteinander verbinden. Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist eine zentrale Freifläche mit eigenem „Quartiersplatz“ und einem Kinderspielplatz. Die Zufahrt der Tiefgarage ist südlich von Haus 1 (über die aktuelle Zufahrt zum Parkhaus) angedacht. Ein Tiefhof mit Baumpflanzung soll in der Tiefgarage Tageslicht ermöglichen.

Durch diese Planung sollen insgesamt rund 85 Wohneinheiten entstehen. Dabei wird die im ‚Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen‘ festgelegte Sozialquote von 25 % der den Förderbestimmungen der ISB unterliegenden Neubauwohnungen verwirklicht.

Nach derzeitigem Planungsstand beträgt die GRZ inklusive aller Nebenanlagen einen Wert von knapp 0,8. Für die GFZ ergibt sich aktuell ein Wert von knapp 1,3. Dies übersteigt die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Grenzen, die jedoch aus städtebaulichen Gründen unter Auflagen überschritten werden dürfen. Die Überschreitung begründet sich insbesondere durch die dringende Notwendigkeit von Wohnraum im urbanen Standort. Dabei wird darauf geachtet, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Durch Maßnahmen wie die Ausbildung angrenzender Grünstreifen, die Planung einer zentralen Freifläche mit integriertem Quartiersplatz und die anzubringende extensiven Dachbegrünung werden ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bestmöglich eingeschränkt. Das Klimagutachten bestätigt des Weiteren, dass durch die im Planungsentwurf berücksichtigten grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt wird, dass in der Nachbarschaft des potenziellen Bauvorhabens keine relevanten bioklimatischen Zusatzbelastungen am Tag zu ermitteln sind.

Die verkehrliche Haupterschließung auf die Flurstücke 1926/ 2 und 1926/ 3 soll über die bereits vorhandene Zufahrt des P+R Parkhaus am Bahnhof erfolgen. Dadurch wird die Verkehrsbelastung der Anwohner in der Waldstraße gering gehalten. Für das gesamte Bauvorhaben sind etwa 95 Stellplätze in der Tiefgarage sowie weitere oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Hinzu kommt die notwendige Anzahl an Fahrradstellplätzen. Ein positiver Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte Bahnhofstraße/ Waldstraße und Bahnhofstraße/ P+R Parkhaus liegt vor.

Zur Bahnlinie hin wie auch in Richtung der nördlichen Wohnbebauung ist ein Grünstreifen geplant, der mit Baumpflanzungen versehen werden soll. Diese Grünfläche hat nicht nur eine wichtige Bedeutung für das kleinräumige Klima, sondern dient auch als eine begrünte Abstandsfläche zwischen geplantem Bauvorhaben und der nördlichen Wohnbebauung in der Waldstraße. Auf den Dächern des Gebäudes ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Die oberirdischen Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen versehen werden.

Aus städtebaulicher Sicht bildet das erste Gebäude an der Ecke Waldstraße / Bahnhofstraße einen Auftakt für das anschließende Gebäudeensemble im Übergang zur Bestandsbebauung. Auf die Nachbarbebauung wird Rücksicht genommen. So fügt sich das Planvorhaben in verträglicher Art in das örtliche Stadtgefüge ein.

Die Wohnbauplanung für das Gebiet wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 22.05.2019 vorgestellt. Darin wurde Folgendes positiv bewertet: Der jetzt vorgestellte Planungsstand nimmt die Vorschläge des Gestaltungsbeirats vom 20.02.2019 hinsichtlich Typologie und Abstufung der Gebäudevolumen weitestgehend auf. Dies wird ebenso positiv vermerkt wie die städtebauliche Einfügung zwischen Bahnhofstrasse/ Waldstraße und Bahnlinie. Auch der Vorschlag, an der Ecksituation im Erdgeschoss eine Gastronomienutzung mit vorgelagerter Platzsituation zu integrieren wird begrüßt und kann in Verbindung mit einer qualitätvollen Gestaltung des Freiraums zu einer guten Adressbildung beitragen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 016 A „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“ in diesem Teilbereich ersetzt werden. Weitere Informationen befinden sich bereits in der Vorlage 2405/2017.

Flächennutzungsplan

Der FNP 2020, in Kraft getreten am 15.08.2008, entspricht in seinen Darstellungen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 016 „Östliches Erlichgebiet“. Dargestellt ist eine gemischte Baufläche. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zusätzlich als „Standort für die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des öffentlichen Bedarfs – geplant“ gekennzeichnet.

Da für die Fläche zukünftig kein ‚Standort für die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs‘ mehr vorgesehen ist, wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Daher ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

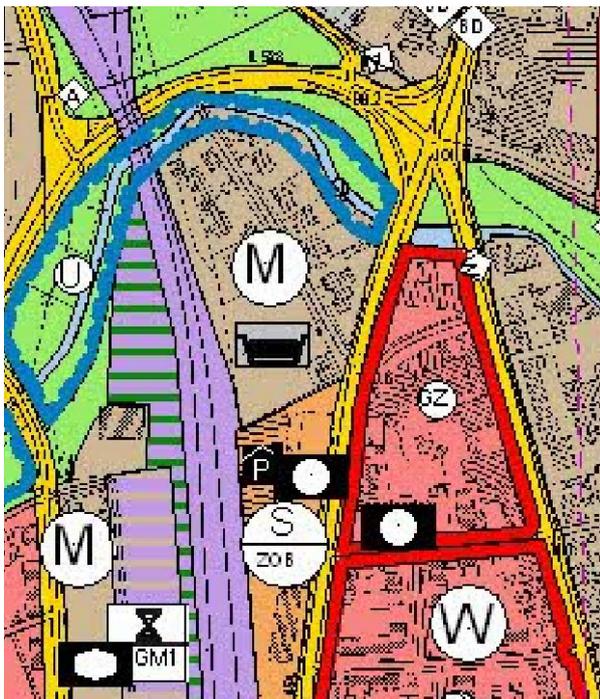


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 Speyer, o.M.

Fachplanung

Folgende gutachterliche Ersteinschätzungen liegen vor:

Baugrund / Altablagerungen (Ingenieurgeologische Vorerkundung – TÖNIGES GmbH, Sinsheim) – Stand vom 16.10.2017 – Untersuchung ist noch auf das alte Planvorhaben ausgelegt

Verunreinigungen, aufgrund der Vornutzung des Geländes, die zur einer Einordnung der Böden als gefährlicher Abfall (= Einstufung > Z2, gemäß o.g. Leitfaden des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Mai 2007) führen würden, konnten an den untersuchten Aufschlusspunkten nicht festgestellt werden.

Orientierende Untersuchung (Bericht 1 und Bericht 2 – RT Consult GmbH, Mannheim) – Stand vom 15. August 2019

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten. Ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ist demnach nicht gegeben.

Die Böden sind zur Versickerung geeignet.

Verkehrsgutachten (*Verkehrsgutachten - Willaredt Ingenieure, Sinsheim*) – Stand vom August 2019

Bei der derzeit geplanten Wohnbebauung wird die üblicherweise angestrebte Verkehrsqualitätsstufe „D“ erreicht. Im Gegensatz zu der Variante mit der Mischgebietsnutzung auf dem Planungsgrundstück ist bei dieser Variante der Einfluss der Verkehrsbelastung für die Bewohner der Waldstraße nicht spürbar vorhanden. Aus verkehrstechnischer Sicht kann der Nutzung als Wohnbebauung zugesprochen werden.

Durch die hohe Verkehrsqualitätsstufe und die geringen Rückstaulängen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt keine Auswirkungen auf die Parkhauszufahrt und die angrenzenden Knotenpunkte zu erwarten sind.

Aus verkehrstechnischer Sicht kann einer Tiefgarage für Mietparker zugesprochen werden. Die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrt wurde mit Schleppkurven geprüft. Die Wege sind teilweise anzupassen. Die bestehende Stromumspannstation muss berücksichtigt werden. Sofern die Anpassungen im weiteren Planungsprozess integriert werden, bestehen an der angedachten Wegeführung keine Bedenken.

Lärmgutachten (*Außenlärmbelastung Neubau Waldstraße – von Rekowski und Partner mbB, Weinheim*) – Stand vom 14.03.2019

Da der ermittelte Lärmpegelbereich die zulässigen Grenzwerte für Wohnbebauung überschreitet, muss im Folgenden nachgewiesen werden, dass mittels geeigneter Außenbauteile der erforderliche Lärmschutz eingehalten wird.

Weitergehende Untersuchungen sind bei Konkretisierung des Bauvorhabens (genaue geometrische Daten, Fensterflächenanteil) durchzuführen.

Klimagutachten (*Klimagutachten zum Bauvorhaben „Waldstraße“ in Speyer – ÖKOPLANA, Mannheim*) – Stand vom 03. Juni 2019

Die geplante Bebauung führt gegenüber dem Ist-Zustand (unbebaute Brachfläche) zu zusätzlichen Barriereeffekten, so dass im Planungsgebiet „Waldstraße“ die mittlere Windgeschwindigkeit abnimmt. Die großflächig verbleibende mittlere Strömungsgeschwindigkeit entlang der Waldstraße ist jedoch weiterhin ausreichend, das ortsübliche Belüftungsniveau wird nicht unterschritten.

Die geplante offene Blockrandstruktur im Osten und Norden, die Anlage von Grünflächen im Blockinnenbereich, die Realisierung einer extensiven Dachbegrünung, wie auch die Sicherung von gehölzüberstellten Grünflächen im Norden und Westen sichern eine ausreichende Be- und Entlüftung und schränken die bebauungsbedingte Wärmebelastung wirksam ein.

Die gewählte Flächennutzungsstruktur ermöglicht somit die Einhaltung der stadtklimatischen Zielvorstellung, den von der Planung ausgehenden „Wärmeinseleffekt“ bzgl. seiner Intensität gering zu halten und von seiner räumlichen Ausdehnung eng zu begrenzen. Eine bedeutsame Verschärfung des Wärmeinseleffektes in der Speyerer Innenstadt ist nicht zu befürchten.

Es werden Maßnahmen empfohlen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, um die im Planungsentwurf bereits skizzierten klimaökologisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen sichern zu können.

Naturschutzfachliche Voruntersuchung (Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer“ in Speyer - Plessing, Heidelberg) –Stand vom 26. Oktober 2017

Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten, insbesondere von Zaun- oder Mauereidechsen sind aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und der halboffenen Struktur des Gebiets nicht auszuschließen. Indirekte bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf freibrütende Arten sind nicht gänzlich auszuschließen. Im Planverfahren sind weitere Untersuchungen nötig. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits entwickelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu beachten bzw. durchzuführen.

Verschattungsstudie (SSV Architekten, Heidelberg) - Stand vom 27.06.2019

Es ergibt sich keine signifikante Änderung der Verschattungssituation im Vergleich zur zuvor angedachten Hotelbebauung.

Insbesondere in den Abendstunden im Frühjahr und Herbst ist in der beginnenden Dämmerung eine Verschattung der Nachbarbebauung ersichtlich. Im Winter findet eine Verschattung im Nordwesten, Norden und Nordosten statt. Im Sommer ist fast keine Verschattung der Nachbarbebauung gegeben.

Folgende vertiefende Gutachten sind geplant:

- Lärmschutz nach Vorliegen der genauen Verkehrswerte
- Entwässerung
- Ggf. tiefergehende Artenschutzbetrachtung
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Kosten

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Sämtliche mit der Planung verbundene Kosten sind von den Projektträgern zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abzuschließen. Hinzu kommt die Sicherung der Zufahrt zum Plangebiet.

Gesamtbewertung und weiteres Vorgehen

Durch die geplante Wohnnutzung wird dem derzeit in Speyer vorherrschenden Wohnungsdruck entgegengewirkt. Bei der Bebauung wird die im ‚Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen‘ festgelegte Sozialquote von 25 % der den Förderbestimmungen der ISB unterliegenden Neubauwohnungen verwirklicht.

Das Planvorhaben mit der Entwicklung von einer ursprünglich angedachten Hotelnutzung zu der nun geplanten Wohnbebauung wird daher insgesamt positiv bewertet. Auch städtebaulich fügt sich das Planvorhaben in verträglicher Art in das örtliche Stadtgefüge ein.

Grundsätzlich wird die Planung durch die Verwaltung positiv bewertet. Um den Projektentwickler eine gewisse Planungssicherheit zu geben, soll der Aufstellungsbeschluss ergänzt werden.

Bei Zustimmung zur Planung sollen auch die förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden.

Fachliche Aspekte (siehe Gutachten) und infrastrukturelle Belange sowie Details der Ver- und Entsorgung müssen im Zuge des Beteiligungsverfahrens noch geklärt werden. Im weiteren Verfahren soll die Planung weiterentwickelt und die Öffentlichkeit über den jeweiligen Planstand informiert werden.

Als nächster Termin ist am 17.09.2019 im Glaspavillon im Rathaus Speyer eine Bürgerinformationsveranstaltung vorgesehen, bei der Vertreter der Stadtverwaltung, Planer und Gutachter anwesend sind um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Bürgern über die Planung ins Gespräch zu kommen und mit Anwohnern weiterhin in Abstimmung zu bleiben.

Anlagen:

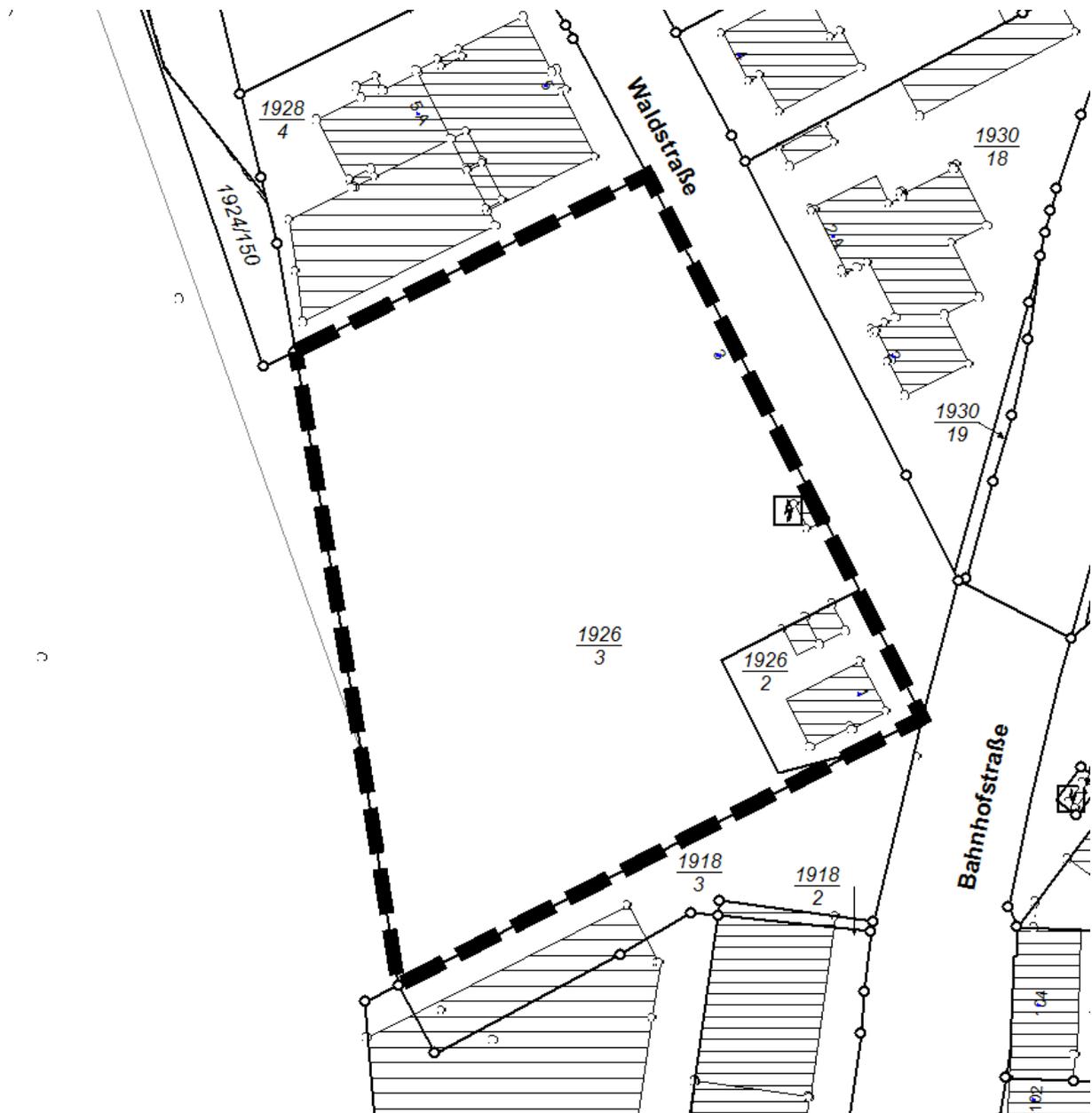
1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Entwurf des Vorhabens – Lageplan, o.M.

Im Ratsinformationssystem:

3. Verkehrsgutachten
4. Klimagutachten
5. Naturschutzfachliche Voruntersuchung

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliches Erlichgebiet – Änderungsplanung Waldstraße“ (ohne Maßstab)



Anlage 2: Entwurf des Vorhabens (SSV Architekten Heidelberg)

Entwurf des Vorhabens mit Stand vom 20.05.2019 – Lageplan, o.M.



Wohnungsgemeinde - Haus 1 - 33 WE Sonderwohnen Appartements - Haus 2 - 11 WE 3-Spänner - Haus 3 - 11 WE 3-Spänner - Haus 4 - 30 WE 3-Spänner (3Häuser) Gesamt : 85 Wohnungen	Grundstücksfläche: 5.086 m ²	Geschossfläche [1]: 2.333m ² Geschossfläche [2]: 840m ² Geschossfläche [3]: 840m ² Geschossfläche [4]: 2.568m ²
	Grundfläche [1]: 681m ² Grundfläche [2]: 280m ² Grundfläche [3]: 280m ² Grundfläche [4]: 856m ² Grundfläche Gesamt: 2.097m ² GRZ: 0,41 Grundfläche mit Unterbauung Garage und befestigten Flächen : 4.065 m² GRZ: 0,79	Geschossfl. Gesamt: 6.581m ² GFZ: 1,29 BGF [1]: 2.790m ² BGF [2]: 1.000m ² BGF [3]: 1.000m ² BGF [4]: 3.190m ² BGF Gesamt: 7.980m ²