

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0049/2019

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Gestaltungsbeirat	28.09.2019	öffentlich	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.09.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.09.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg,,  
hier:  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 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:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg". Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt.  
Für den nördlichen und östlichen Bereich wird erstmals ein Bebauungsplan erstellt.  
Im Südwesten soll der Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“ den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 017 „Am Roßsprung“ in diesem Teilbereich ersetzen.  
Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterführung des angrenzenden Wohngebiets „Am Roßsprung“ mit Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.
2. Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.  
Der FNP 2020 wird im Zuge des Verfahrens angepasst.
3. Es soll die Realisierung eines konkreten Vorhabens erfolgen. Wegen des klaren Projektbezugs wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.
4. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wird gebilligt.
5. 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 der vorliegenden Entwürfe durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Die Fläche „Am Rabensteinerweg“ (Sonderpostenmarkt, Wohnhaus, Antiquitätenläden und zwei Grundstücke an der Wormser Landstraße) wurde im Mai / Juni 2017 an die Projektentwickler GeRo Real Estate AG verkauft. Es ist beabsichtigt dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

Der Sachstand zur Planung „Am Rabensteinerweg“ wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 11.12.2018 und am 05.02.2019 erläutert. Es wird auf die Vorlagen Nr. 2774/2018 und 2799/2019 verwiesen.

Der Entwurf wurde in den Sitzungen des Gestaltungsbeirates am 20.02.2019, am 22.05.2019 und am 28.08.2019 behandelt. Im Vergleich zu den vorrangegangenen Entwürfen wurden folgende Punkte optimiert (siehe Abb. 2):

- Der entlang der Bahn befindliche Grünzug wird stärker ausgeprägt. Er wird über Zacken in das Quartier hineingezogen.
- Das Gütergleis ist nicht mehr das entwurfsbestimmende Element. Die Bebauung ist von der Bahn abgerückt.
- Der Entwurf zeigt nun einen zentralen Gemeinschaftsbereich. Die Gebäude gruppieren sich um zwei miteinander korrespondierende Plätze im Zentrum des Gebietes und bilden so eine Nachbarschaft. Es werden Gebäudegruppen mit gemeinschaftlichen Garten- und Vorzonen geschaffen. Die Qualität der Wohn- und Spielstraßen wurde weiterentwickelt. Die Reihenhauzeilen und die Geschosswohnungsbauten im Westen teilen sich einen zusammenhängenden Grünbereich und bilden so eine Gemeinschaft.
- Es wurden Bezüge (Straßen und Fluchten) zum bestehenden Gebiet aufgenommen. Die Eingangsbereiche der östlich gelegenen Reihenhäuser und der jeweilige Stellplatz sind dem Rabensteinerweg zugeordnet. Die vorhandene Erschließungstrasse kann genutzt werden. Ferner wird die „Straßenansicht“ aufgewertet. Es wird eine Adresse gebildet. Ein guter Übergang zur bestehenden Bebauung wird geschaffen.
- Das Gebäude an der Wormser Landstraße wurde zum Gebiet hin abgestaffelt.

### **2. Zum Entwurf (vgl. auch Anlage 2)**

Konzept des Investors



Abb. 1: Alter Stand, Städtebaulicher Entwurf, AS+P 22.11.2018, o.M.



Abb. 2: Aktueller Stand, Städtebaulicher Entwurf, AS+P 15.08.2019, o.M.

### Nutzung:

Geplant sind verschiedene Typen von Wohngebäuden. Zum bestehenden Gebiet hin sind Reihenhäuser vorgesehen. An den Rändern des neuen Baugebietes sind Mehrfamilienhäuser angedacht. Sie bewirken eine Abschirmung vom Industriegleis (auch für das benachbarte Gebiet „Am Rosssprung“) und bilden einen Quartiersabschluss zum Bahndamm.

Ein vergleichsweise großer Gebäudekomplex ist am Gebietseingang an der Wormser Landstraße vorgesehen. In diesem Gebäude wird die geforderte Sozialquote von 25 % der Wohneinheiten erfüllt werden.

Die Projektentwickler gehen derzeit von bis zu 120 Wohneinheiten aus.

### Erschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wormser Landstraße und den Rabensteinerweg. Die innere Erschließung findet durch eine Ringstraße statt, die den Anliegern vorbehalten ist. Zukünftig soll der Rabensteinerweg als äußere Erschließung öffentlich sein und im weiteren Planungsverlauf durch die Stadt übernommen werden, während es sich bei den Wohnwegen im Inneren des Gebietes um private Flächen handeln wird.

Für den Pkw-Verkehr sind nur die Parkplätze der Reihenhäuser über den Rabensteinerweg erschlossen.

Für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser ist eine Tiefgarage beabsichtigt. Die Hauptzufahrt erfolgt nach derzeitigem Entwurfstand von der Wormser Landstraße aus. Damit wird der Hauptverkehr am Gebietseingang über die TG abgefangen. Der nördliche Bereich kann so weitgehend autofrei bleiben.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,25 für die Geschosswohnungsbauten und 1,5 für die Einfamilienhäuser. Es wird geprüft, ob ein Car-sharing etabliert werden kann. Dies wird von Seiten der Verwaltung sehr begrüßt.

Besucherstellplätze sollen entlang des Rabensteinerwegs geplant werden. Die Straßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden.

### Grün / Freiräume:

Es sind zahlreiche Grün- und Freiflächen verschiedener Ausprägungen vorgesehen.

Im Zentrum befinden sich zwei miteinander korrespondierende Platzflächen als multifunktionale Freiflächen und Kommunikationsräume. Reihenhäuserzeilen und die Geschosswohnungsbauten im Westen liegen an einer zusammenhängenden Gartenzone. Zum Gütergleis hin findet eine Verzahnung mit den dort vorgesehenen Grünflächen statt. Für die Gebäude soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

## **3. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Speyers zwischen „Wormser Landstraße“ und der Straße „Am Rabensteinerweg“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11.200 m<sup>2</sup>.

Es umfasst die Flurstücke 4541/9, 4541/13, 4541/14, 4541/15, 4541/16, 4541/19, 4541/21, 4541/26, 4543/8, 4543/8, 4543/9, 4541/17, 4545/4.

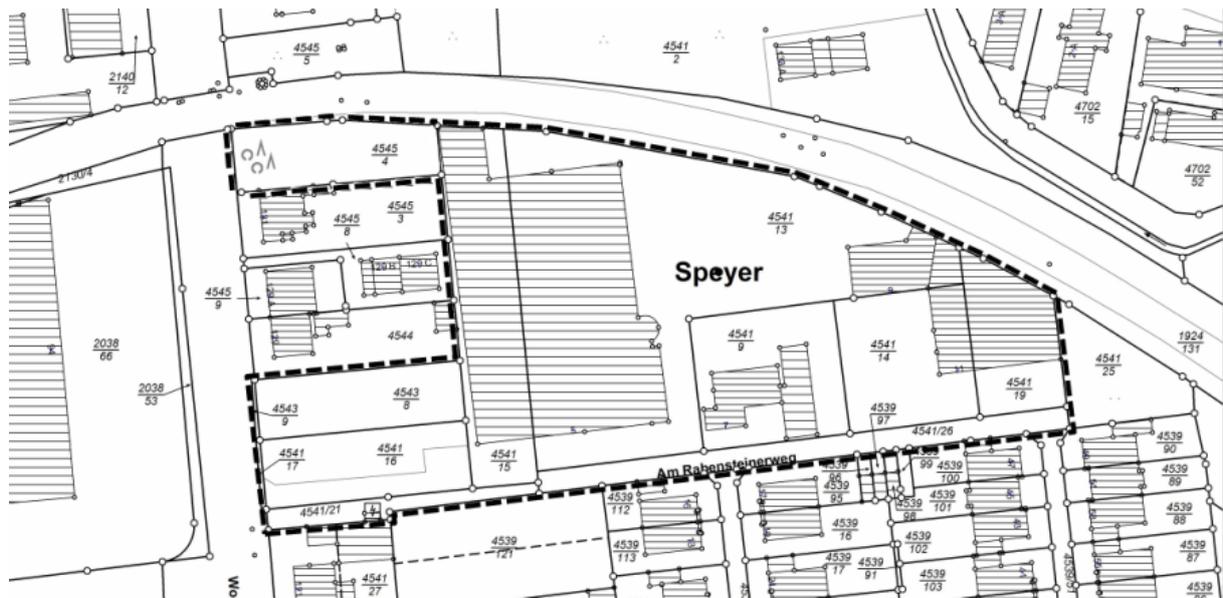


Abb. 3: Geltungsbereich, ohne Maßstab, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG, o.M.

#### 4. Aktueller Bestand

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich heute mehrere Einzelhandelsbetriebe (Thomas Philipps Sonderpostenmarkt, Second-Hand Läden) und ein Wohnhaus. Es umfasst außerdem zwei brachliegende Grundstücke entlang der Wormser Landstraße.

Südlich befindet sich das Wohngebiet „Am Roßsprung“. Nördlich verläuft das Industriegleis.

Während das Zentrum des Gebietes weitestgehend versiegelt ist, sind die beiden Flächen im Westen grün.

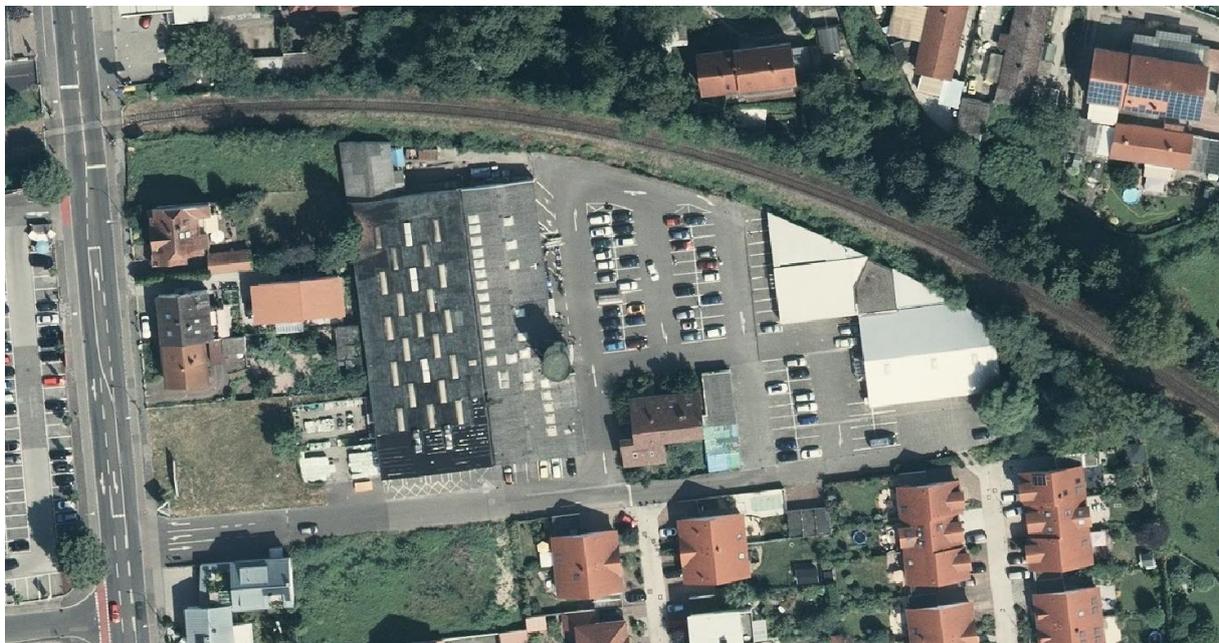


Abb. 4: Baulicher Bestand, ohne Maßstab, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018, o.M.

## 5. Vorhandenes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden schließen sich weitere gemischte Bauflächen an. Im Süden sind gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

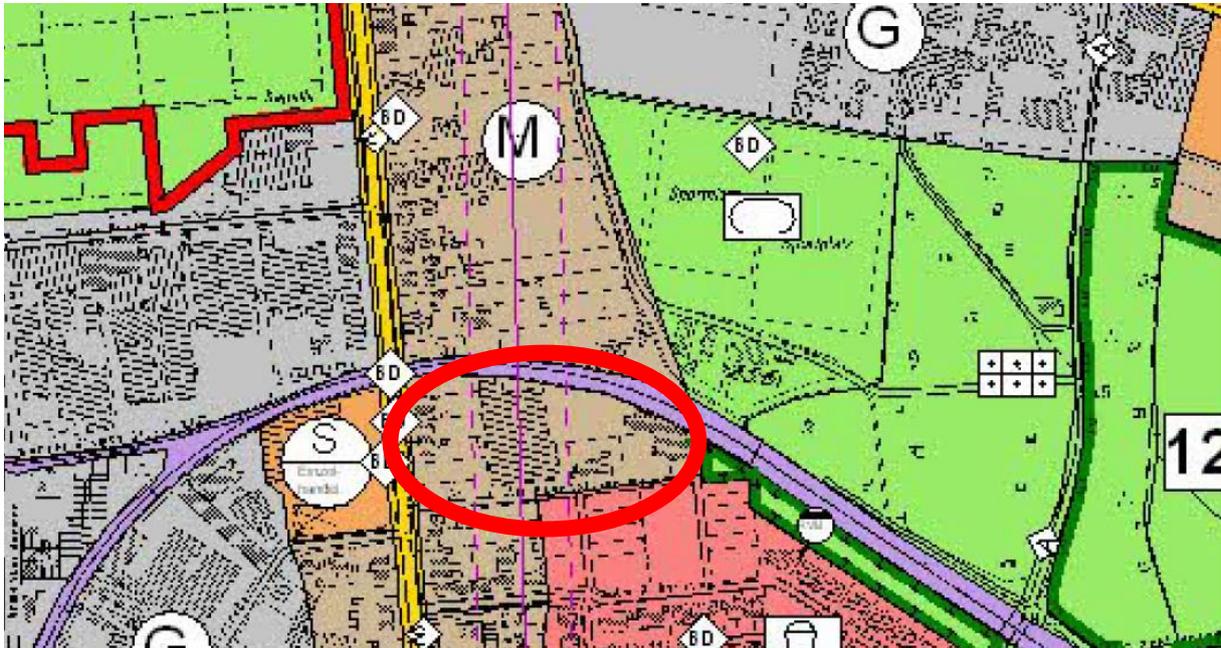


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab, VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008, o.M.

Für die Grundstücke an der Wormser Landstraße (4543/8 und 4541/16) gibt es einen Bebauungsplan (017 „Am Roßsprung“). Dieser setzt ein MI fest. Die maximal zulässige TH beträgt 8 m die FH 15 m.

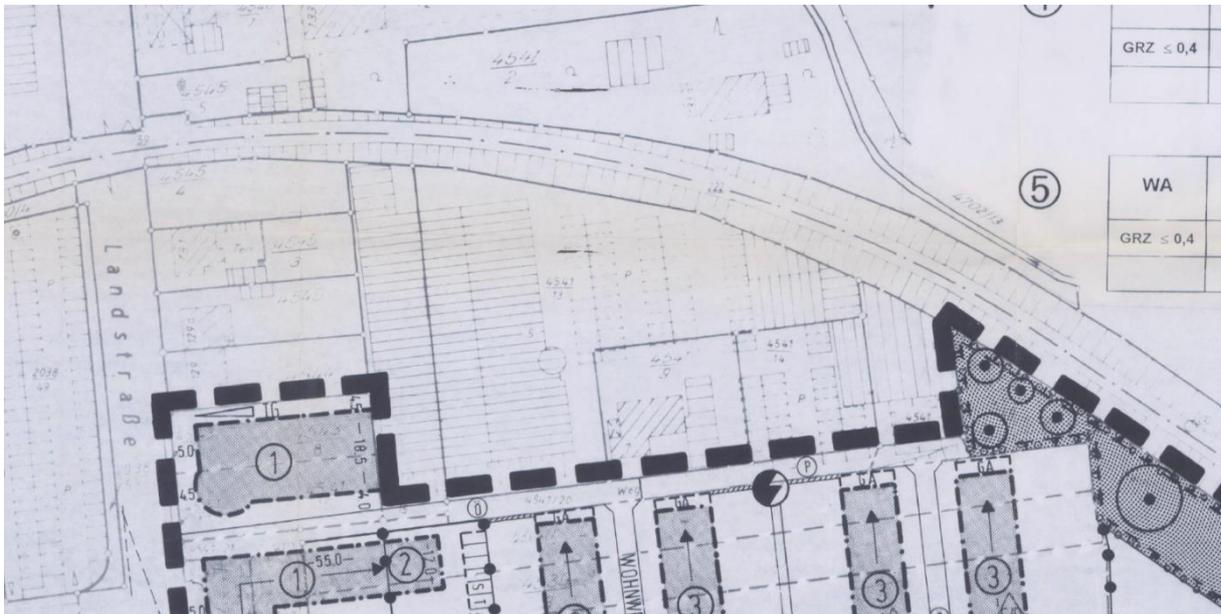


Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 017 Am Roßsprung, Quelle Stadt Speyer 1999, o.M.

Für den Bereich der Märkte existiert kein Bebauungsplan, es gilt § 34 BauGB.

## **6. Erforderlichkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel der Bauleitplanung**

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Speyer ist weiterhin hoch. Mit dem Verfügbar werden dieses Areals steht eine weitere Fläche in günstiger innerstädtischer Zuordnung für eine Nachnutzung zur Verfügung. Das Areal ist außerdem im Flächenprogramm Wohnen unter der Nr. 10 berücksichtigt. Vorgesehen ist die Weiterführung des angrenzenden Wohngebiets „Am Roßsprung“. Es wurde dort mit einer hohen Priorität aufgelistet und ist ein wichtiger Baustein der Wohnbauandoffensive.

Zudem besteht die Möglichkeit eine derzeit überwiegend asphaltierte Fläche in Teilbereichen zu begrünen. Dies stellt eine ökologische Aufwertung dar und kommt außerdem dem Kleinklima zu Gute.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und zur Planungssicherheit aller Akteure, einschließlich der Nachbarschaft, ist ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Darstellung im FNP 2020 als gemischte Baufläche bietet hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets eine hohe Flexibilität. In gemischten Bauflächen sind sowohl eine Wohnnutzung als auch eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet eine Wohnnutzung vor. Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, welches ebenfalls eine entsprechende Nutzungsmischung zulässt. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Generell steht die Planung nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Das beschleunigte Verfahren bietet jedoch die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Zuge der Planung anzupassen. Von dieser Option soll im weiteren Verfahren der Vollständigkeit halber Gebrauch gemacht werden. Dargestellt werden soll zukünftige in Anpassung an das Gebiet am Roßsprung, welches weiterentwickelt werden soll eine Wohnbaufläche.

## **7. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden wenn:

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die oben angeführten Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung hierzu ist gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG) für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche. Der Bebauungsplan Nr. 017 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung soll allerdings trotz beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden, da ein erhöhtes Interesse der Anlieger besteht. Auch ist es auf Grund der zahlreichen fachplanerischen Belange, die im Laufe des Verfahrens abzuarbeiten sind, sinnvoll eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchzuführen.

## **8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Ein Antrag des Investors auf Einleitung des Verfahrens liegt vor.

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sollen von den Projektentwicklern (GeRo; Real Estate AG) übernommen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abgeschlossen werden. Geregelt werden soll außerdem die Übergabe der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Speyer. Die Sozialquote von 25 % soll festgeschrieben werden.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung können die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig muss mit der Erstellung der Gutachten und der Abstimmung mit der Fachplanung begonnen werden.

Folgende Aspekte sind zum Entwurf zu klären:

- Die Einhaltung von GFZ und GRZ soll überprüft werden.
- Die Möglichkeit des Anbaus von BT 2 ist zu prüfen. Das Gebäude hat zur Nordseite ein Fenster. Der Projektentwickler wird mit dem Eigentümer Kontakt aufnehmen.
- Die Kreuzung am Rabensteinerweg/Wormser Landstraße wird durch den Verkehrsplaner geprüft.
- Der Ausbau der Erschließungsstraßen und deren Querschnitte soll gemäß geltender Richtlinien erfolgen, der Verkehrsplaner wird hier einen Vorschlag machen.
- Umfahrt / Wendemöglichkeit Müllfahrzeuge / Feuerwehr werden durch den Verkehrsplaner geprüft.
- Fahrradstellplätze werden eingeplant.
- Die Lage der Einfahrt der Tiefgarage wird durch den Verkehrsplaner geprüft.
- Spielplätze sind vorzusehen.
- Eine Gestaltung der Grünflächen soll erfolgen.
- Eine Ausgestaltung und Verzahnung der Wohnwege und Plätze soll stattfinden.
- Ein Energiekonzept wird mit den Stadtwerken abgestimmt.

Folgende Gutachten und Fachplanungen sollen erstellt werden:

- Es handelt sich um einen potentiellen Altstandort, das Verfahren muss durch einen Gutachter begleitet werden. Die nötigen Gutachten sind in Absprache mit den Bodenschutzbehörden zu erstellen. Zunächst soll eine historische Erkundung stattfinden.
- Die Lage direkt am Industriegleis macht ein Schallschutzkonzept erforderlich. An der Wormser Landstraße liegt der Lärm-Hot-Spot-Bereich Nr.3 (Lärmkartierung) dieser wäre zu thematisieren. Die Auswirkungen der Tiefgarage sind zu berücksichtigen. Die in der Nähe gelegenen Sportplätze wären zu betrachten.
- Für die Kreuzung an der Wormser Landstraße und die Ein /Ausfahrt zur Tiefgarage muss ein Verkehrsgutachten erstellt werden.
- Bezüglich der Entwässerung ist die Tieflage des Gebietes zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd und den Stadtwerken abstimmen. Ggf. ist ein Ausgleich der Wasserführung erforderlich. Auch die Ableitung des Schmutzwassers wäre zu planen.
- Für den Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag Naturschutz mit Betrachtung des Schutzgutes Klima und eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erforderlich.

**Anlagen:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“
- Entwurf des Projektentwicklers (ohne Maßstab) und zugehörige Berechnungen
- Antrag auf Einleitung des Verfahrens