

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0643/2021

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	14.04.2021	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	22.04.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 053 A "Bartholomäus-Weltz-Straße" hier: Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 BauGB Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

- Der Rat der Stadt Speyer beschließt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 053 A "Bartholomäus-Weltz-Straße" einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend abgegrenzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 053 A "Bartholomäus-Weltz-Straße" soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 053 "Gailergasse" in diesem Teilbereich ersetzt werden.
- Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung zweier Geschosswohnungsbauten. Dem Wohnraumbedarf der Stadt Speyer soll Rechnung getragen werden.
- Die Aufstellung des Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.
- Den vorliegenden Entwürfen wird zugestimmt.
- 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.
- Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situationen erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherungsgesetz durchgeführt werden.

Begründung:

1. Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Auf dem zu beplanenden Grundstück befand sich das Diakonissen Haus für Kinder mit Kindertagesstätte und Hort. Die Gebäude wurden 1959 errichtet und seitdem sukzessive erweitert. Sie sind mittlerweile in die Jahre gekommen. Nach Aussage der Diakonie war die Einrichtung an diesem Standort nicht sanierbar. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist ohnehin schwierig. Kita und Hort sind zwischenzeitlich in einen Neubau in der Rulandstraße umgezogen.

Die Gebäude in der Bartholomäus-Weltz-Straße stehen mittlerweile leer und sollen rückgebaut werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist weiterhin hoch. Durch die Verlagerung von Kindergarten und Hort, steht eine weitere Fläche in günstiger innerstädtischer Zuordnung für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung.

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur eine geringe Ausnutzung der Fläche zu. Daher ist zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 053 A „Bartholomäus-Weltz-Straße“ entsprechend der vorliegenden Planung erforderlich.

2. Verfahren

Im Flächenprogramm Wohnen ist die Fläche als Nr. 24 mit einer hohen Priorität und 15 Wohneinheiten aufgeführt. Das Flächenprogramm Wohnen wurde als Teil des Wohnungsmarktkonzeptes zusammen mit dem Wohnungsmarktkonzept am 30.11.2017 als Schlüsselmaßnahme beschlossen.

Die Planung wurde am 22.05.2019, am 01.07.2020 und am 17.02.2021 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Speyer präsentiert. Nach mehrfacher Fortschreibung fand der jüngste Entwurf die Zustimmung des Gestaltungsbeirats.

3. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Süd. Südöstlich des Bartholomäus-Weltz-Platzes. Es umfasst einen Teil des Grundstücks 1621/1.

Derzeit befinden sich die Gebäude für Kita und Hort, ein Spielplatz und ein Sportplatz auf dem Gelände. Verschiedene Bäume wurden im Laufe der Jahre angepflanzt.

In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend Wohngebäude in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einzelne Gewerbe wie Praxen, ein Friseur und eine Bankfiliale. Markante Gebäude sind die Gedächtniskirche der Protestation, das Schererstift und das Gebäude Bartholomäus-Weltz-Straße 5 (Sparkasse).



Abb.1: Lage im städtischen Zusammenhang, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2018 und eigene Darstellung, o. M.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 053 A „Bartholomäus-Weltz-Straße“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 053 „Gailergasse“ in diesem Teilbereich ersetzt werden.

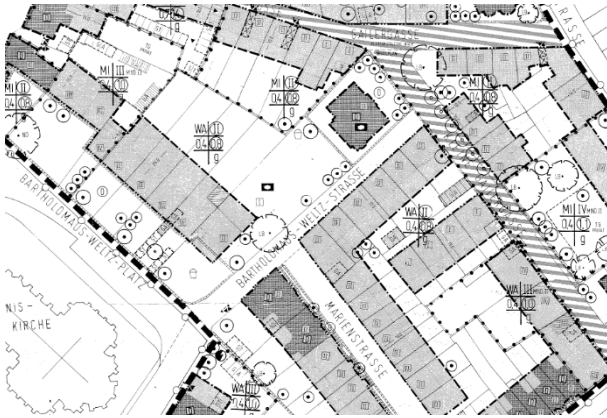


Abb.2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Gailergasse“, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Dieser setzt für das in Rede stehende Areal ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Für die Bestandsbebauung am Bartholomäus-Weltz-Platz zeigt der Bebauungsplan an einigen Stellen drei Vollgeschosse. Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise.

Verschiedene Bäume sind zum Erhalt vorgesehen. In den Bebauungsplan wurde ein geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen. Es handelte sich hier um zwei Linden, die mit Rechtsverordnung vom 19.11.1981 unter Schutz gestellt wurden. Diese sind zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden.

Gemäß der heutigen Nutzung als Kindergarten und Hort sind zwei Spielplätze festgesetzt. Dementsprechend befindet sich dort das Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

In Fortsetzung zu den Gebäuden entlang des Bartholomäus-Weltz-Platz wurde ein Baufenster festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt ein Mischgebiet dar. Ferner ist entsprechend der heutigen Nutzung (Kindergarten und Hort) eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt. Die Darstellung im FNP 2020 als gemischte Baufläche bietet hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets eine hohe Flexibilität. In gemischten Bauflächen ist auch die Wohnnutzung zulässig. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet eine Wohnnutzung vor. Geplant ist daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für dieses Areal. Auch die Wohnnutzung ist wichtiger Teil des Innenstadtgefüges. Diese Festsetzung für einen vergleichsweise kleinen Bereich steht der Zielsetzung der insgesamt gemischt genutzten Speyerer Innenstadt und der Darstellung des FNP für die gesamte Innenstadt nicht entgegen. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

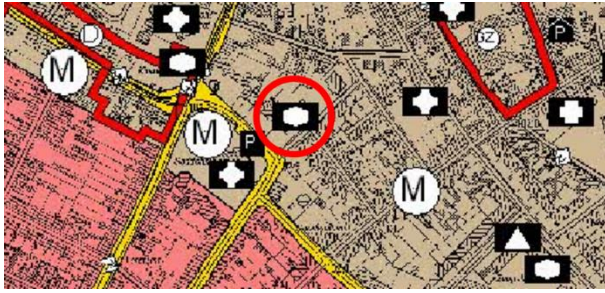


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP 2020, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Denkmalschutz

Die Vorgartenzone zum Bartholomäus-Weltz-Platz hin, im ehemaligen Stadtgrabenbereich, ist Teil der Denkmalzone Stadtbefestigung Speyer und unterliegt somit dem Denkmalschutz. Bis in die 50er Jahre befand sich hier auch der „Falkenturm“. Reste könnten sich noch im Untergrund befinden. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Kleine Gailergasse 3 (Ehm. Schererstift). Südwestlich liegt die Gedächtniskirche und das Gebäude Bartholomäus-Weltz-Straße 5 (Sparkasse).

5. Zum Entwurf der Diakonie / Eckert Architekten vom 19.03.2021 (vgl. beigefügte Pläne)

Geplant ist eine Wohnnutzung in Form zweier Geschosswohnungsbauten. Insgesamt sollen 12 neue Wohnungen entstehen.

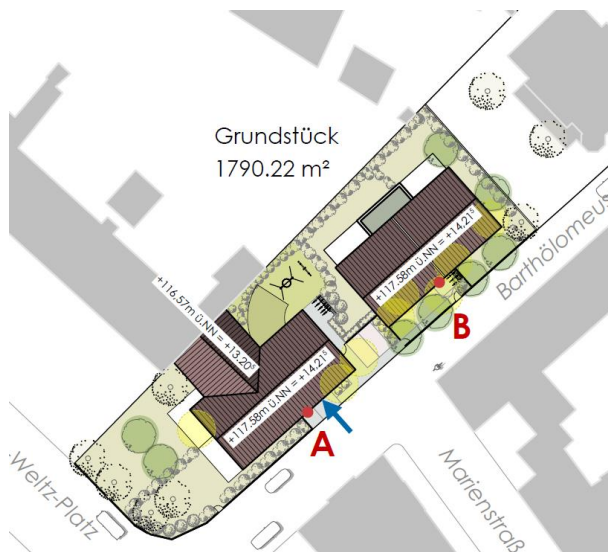


Abb. 4: Lageplan, Eckert GmbH, 19.03.2021, ohne Maßstab

Städtebau / Nutzung

Haus A gegenüber der Gedächtniskirche

Vom Städtebau her wird durch die Gebäudestellung sowie durch Übernahme der Kubatur der Flucht und der Trauf- und Firsthöhe des Sparkassengebäudes eine Torsituation für die Bartholomäus-Weltz-Straße gebildet. Hier wurde einem Vorschlag des Gestaltungsbeirates gefolgt.

Der Vorgarten zur Kirche wird als ungestörte Grünzone/ Privatgärten der EG-Wohnungen ausgeführt. Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden.

Geplant sind 6 Wohnungen auf 3 Vollgeschossen, der Zugang erfolgt barrierefrei ohne Sockel.

Als Ausgleich der Höhendifferenz zwischen Traufhöhe Sparkasse und Traufhöhe Zeilenbebauung erfolgt der Rücksprung im Übergang zur Zeilenbebauung zum Erhalt der großen Rotbuche.

Die Kellerersatzräume sollen sich im Dachgeschoss befinden, um historische Bodenbefunde belassen zu können (Stadtmauerrest, Turmfundamente). Die Dachfläche wird ruhig und ohne Aufbauten gestaltet.

Haus B zwischen Haus A und Denkmal Schererstift, Kleine Gailergasse 3:

Orientiert hat man sich an den Gebäuden in der Nachbarschaft. Auch dort gibt es „Stadhäuser“, großteils heute als Mietwohnungsstruktur mit drei Wohnungen (teils auch Gewerbeeinheiten im EG) übereinander. Es wurden nun zwei solcher Stadhäuser an einen gemeinsamen Erschließungskern angedockt.

Geplant ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen ohne Sockel (barrierefrei, je zwei Wohnungen pro Geschoss, analog Haus A). Die Traufhöhe entspricht der Marienstraße.

Es entstehen 6 großzügige Stadtwohnungen mit guter Raumhöhe, Belichtung und Erschließung. Die Fassaden und auch die Innenstruktur von Haus B nehmen in Proportion und Anmutung die Stadthausstruktur der Umgebung auf.

Die Gebäude stehen mit Abstand zu Haus A zur Erhaltung der städtebaulichen Sichtachse zur Josefskirche von der Marienstraße aus. Sie sind weiter zur Straße zurückversetzt als Haus A, dadurch ergibt sich ein besserer Blick auf den Eckturm des Schererstifts, der Straßenraum wird dadurch weiter. Die Giebel ohne Ortgangüberstand stehen Korrespondenz mit Haus A und dem Westgiebel des Schererstifts.

Der Erschließungsbau (Treppe + Aufzug) befindet sich auf der Hofseite. Auch diese Dachfläche wird ruhig gestaltet. Kellerersatzräume befinden sich im DG.

Die Wohnungen im EG erhalten einen eigenen Gartenanteil.

Gestalt

Die Fassaden werden farblich und in architektonischen Details unterschieden und zur Betonung der Stadthausstruktur Ton in Ton abgesetzt. Das EG wird als Sockelzone farbig abgesetzt. Faschen an den Ecken übersetzen die gegliederten Eckpilaster der Sparkasse in eine neue Zeit. Die Fenster sind an den Fronten strenger, an den Giebeln freier gruppiert und erhalten eine tiefergezogene Brüstung aus Glas. Die Balkone an Haus A werden als komplett in den Baukörper eingezogene Loggien gestaltet. Bei Haus B werden sie zweiseitig frei am Erschließungsturm angedockt.

Die Gesamtanmutung ist nicht historisierend, aber in den Proportionen und der Gliederung dem Ort entsprechend.

Verkehr

Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1,5. Die erforderlichen 18 Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage untergebracht. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt unter Haus A. Ein Tor ist vorgesehen. Die Tiefgarage zieht sich unter den Zwischenraum von Haus A und B und komplett unter Haus B.

Zwei zusätzliche oberirdische Stellplätze für Besucher befinden sich zwischen Haus A und B.

Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, können überwiegend beibehalten werden. Ein geschlossener Raum für Fahrräder für beide Objekte liegt im EG von Haus A.

Grün

Zum Bartholomäus-Weltz-Platz hin verbleibt in Anlehnung an die historischen Gebäude eine Freifläche. Hier verläuft auch der Hilgardgraben. Die begrünte Vorgartenzone in diesem Bereich spiegelt noch den Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens als Teil der Stadtbefestigungsanlage wieder.

Der Baumbestand wurde kartiert und bewertet. Erhaltenswerte Bäume sind hauptsächlich innerhalb des Grünbereichs am Bartholomäus-Weltz-Platz. Entlang der Bartholomäus-Weltz-Straße müssen aufgrund der Neubebauung einige Bäume entfallen. Die notwendige Spielfläche ist zwischen den beiden Gebäuden vorgesehen.

GRZ

Um das zusammen mit der Verwaltung und dem Gestaltungsbeirat entwickelte städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,44. Zulässig wäre nach BauNVO 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ II beträgt hier jedoch 0,62.

Die GRZ liegt damit leicht über den Obergrenzen des § 17 der BauNVO.

Dies ist jedoch nach §17 Abs.2 BauNVO städtebaulich begründbar:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Speyer die innerstädtische Fläche nachnutzen und dringend benötigten Wohnraum schaffen um so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden (vgl. §1 Abs.6 Nr. 2 BauGB). Wichtiges Ziel für die Stadt Speyer ist die Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerstädtischer Flächen.
- Es soll das durch den Stadtrat beschlossene Flächenprogramm Wohnen umgesetzt werden. Das Flächenprogramm Wohnen sieht sogar mehr Wohnungen vor (15) als nun erreicht werden können (12). Die städtebauliche Verdichtung von einer GRZ von 0,44 wird daher als angemessen betrachtet (vgl. §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB).
- Aus gestalterischen Gründen entspricht die städtebauliche Form der sich in Teilbereichen öffnenden Blockrandbebauung des Quartiers und soll in dieser Form verwirklicht werden (vgl. §1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).
- Ursprünglich war das dem Entwurf zugrundeliegende Grundstück auch größer und reichte näher an das Schererstift heran. Die Diakonissenanstalt besitzt entlang der Bartholomäus-Weltz-Str. zwei Grundstücke: Flurstück 1621/1, bebaut mit der aufgegebenen Kindertagesstätte und Flurstück 1621, bebaut mit der historischen Villa „Schererstift“. Das Kita-Flurstück endet nur 4 m vor der westlichen Front des Schererstifts. Ursprünglich war angedacht den Neubau von Haus B länger zu gestalten und das gesamte Kitagrundstück auszunutzen.

In der Konzeptionsphase wurde dann entschieden Haus B zu verkürzen und dem Schererstift optisch „mehr Luft“ zu verschaffen und mit der Baumasse von Haus B eher in die Tiefe zu gehen, auch um die Tiefgaragenunterbauung besser zu überdecken.

Auch um das denkmalgeschützte Gebäude freizustellen und eine Sichtachse beizubehalten wurden die neuen Gebäude im Entwurf abgerückt. Sinnvollerweise wurde die entstehende Freifläche dem denkmalgeschützten Gebäude zugeordnet, um die Freifläche zusammen und in Abstimmung mit dem Denkmal gestalten zu können. In der Folge hat sich damit die den neuen Gebäuden zugeordnete Fläche verkleinert was zum Anstieg der GRZ geführt hat. Die versiegelte Fläche ist jedoch nicht größer geworden. Die Fläche bleibt als Freifläche erhalten. Allerdings bleibt der städtebauliche Zweck, den Blick auf die Villa offener zu gestalten und der Villa eine passende und qualitätsvolle Außenanlagengestaltung zu ermöglichen voll erhalten. Die leichte Überschreitung der

GRZ wird vor diesem Hintergrund als angemessen bewertet.

- Terrassen und Balkone entsprechen den Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse. Zudem tragen sie zu den zu gewährleitenden gesunden Wohnverhältnissen bei. Sie sind aus gestalterischen Gründen auch als innenliegende Loggien vorgesehen. Terrassen und Balkone fließen vollständig in die GRZ-Berechnung ein und sind dadurch mitverantwortlich für Erhöhung des überbauten Flächenanteils.
- Durch eine Tiefgarage wird das Parken unter die Erde verlagert. Dies hat im dicht bebauten Innenstadtbereich, in welchem Parkplatznot herrscht, gestalterische und funktionale Vorteile. Allerdings bedingt die Tiefgarage eine minimale Überschreitung der GRZ II. Da die Vorteile der Tiefgarage jedoch überwiegen ist dies als hinnehmbar zu betrachten.

Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen oder zu vermeiden:

- Als ausgleichende Maßnahme wird auf einer Teilfläche die extensive Dachbegrünung festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung ist in Teilbereichen angedacht. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen benötigt werden, werden zudem intensiv begrünt. Hier wird auch drauf hingewiesen, dass die Fläche bereits im Vorfeld durch die Gebäude und den Bolzplatz versiegelt war.
- Die Wohnbebauung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.
- Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. Durch die Errichtung der Tiefgarage mit Tor und den weitgehenden Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr. Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Verkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden. Den mit der Kita verbundenen Hol- und Bringverkehr wird es zukünftig nicht mehr geben.
- Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange sowie gesunde Wohnverhältnisse. Belichtung und Belüftung sind an allen Stellen gegeben. Terrassen und Balkone sind mit eigeplant. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,6, z.B. in besonderen Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,44 vorliegen.

Vor diesen Hintergründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ als gerechtfertigt angesehen.

Sozialquote

Vor allem vor dem Hintergrund, dass durch den Verkauf der Fläche nach dem Verfahren der Neubau und Umzug der Kita rückfinanziert werden soll, ist es in diesem Fall nicht zweckführend die Sozialquote zu erheben. Die Sozialquote soll bei diesem Projekt nicht zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier sozusagen um einen Altfall. Die Planung wurde bereits 2016 begonnen, dementsprechend wurde die Quote bei der Kalkulation nicht berücksichtigt.

6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden. Auch möchte man sicherstellen, dass die im Gestaltungsbeirat abgestimmte Planung verwirklicht wird. Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens liegt vor.

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 in Anspruch genommene Grundstücksfläche beträgt ca. 1790 m² und befindet sich damit weit unter dem innerhalb des BauGB vorgegebenen Schwellenwert. Der Bebauungsplan Nr. 053 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.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

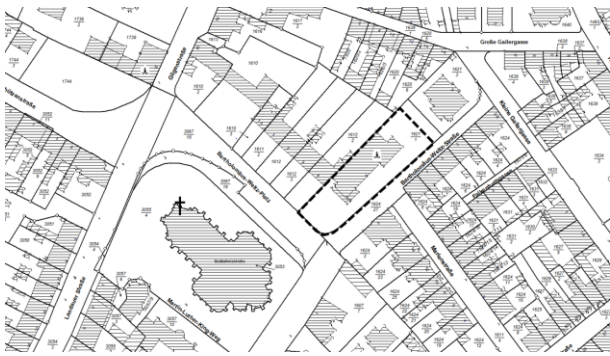


Abb.5: Abgrenzung des Geltungsbereichs, © Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) und eigene Darstellung, o. M.

6. Kosten

Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten sind von den Projektträgern zu übernehmen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung und der grünordnerischen Regelungen abzuschließen.

7. Weiteres Vorgehen

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

Fachliche Aspekte wie Natur- und Artenschutz sowie infrastrukturelle Belange wie Ver- und Entsorgung müssen im Zuge des Beteiligungsverfahrens noch geklärt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer 03.2021
- Antrag auf Einleitung des Verfahrens
- Planung Eckert GmbH, 19.03.2021
- Berechnung Eckert GmbH, 19.03.2021
- Visualisierung Eckert GmbH, 04.02.2021

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.