

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0270/2007

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Trojan, Kerstin
Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	28.02.2007	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	01.03.2007	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 059 C "Kaserne Normand - Innenbereich", 1. vereinfachte Änderung
hier: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und den im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der entsprechend überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 059 C "Kaserne Normand - Innenbereich", 1. vereinfachte Änderung beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 059 C "Kaserne Normand - Innenbereich" 1. vereinfachte Änderung integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 059 C "Kaserne Normand - Innenbereich", 1. vereinfachte Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Für das Konversionsgebiet wurde nach Abzug der französischen Streitkräfte ein *Bebauungsplan* (Nr. 59 „Kaserne Normand“) mit einer Reihenhausbauung und würfelförmigen Geschosswohnungsbau aufgestellt, der bis heute rechtskräftig ist.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität in diesem denkmalgeschützten Ensemble wurde 2001 ein *Realisierungswettbewerb* durchgeführt, aus dem Prof. Telian + Hr. Lehmann

als Sieger hervorgingen. Gemäß dem Motto „Villa im Park“ sollten jeweils 5 Würfelhäuser mit einer Grundfläche von 12,5 m x 12,5 m in drei Gruppen (Clustern) im Innenbereich platziert werden. Im Wettbewerbsentwurf waren IV Geschosse mit einem Gebäudesockel vorgesehen.

Nachdem sich die Grundstücke nicht vermarkten ließen, wurde im Bau- und Planungsausschuss am 11.05.2005 beschlossen, den Wettbewerbssieger Prof. Telian mit der „Fortschreibung“ seines Entwurfs zu beauftragen. Es sollte ein *Rahmenplan* erstellt werden, der umsetzungsfähig ist und eine bauliche Optimierung im Hinblick auf eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke vornimmt. Dabei sollte die Wettbewerbsidee keinesfalls verloren gehen und die hohe städtebauliche Qualität beibehalten werden. Der daraufhin von Prof. Telian erstellte Rahmenplan sah eine Grundfläche der Gebäude von 14 m auf 14 m vor. Es sollte kein 5. Vollgeschoss errichtet werden, sondern eher einzelne Räume mit Dachterrasse. In der Schnittzeichnung zum Rahmenplan wird deutlich, dass dieses 5. Geschoss unterhalb der Trauflinie der bestehenden Mannschaftsgebäude der Kaserne bleibt und damit mit Städtebau und Denkmalschutz vereinbar ist.

Am 22.09.2005 fasste der Bauausschuss und der Stadtrat am 06.10.2005 den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. 059 C „Kaserne Normand – Innenbereich“, 1. vereinfachte Änderung. Eine Planänderung wurde notwendig, um zum einen die Umsetzung des aktuellen Entwurfs / Rahmenplanes zu gewährleisten, zum anderen aber auch um zukünftigen Investoren Planungssicherheit zu garantieren. Da die Grundzüge der vorhandenen Bauleitplanung nicht verändert werden, erfolgt eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

In einer Bauausschusssitzung am 13.12.2006 wurde daraufhin im Zusammenhang mit der Vorstellung der Entwürfe eines Investors (KIHteam, die mit Prof. Telian zusammenarbeiten) dieser Beschluss dahingehend ergänzt bzw. klargestellt, dass ein 5.-Nicht-Vollgeschoss auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden soll, da es seitens der Grundstücksinteressenten hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit als erforderlich angesehen wird. Es sollten jedoch klare gestalterische Regelungen für die Zulässigkeit eines 5. Geschosses formuliert werden.

Auf Basis des von Professor Telian erstellen Rahmenplanes und den Beschlüssen des Bau- und Planungsausschusses wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Auf dessen Grundlage wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 076/2006 am 22.12.2006. Der Planentwurf zum Bebauungsplan konnte in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 in der Verwaltung eingesehen werden.

Während dieser Frist wurden 22 Stellungnahmen durch die Bewohner und Eigentümer der ehemaligen Kasernengebäude eingereicht. Von Seiten der mit der Sanierung und Vermarktung der Bestandsgebäude befassten Planer und Investoren (v.a. Fa. Osika) gingen fünf Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde durch die Architekten der Baugruppe eingereicht.

Folgende Bebauungsplan-relevanten Anregungen wurden innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen:

1. Anregungen zur Überformung des ursprünglichen Wettbewerbsplanes von Prof. Telian und Herrn Lehmann

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf hätte keine Gemeinsamkeiten mehr mit dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf. Die Bauten mit Staffelgeschoss und einer Abmessung

von 14 x 14 m und die damit verbundene erhöhte Ausnutzung der Fläche sowie die Dominanz der neuen Gebäude entsprächen nicht dem Wettbewerbsgedanken. Das Motto „Wohnen im Park“ ginge verloren. Weiterhin entfallen Fußwege und ein Boulevard (mit 2 erhaltenswerten Bäumen), Grünflächen werden reduziert, die einzelnen Würfelhäuser werden verschoben und Stellplätze dürfen nicht mehr oberirdisch angeordnet werden.

Beschlussvorschlag

An dem Entwurf wird weiter festgehalten.

Begründung

Die Fortschreibung des Wettbewerbsentwurf durch einen Rahmenplan erfolgte durch den Wettbewerbssieger selbst (Begründung siehe unter Abwägungspunkt „Grundfläche“). Dadurch konnte sichergestellt werden, dass keine Änderungen vorgenommen wurden, die nicht mit der Ursprungsplanung vereinbar sind. Durch den Rahmenplan ist es gelungen, die Wettbewerbsidee beizubehalten. Weder werden die Grundzüge der Planung verändert, noch wird die städtebauliche Qualität innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles beeinträchtigt. Alle wesentlichen Punkte des Siegerentwurfs finden sich im Rahmenplan wieder. Herr Prof. Telian betont selbst in einer entsprechenden Stellungnahme, „dass die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes völlig im Sinne und auf der Basis seines Wettbewerbsbeitrages und der Preisgerichtsempfehlung weiterentwickelt wurde.“

Allein der unmittelbare Vergleich des Rahmenplanes mit dem Wettbewerbsplan lässt auf den 1. Blick keinen Unterschied erkennen. Die genannten Detailänderungen führen zudem in der Regel zu einer deutlichen Verbesserung des Entwurfs (Wegfall Wege – Erhöhung Grünanteil, kein oberirdisches Parken - Erhöhung Grünanteil, Verringerung Lärmemissionen). Damit lässt sich auch die marginale Verringerung der öffentlichen Grünfläche (um weniger als einen Streifen von 5 m im Park) begründen. Das Boulevard bleibt als ein solches Grünelement erhalten. Im Vergleich zu der Vielzahl der erhaltenswerten Bäume (über 40) ist der Verlust von zweien hinnehmbar.

Allein die Verlagerung der Stellplätze der Cluster unter die Erde stellt für das gesamte Quartier eine enorme Wohnqualitätsverbesserung dar.

2. Anregungen zur Erhöhung der Grundfläche der Gebäude / Ausnutzungskennziffern

Durch die Erweiterung der Grundfläche der Gebäude (auf 14 x 14 m) erhöhen sich die Ausnutzungskennziffern (Wohneinheiten, bewohnbare Fläche) im Vergleich zum Wettbewerbsplan (auch im Zusammenhang mit der Geschossigkeit – siehe hierzu separaten Abwägungspunkt). Dadurch entstünde eine größere Bewohnerdichte und auch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen. Das Image des Gebiets würde heruntergestuft. Letztendlich geht ein Wertverlust für die Bestandsbebauung mit dem Entwurf einher.

Beschlussvorschlag

An dem Entwurf wird weiter festgehalten.

Begründung

Die Veränderungen in der Planungskonzeption lassen sich wie folgt begründen:

Verhandlungen mit einer Vielzahl von Grundstücksinteressenten (darunter auch der Investor der Bestandsbebauung) haben gezeigt, dass der Wettbewerbsentwurf mit Gebäuden, die eine Grundfläche von 12,5 m auf 12,5 m aufweisen, nicht umsetzbar ist. Selbst Versuche, das Gebiet durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer selbst zu vermarkten, scheiterten. Die derart geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die kleine Grundfläche der Gebäude (die flexible Grundrisse nicht erlaubt) und der große Freiflächenanteil ließen eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke nicht zu. Die Flächen waren auf der Basis des Wettbewerbsentwurfs nicht zu vermarkten und die Umsetzung des Planes und der Wettbewerbsidee damit ausgeschlossen.

Daher mussten bauliche Optimierungen vorgenommen werden. Durch den Wettbewerbssieger selbst wurde in Abstimmung mit der Stadt und Investoren (auch Investor der Bestandsbebauung) verschiedene Alternativen geprüft, bevor die Festlegung auf den

jetzigen Rahmenplan / Bebauungsplanentwurf erfolgte.

Mit der Vergrößerung der Grundfläche auf 14 m zeigten sich gleich Vermarktungserfolge. Eine Umsetzung des Wettbewerbs und die Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption ist somit erst möglich geworden.

Die bauliche Verdichtung durch die größere Grundfläche der Gebäude mag zwar im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf zugenommen haben. Im Vergleich zum ursprünglichen, jetzt noch rechtskräftigen Bebauungsplan sind im aktuellen Entwurf die Grund- und Geschossflächenzahlen jedoch deutlich geringer. (Hier waren eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen; die Würfelhäuser hatten ein Maß von 16 m x 16 m, die Reihenhäuser waren 14 m tief.)

Eine nunmehr im Bebauungsplanentwurf vorgesehene GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8 sind extrem geringe städtebauliche Ausnutzungsziffern (gemäß BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig). Der Grünflächenanteil - ohne die privaten Grünflächen der Baugrundstücke - beträgt im Plangebiet über 20 %; mit den privaten Grundstücksflächen, die als Gärten genutzt werden können, sogar rund 50 %. Damit wird deutlich, dass eine unverhältnismäßige Verdichtung dem Entwurf nicht vorgehalten werden kann. Die städtebauliche Besonderheit der sehr lockeren Bebauung bleibt bestehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet wurden weder im Wettbewerbsplan, noch im aktuellen Bebauungsplanentwurf geregelt. Bewusst sollten flexible Grundrissgestaltungen möglich sein, womit schon immer mit einer gewissen Spanne von Wohneinheiten gerechnet werden musste. Dadurch, dass die Stellplätze nunmehr unterirdisch untergebracht werden, ist durch die eventuelle Zunahme der Wohneinheiten oder der bebauten Fläche kein Konflikt zu erwarten, da Lärmbelastungen der Nachbarn durch parkierende PKW damit ausgeschlossen werden. Ebenso wird durch die Zentralität der Tiefgaragenzufahrten und deren direkte Erreichbarkeit über die Hans-Stempel-Straße für die Bestandsbebauung keine zusätzliche Beeinträchtigung durch zunehmenden Verkehr entstehen.

Die vom Investor der Bestandsgebäude gemachten teilweise nicht nachvollziehbaren Berechnungen z.B. zu den Wohneinheiten („mindestens“ 8 WE je Würfel) fußen zudem auf nicht realistischen Annahmen.

Im Hinblick auf einen möglichen – von hier aus jedoch nicht gesehene - Konflikt zwischen den Belangen der Nachbarn und der Nachverdichtung ist zusammenfassend festzuhalten, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen neben städtebaulichen / gestalterischen und privaten Nachbar-Belangen auch die Belange der Wirtschaftlichkeit und Umsetzungsfähigkeit einzustellen sind. An einem zwar städtebaulich hervorragender Entwurf, der aber aufgrund einer nicht wirtschaftlich zu vertretenden geringen Ausnutzung der Grundstücke nicht umsetzungsfähig ist, kann nicht unreflektiert festgehalten werden, da damit eine städtebauliche Entwicklung gänzlich ausgeschlossen wird. Vielmehr muss unter Berücksichtigung aller Belange eine Veränderung der Planung erlaubt sein bzw. muss steuernd eingegriffen werden. In diesem Fall erhält im Rahmen der Planungshoheit der Kommune der Belang der Umsetzungsfähigkeit und damit auch die einzige Möglichkeit, das städtebauliche Konzept beizubehalten, ein hohes Gewicht.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist nach wie vor als Basis für ein in Speyer einzigartiges, sehr hochwertiges und extrem gering verdichtetes Baugebiet geeignet. Weder Image-, noch Wertverluste sind zu erwarten.

3. Anregungen zu Erhöhung der Geschossigkeit / Gebäudehöhe der Innenbereichsbebauung

a) Die Zulässigkeit eines 5. Staffelgeschosses mit maximal 15 m Höhe wird von Bewohnern der ehemaligen Kasernengebäude und den an deren Sanierung beteiligten Planer sehr stark kritisiert. An den „12 m“ gemäß Wettbewerbsplanung sollte weiter festgehalten werden. Die Bestandsgebäude würden nunmehr überragt werden. Die Sicht auf die historischen Gebäude wird durch die geplanten Häuser versperrt. Man befürchtet, dass nicht mehr die historischen Gebäude, sondern vielmehr die neue Bebauung das Quartier optisch dominiert und die Umrandung des Innenbereiches durch den denkmalgeschützten Bestand nicht mehr

gegeben ist. Eine Fotosimulation wird vorgelegt.

b) Aufgrund von Höhenunterschieden in der Straße könnten zum einen unterschiedliche oder sogar größere und zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbare Gebäudehöhen entstehen, wenn als Höhenbezugspunkt die Straße angenommen wird. Eine einheitliche Höhe sei allein schon durch die gemeinsamen Tiefgaragen geboten.

c) Zudem entstünden für die Nachbarn Nachteile hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und eine Beeinträchtigung der Aussicht.

d) Dadurch, dass im Bebauungsplan festgelegt ist, dass eine Wand des Staffelgeschosses an das unterliegende Geschoss ohne Rücksprung angebaut werden muss, erfolgt die Wahrnehmung von der entsprechenden Seite als Vollgeschoss und das Gebäude erscheint fünfgeschossig.

e) Man gibt außerdem zu bedenken, dass es im historischen Stadtteil Speyers fast ausschließlich IV-geschossige Gebäude gibt. Auch in allen anderen Neubauprojekten in Speyer werden niedrigere Gebäude realisiert.

f) Von einem Investor wird dagegen gefordert, die allgemein zulässige Höhe im Innenbereich von 12 m und die ausnahmsweise Zulässigkeit von 15 m um je 30 cm zu erhöhen, um einen Spielraum für die Dachdämmung zu haben.

Beschlussvorschlag

An den Regelungen zur Gebäudehöhe wird grundsätzlich weiter festgehalten. Die Bezugshöhe der Gebäude wird zur Vereinheitlichung über Normalnull (üNN) festgelegt. Zudem werden die Ausnahmeregelungen zum 5. Geschoss noch enger gefasst.

Begründung

Zu a)

Der Annahme, der Wettbewerbsplan lege 12 m als Maximalhöhe fest, kann nicht gefolgt werden. In diesem fand keine Definition eines solchen Maßes statt. Neben den IV Geschosse ist ein deutlicher Gebäudesockel in den Plänen dargestellt, womit eine Höhe von nahezu 14 m (1,5 m Sockel, 3 m Geschosshöhe + Dachkonstruktion) von vorneherein nicht ausgeschlossen werden konnte. Auch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ohne weiteres Gebäudehöhen von 15 m ermöglicht hätte.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt im Innenbereich nun IV Vollgeschosse und eine First- / Gebäudehöhe von 12 m fest.

Diese darf nur ausnahmsweise (gemäß § 31 BauGB) um ein 5. Geschoss überschritten werden, wenn klar definierte Ausnahmetatbestände erfüllt werden. Diese sind gemäß Textfestsetzung:

1. Das 5. Geschoss darf kein Vollgeschoss sein .
2. Eine Höhe von 15 m darf nicht überschritten werden.
3. Im 5. Geschoss darf nur maximal eine Gebäudeseite an einer kompletten Wandlänge ohne Rücksprung zum unterliegenden Geschoss ausgebildet werden;
4. alle anderen Seiten müssen zu einem Anteil von mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zurücktreten (Ausnahme hiervon nur möglich, wenn die Kubatur dies zulässt).
5. Dieser Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen.

Auf diese Weise können dem historischen Umfeld angemessene Proportionen und homogene Kubaturen verwirklicht werden. Damit wird deutlich, wie sensibel die Stadt Speyer mit der Errichtung eines 5. Geschosses umgeht. Allein durch die nur ausnahmsweise und nicht allgemeine Zulässigkeit eines solchen besteht ein ausdrücklicher Prüfungsvorbehalt, dem ausführliche Planungsüberlegung vorangehen müssen. Das Staffelgeschoss ist damit auch keine zwingende Vorgabe. Es kann derzeit gar nicht davon ausgegangen werden, dass alle Investoren diese Möglichkeit auch in diesem Umfang für alle Gebäude nutzen werden.

Entgegen der Befürchtung vieler Einwendungen überschreitet die maximale Gebäudehöhe von 15 m keinesfalls die historische Umgebungsbebauung. Vermessungen und angefertigte Schnitte (siehe Begründung zum Bebauungsplan und Anlage zur Sitzungsvorlage) belegen eindeutig:

Die Neubebauung mit 15 m Höhe liegt mehr als 1 m (bis 1,35 m) unterhalb der Traufkante (in etwa Dachrinne) und durchschnittlich 4,50 m unterhalb der Firsthöhen der Mannschaftsgebäude. Im Vergleich zur Höhe der Dachgauben dieser Gebäude, die aufgrund ihrer Vielzahl und dem sehr großen Anteil von mehr als 50 % der Gesamtdachlänge sehr dominant wirken und somit fast als „neue Traufe“ angenommen werden können, liegt die Dachhöhe der Neubebauung 3 m darunter.

Die Traufe des Hauses der Vereine wird durch die Neubebauung um fast 1 m (ca. 80 cm) unterschritten, der First um 4,5 m. Somit ist immer noch eine klare Unterordnung der Innenbereichshäuser im Vergleich zur Umgebungsbebauung gegeben.

Selbst die Gebäudehöhen der „Villa Sophie“ (ehemal. Post) und „Villa Ruland“ (Wachgebäude), die im Vergleich zu den o. g. Bestandsgebäuden deutlich geringer dimensioniert sind, werden durch die Punkthäuser um 4,35 m bzw. 2 m unterschritten.

Zu b)

Entgegen dem zur Zeit vorgesehenen Höhenbezugspunkt für die Neubebauung (= Straßenniveau) soll zukünftig jedoch eine Höhe über Normalnull festgelegt werden. Dadurch ist eine Einheitlichkeit im Gebiet gewährleistet und zur Zeit eventuell gegebene Unwägbarkeiten durch die unausgebaute Straße (Stichwort Geländemulden) werden ausgeschlossen. Das Maß soll 116,5 m über NN betragen (= analoge Höhe von 15 m).

Zu c)

Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch ein Staffelgeschoss wird nicht gesehen, da die neuen Häuser fast 30 m (28,8 m) Abstand zur Bestandsbebauung an der Franz-Schöberl-Straße einhalten. Selbst die vorspringenden Gebäudeteile sind noch fast 24 m entfernt. Die Neubebauung springt mehr als 5 m von der Flucht des Wachgebäudes Richtung Süden zurück. Die Belüftung wird damit gar nicht, die Besonnung nur unwesentlich verändert. Im Sommer wird sich der modifizierte Schattenwurf nicht auf die Bestandsgebäude auswirken. Im Winter ist allenfalls das Erdgeschoss (in den Mannschaftsgebäuden befinden sich im EG keine Wohnungen) von einer Lichtveränderung betroffen. Aber diese Beeinträchtigungen sind, da es sich um Würfelhäuser und nicht um eine geschlossene Gebäudezeile handelt, nur punktuell. Wichtig ist auch, dass weder der Villa Sophie noch dem Wachgebäude ein Stadthaus unmittelbar gegenüber gestellt wird. Auch sonst bleiben durch die versetzte Anordnung der Punkte im Innenbereich noch genügend Freiraum, Ausblicke und Sichtbeziehungen bestehen (hier wird auch auf die Ausführungen zur Dichte – Abwägungspunkt Grundfläche – verwiesen). Eine Betroffenheit vieler Einwander (z.B. Wohneinheit, die zur Seekatzstraße orientiert ist, oder Dachgeschosswohnungen) ist gar nicht nachvollziehbar.

Eine wichtige Aussicht (zur Bundesstraße?) kann im übrigen auch nicht erkannt werden. Zudem würde hierauf kein Anspruch bestehen.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass die Veränderungen durch ein Staffelgeschoss nicht wesentlich sind. Die Gebäude werden sich weiterhin deutlich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung gegenüber unterordnen. Aufgrund der sehr lockeren Bebauung und der großen Abstände zu den Nachbarn sind deren Belange allenfalls nur unwesentlich betroffen.

Zu d)

Aufgrund der Vielzahl der Anregungen wurden allerdings die Ausnahmeregelungen zum V. Geschoss erneut kritisch überprüft. Die Festlegung, dass ein komplettes Zurückspringen des Staffelgeschosses an allen 4 Seiten unzulässig ist, soll zukünftig entfallen. Somit wird eine noch zurückhaltendere Gestaltung des Staffelgeschosses ermöglicht.

An einer Anbaumöglichkeit ohne Rücksprung zum unterliegenden Geschoss an maximal einer Gebäudeseite – wohlgemerkt keine Verpflichtung - soll jedoch weiter festgehalten werden. Dadurch kann ein der Wettbewerbsidee entsprechender urbaner Stadtviellentyp entwickelt werden, der sich trotzdem, wie dargelegt, hinsichtlich der Proportion und Höhe gegenüber der historischen Bebauung unterordnet. Durch den Zwang, mindestens an drei Gebäudeseiten das Staffelgeschoss einzurücken, wird nie der Eindruck von 5 Vollgeschossen entstehen.

Zu e) Die Gebäudehöhen in diesem Areal lassen sich sicherlich nicht mit anderen

Baugebieten vergleichen, da allein durch die historische Bebauung ein ganz anderer, atypischer Maßstab vorgegeben wird. Die Bestandsgebäude haben im übrigen durch den intensiven Dachausbau, verbunden mit einer Vielzahl, sehr voluminös wirkender Dachaufbauten / Gauben nach der Sanierung selbst einen V-geschossigen Charakter.

Zu f) Eine Anhebung der Gebäudehöhe der Würfelhäuser ist nicht erforderlich und auch städtebaulich nicht gewollt. Die gewählten Maße lassen – bei Annahme von einer Standardgeschoßhöhe von 2,825 m - sowohl bei einer IV-geschossigen Bauweise als auch bei der Variante „Staffelgeschoss“ - Spielraum für eine Dachdämmung oder andere technischen Details.

4. Anregungen zur Qualität der Neubebauung

a) Die Qualitätsmerkmale zwischen den sanierten Kasernengebäuden und den geplanten Mehrfamilienhäusern seien so konträr, dass im Quartier keine homogene Struktur entstehen kann. Man befürchtet auch die Entwicklung zum Massenwohnungsbau mit Mietkasernencharakter, der sozialem Wohnungsbau ähnelt.

b) Die Qualität der Architektur eines Investors für den Innenbereich wird von anderen Architekten kritisiert.

Beschlussvorschlag

Die Konzeption bleibt weiter bestehen.

Begründung

zu a)

Es wird weiterhin an den hohen städtebaulichen und gestalterischen Standards festgehalten. Die Vielzahl der im Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Fassaden, Dächer, Farben) und zu den Freiraumelemente verdeutlicht dies. In kaum einem anderen Bebauungsplan sind die Festsetzungen und Hinweise so detailliert worden.

Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes, der Baukultur und dem Aspekt der Ausweisung des Geländes als Sanierungsgebiet Rechnung getragen.

Zu b)

Es gibt noch keinen Bauantrag. Es ist fraglich, worauf sich die Ausführungen hinsichtlich der Qualität stützen. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft werden.

5. Anregungen zur Baukonzeption

Der Investor der Bestandsbebauung erkennt an, dass die Größe der Grundfläche der Punkthäuser von 14 m x 14 m = 196 qm eine optimierte Grundrissgestaltung zulässt. Jedoch wird eine Rechteckform, bei Beibehaltung der Grundfläche von 196 qm, als günstiger angesehen. Es sollte jedoch um die Verdichtung zu minimieren auf ein 5. Gebäude je Cluster verzichtet werden.

Beschlussvorschlag

Der Umplanungsvorschlag wird abgelehnt. An dem Wettbewerbsentwurf soll weiter festgehalten werden.

Begründung

Eine derartige Umplanung, die anstatt Würfelhäuser Hauszeilen zur Folge hätte und das Raster von je 5 Häusern durch die Wegnahme eines Gebäudes auflösen würde, würde den Wettbewerbsentwurf vollständig auflösen. Es wäre nicht mehr die gleichmäßige, ruhige und wohlproportionierten Bebauung im Innenbereich vorhanden, die durch die identitätsstiftenden Kasernengebäude eingerahmt wird. Vielmehr würde eine richtungsvorgebende, nicht mehr „neutrale“ Flächenbebauung erfolgen.

6. Anregungen zur Lage der Baukörper

Der Investor der Bestandsbebauung fordert die Spiegelung der Gebäude innerhalb eines

Clusters, um die Belichtung zu verbessern.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen wird weiter festgehalten.

Begründung

Die Lage der einzelnen Gebäude im Innenbereich ergibt sich aus dem Wettbewerbsplan von Prof. Telian und Herrn Lehmann. Dabei wurde, um möglichst viel Freiraum zwischen den Gebäuden und auch zu den Bestandeshäusern zu haben, ein spezielles Raster aus gegeneinander versetzten Gebäuden entwickelt. Bei einem Abweichen ginge die Symmetrie verloren und die Abstände zwischen den Häusern würden geringer werden. Da an der Wettbewerbsidee der aufgelockerten Bebauung weiter festgehalten werden soll, wird die vorgeschlagene Veränderung abgelehnt.

7. Anregungen zu Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Architekten der Baugruppe machen darauf aufmerksam, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für das ihnen zur Verfügung stehende Grundstück zu knapp bemessen sind. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks vornehmen zu können, wird vorgeschlagen eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,0 festzusetzen.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen zu GRZ und GFZ wird festgehalten.

Begründung

Hierzu ist auszuführen, dass man von einer Grundstücksgröße ausgeht, die noch nicht abschließend feststeht. Das Grundstück ist noch nicht vermessen, in einem Bebauungsplan können Grundstücksgrenzen nicht festgelegt werden. Bezogen auf den Gesamtbereich können die Zahlen (GRZ und GFZ) eingehalten werden, so dass die Umsetzung des Entwurfs auf jeden Fall garantiert ist.

8. Anregungen zur Bebauung Bereich B

Der Investor der Bestandsbebauung kritisiert, dass die Bebauung im Bereich B – insbesondere die Anbauten zum „Park“ hin - zu wuchtig wäre und zu nah an die Stadtvillen im Innenbereich heranragt. Es sollte maximal eine IV-geschossige oder III-geschossige Bauweise mit Attika möglich sein.

Beschlussvorschlag

Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Begründung

Die Planung entspricht der Rahmenplanung durch Prof. Telian und Herrn Lehmann. Es soll eine Verzahnung mit der Innenbereichsbebauung erfolgen. Daher entsprechen die Abmessungen dieser Gebäudeteile der Dimension der Innenbereichsbebauung im Teil A. Der Abstand zu der Punktbebauung beträgt über 12 m. Damit sind keine Konflikte erkennbar.

9. Anregungen zum Erhalt der Reithalle

Durch die Bürger und den mit der Sanierung der Kasernengebäude befassten Investor wird angeregt, die Reithalle als Teil des historischen Ortsbildes zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Begründung

Der Bebauungsplan schreibt weder einen Abriss der Halle vor, noch wird ausdrücklich von einem Abriss der Halle ausgegangen. Für den Bereich der Reithalle ist nur vorsorglich ein Baufenster vorgesehen, falls der bauliche Zustand einen Erhalt nicht möglich machen sollte. Grundsätzlich steht der Bebauungsplan also einem Erhalt der Halle nicht im Wege.

10. Anregungen zum Gehrecht für die Allgemeinheit

Die Baugruppe und der mit der Sanierung der ehemaligen Kasernengebäude befasste Investor üben Kritik an den in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Gehrechten. Die Gehrechte führen mitten durch die Cluster und damit durch den gemeinsamen privaten Gartenbereich. Man schlägt vor, die Gehrechte an den Rand der Clusters zu verschieben.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird stattgegeben, die Gehrechte werden an den Rand der Clusters verlegt.

Begründung

Ursprünglich lag dieser Festsetzung die Überlegung zu Grunde, dass eine sehr starke Durchgängigkeit des Gebietes für die Fußgänger gewährleistet werden soll. Dies steht jedoch im Gegensatz mit dem Wunsch der zukünftigen Anwohner nach Privatsphäre. Durch das Verlegen des Gehrechtes zwischen die beiden Cluster kann diesem Wunsch entsprochen werden und die Durchgängigkeit für die Fußgänger gleichzeitig erhalten werden. In diesem Zusammenhang macht auch der korrespondierende Fußweg durch den Park an besagter Stelle keinen Sinn mehr. Dass der Park generell einen Fußweg haben muss, ist durch die textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Die Lage ist jedoch nun je nach Ausbauplanung für die Grünfläche wählbar. Insgesamt verbleiben immer noch zwei Ost-West-Querungsmöglichkeiten durch den Innenbereich zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fußwegen.

11. Anregungen zur Tiefgarage

Insbesondere der Investor der Bestandsbebauung fordert eine Vergrößerung der Tiefgaragen unter die Gebäude und zudem eine Anhebung dergestalt, dass diese aus der Erde herausragt und somit belüftet werden kann.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen zur Tiefgarage wird weiter festgehalten.

Begründung

Die Fläche der Tiefgaragen wurde bewusst so eng wie möglich gefasst, um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu minimieren. Planungen belegen, dass diese ausreichend dimensioniert sind, um die baurechtlich notwendigen Stellplätze je Cluster unterzubringen.

Die Forderung nach einem Herausragen der Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar und im Zusammenhang mit der Gebäudehöhen-Diskussion doch sehr verwunderlich. Sollten die Tiefgaragen herausragen, so müssten u.U. auch die Häuser angehoben werden, um eine Zugänglichkeit von diesen zu den Stellplätzen zu garantieren. Genauso scheint ein Herausragen der Tiefgarage die Wettbewerbsidee „Wohnen im Park“ zu zerstören, denn so würden diese Anlagen eine einheitliche Grüngestaltung verwahren und zu einer Mehrversiegelung im Gebiet führen. Die Überdeckung der Tiefgaragen durch belebten Oberboden ist nicht nur ökologisch sondern auch gestalterisch und im Hinblick auf Nachbarbelange (Verlärmung) eindeutig die bessere Variante. Die dann erforderlichen künstlichen Belüftungseinrichtungen lassen sich sicherlich leichter in ein Bauungs- und Freiraumkonzept integrieren, als eine aus dem Erdreich herausragende Tiefgarage.

Ansonsten wird darauf hingewiesen, dass von der festgesetzten Lage der Tiefgarage im Einzelfall (aufgrund technischer Vorgaben) abgewichen werden kann, wenn die in der Planzeichnung vorgesehene Größe insgesamt nicht überschritten wird.

12. Anregungen zu den Flächen für Stellplätze

Von Seiten der Baugruppe wird angeregt auf den Planeintrag der Außenabmessungen der Tiefgaragen zu verzichten und eine textliche Festsetzung diesbezüglich in den Plan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

An dem Planeintrag der Tiefgarage wird festgehalten. Es kann jedoch ausnahmsweise aufgrund technischer Anforderungen von den in der Planzeichnung

festgesetzten Abmessungen im Einzelfall abgewichen werden, wenn die eingezeichnete Größe insgesamt nicht überschritten wird.

Begründung

Die Tiefgaragen sollten sich in den Zwischenbereichen der Häuser befinden, damit die zur Erhaltung festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden. Ferner wurde ihre Fläche aus ökologischen Gründen begrenzt. Sie wurden in dieser Form auch in den Landschaftsplan zum Bebauungsplan eingestellt und in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Ihre Abmessung basiert auf dem von Professor Telian im Zusammenhang mit dem Rahmenplan entwickelten Grundriss zur Tiefgarage. Eine pauschale textliche Festsetzung zur Lage und Größe wird als nicht ausreichend steuerungswirksam angesehen. Da jedoch die Erforderlichkeit erkannt wird aufgrund unterschiedlicher Bewohnerzahlen in den einzelnen Clustern die Tiefgaragen in unterschiedlicher Größe zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bislang in der Planzeichnung festgelegte Größe darf jedoch nicht überschritten werden.

13. Anregungen zur Lage der Tiefgarageneinfahrten

Durch die Baugruppe wird darauf hingewiesen, dass sich die Einfahrten zu den Tiefgaragen mehrheitlich in der Hans – Stempel – Straße befinden. Es bestehen Bedenken, dass die Konzentration des Verkehrs zu einer erheblichen Belastung der Straße führen könnte und der Weg aus den südlichen und westlichen Clustern in die öffentliche Grünfläche beeinträchtigt werden könnte. Man regt an, die Lage der Zufahrten zu überdenken und zu prüfen, ob die Einfahrt in die Tiefgarage unter der öffentlichen Grünfläche verlegt werden kann. Hier wird außerdem angeführt, dass die öffentliche Grünfläche durch die Rampe der Tiefgarage einen wenig attraktiven Einschnitt erhält.

Beschlussvorschlag

An den Einfahrten zu den Tiefgaragen wird festgehalten. Es wird jedoch eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die besagt, dass ausnahmsweise aufgrund technischer Anforderungen von der Lage der Zufahrten abgewichen werden kann, wenn eine nachbarschaftsverträgliche Alternative nachgewiesen wird.

Begründung

Die Einfahrten zu den Tiefgaragen konzentrieren sich notwendigerweise in der Hauptachse des Gebietes, um eine erhöhte Belastung der weiteren Bereiche (insbesondere der Bestandsbebauung) zu vermeiden. Es wird aber auch die Notwendigkeit erkannt aufgrund technischer Anforderung angemessen reagieren zu können. Daher wird eine entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, bei der eine Abweichung von der Lage der Zufahrten möglich ist, wenn eine nachbarschaftsverträgliche Alternative nachgewiesen werden kann.

14. Anregungen zum Gebäudesockel

Es wird Seitens der Bürger und vom Investor der Bestandsbebauung angeregt, einen Gebäudesockel im Innenbereich vorzusehen, da sich dies positiv auf die Einsehbarkeit der Etage und auf die Sicherheit der Bewohner auswirken wird.

Beschlussvorschlag

Der Anregung kann insofern gefolgt werden, dass die bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach kein Gebäudesockel im Bereich A zulässig ist, gestrichen wird.

Begründung

Bislang war angedacht, auf einen Gebäudesockel zu verzichten, um die Häuser nicht unnötig hoch werden zu lassen. Allerdings kann, da ja die Gebäudehöhen klar definiert sind, auf diese Festsetzung verzichtet werden. Es bleibt dann den Bauherrn / Investoren überlassen, im Rahmen des vorgegebenen Rahmens zu prüfen, inwiefern ein Sockel zu realisieren ist.

15. Anregungen zur Brüstung

Der Investor der Bestandsbebauung fordert von der normierten Materialgleichheit der Brüstungen zur Außenwand Abstand zu nehmen.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzung bleibt bestehen.

Begründung

Die Vorgabe der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 nach einer Materialgleichheit soll ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen.

16. Anregungen zu Balkonen, Loggien und Terrassen

a) Der Investor der Bestandsbebauung fordert, dass Balkone und Loggien bis zu 1,5 m auskragen dürfen.

b) Ebenso fordert dieser, dass die Größe der Terrassen nicht nur auf 15 qm beschränkt sein sollen.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen wird weiter festgehalten.

Begründung

Zu a)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine Grundfläche von 14 m x 14 m festgesetzt und gleichzeitig unter den Textfestsetzungen Nr. 4 normiert, dass Balkone / Loggien nur innerhalb dieser Fläche liegen dürfen. Damit soll das Volumen / Kubatur der einzelnen Gebäude so gering und kompakt wie möglich gehalten und Sichtbeziehungen nicht verstellt werden.

Sollten noch zusätzliche Balkone mit bis zu 1,5 m Tiefe an die Gebäude anhängt werden, würde der Wettbewerbsgedanke „Villa im Park“ verloren gehen. Die Anbauten würden zu einer Vergrößerung der Kubatur führen und die klare Linienführung sowie das stringente Raster innerhalb der Cluster auflösen. Eine solche Planung ginge zu Lasten des Charakters der aufgelockerten Baustruktur.

zu b)

Um den Charakter eines Parks auch weiterhin zu gewährleisten, wurden die Terrassenflächen minimiert. Eine Größe von 15 qm erscheint dabei ausreichend. Auch wird so dem Gebot der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen.

17. Anregungen zu Einfriedungen

Der Investor der Bestandsbebauung fordert die Regelungen für Einfriedungen zu modifizieren. Vorschlag: Höhe maximal 0,5 m Drahtzaun und komplette Begrünung. Die Sichtschutzwände seien zu hoch. Zudem wird ein Widerspruch zwischen den Textfestsetzungen Nr. 10.4 und den bauordnerischen Festsetzungen Nr. 1 gesehen.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzungen werden nicht modifiziert.

Begründung

Im Bebauungsplan ist unter 10.4 folgendes vorgegeben: „Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Wege / Straßen und um Terrassenbereiche als Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind auf mind. 2/3 der Länge mit Schnitthecken zu hinterpflanzen. Entlang der öffentlichen Wege / Straßen sind Zäune um 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.“

Die Höhe wurde gewählt, um zum einen die Privatsphäre zu sichern, und andererseits aber keine Barrieren innerhalb der als Parkfläche verstandenen Grünfläche entstehen zu lassen. Geringere Höhen stoßen bei Bewohnern in der Regel auf keine Akzeptanz, da mit 50 cm Höhe z.B. keine Hunde abgehalten werden können und Kinder darüber klettern könnten.

Eine Begrünung der Zäune auf der gesamten Länge wäre zwar aus ökologischer Sicht sicher sinnvoll, aber dies würde auch zu einer „Kammerung“ des Freibereichs führen. Daher wurde mit der 2/3-Lösung ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anwohner eröffnet.

Von diesen Regelungen muss man die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 zu

Sichtschutzwänden unterscheiden. Hier sind keine Zäune / Einfriedungen geregelt, sondern Wände, die direkt an das Gebäude anschließen und in der Regel die Nachbarterrasse abgrenzen, gemeint. Insofern ist kein Widerspruch erkennbar. Die zulässige Höhe von 2 m für Sichtschutzwände ist zur Sicherung der Privatsphäre erforderlich.

Die gewählten Materialien entsprechen den bereits im Gebiet verwendeten Bauelementen und wurden gemeinsam mit dem für das Gebiet zuständigen Freiraumplaner ausgesucht.

18. Zulässigkeit von Pergolen und Gartengerätehäusern

Die Zulässigkeit von Pergolen und Gartengerätehäusern wird kritisiert. Diese stünden dem Motto „Wohnen im Park“ entgegen.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzungen bleiben unverändert.

Begründung

Dies sind übliche Freiraumelemente, die in jedem größeren Gartenbereich nachgefragt werden. Auch die Anwohner der ehemaligen Kasernengebäude haben Gartengerätehäuser, Sichtschutzelemente etc. errichtet. Gerade durch die differenzierten Regelungen im Bebauungsplan zur Gestaltung und Größe dieser Anlagen wird eine Einheitlichkeit und ein „Auswuchern“ verhindert.

19. Anregungen zur Verwendung der Bodenbeläge

Der Investor der Bestandsbebauung fordert die Verwendung von Natursteinen (wie auch bei den Zugängen der Kasernengebäude), um den historischen Charakter gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzungen bleibt bestehen.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf ist unter 10.4. festgesetzt, dass erforderliche Zugänge, Zufahrten, Plätze und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen sind. Dies ist eine Forderung der Landschaftsplanung, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten. Ein Splittbelag ist z.B. dabei auch ohne weiteres mit einer historischen Bebauung vereinbar und daher auch gestalterisch verträglich.

20. Anregungen zur Dacheindeckung

Der Investor der Bestandsbebauung fordert bei der Dacheindeckung auf Kunststoff zu verzichten.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzung wird ergänzt.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt ergänzt: „Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung ist auf eine Verwendung von Kunststoff zu verzichten.“

21. Anregungen zur Sonnenkollektoren etc.

Der Investor der Bestandsbebauung fordert Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag

Die Textfestsetzung bleibt bestehen.

Begründung

Innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2 geregelt, dass ausdrücklich solche Anlagen zulässig sind. Um dem Anspruch eines ökologisch sensiblen

und energetisch optimierten Wohnquartiers weiterhin gerecht zu werden, soll diese Möglichkeit bestehen bleiben.

22. Anregung zu den bestehenden Bäumen

Innerhalb der Bürgerbeteiligung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bindung der Höhenlage der Gebäude an die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Gefährdung der zu erhaltende Baumsubstanz an der Franz-Schöberl-Straße führt. Man regt an auf den Erhalt der bestehenden Großbäume, vor allem im Hinblick auf den bestehenden Höhenbezugspunkt, größten Wert zu legen.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung der erhaltenswerten Bäume an der Franz-Schöberl-Straße wird beibehalten. Als Höhenbezugspunkt für die Bäume wird in m üNN angenommen.

Begründung

Innerhalb der Grüngestaltung für das Gebiet ist für die Bäume entlang der Franz-Schöberl-Straße ein Pflanzbeet vorgesehen, in welchem der hier vorhandene Höhenunterschied von ca. 40 cm zwischen bestehender Straße und Fuß der Bäume ausgeglichen werden kann. Die angrenzenden Grundstücke liegen tiefer als das Pflanzbeet. So dass eine Schädigung der bestehen Bäume durch einen Abtrag des Geländes nicht erfolgen kann. Durch die Festlegung der Höhenbezugpunkte auf Höhen über Normalnull werden Unstimmigkeiten durch die noch nicht fertig ausgebaute Straße (Stichwort Geländemulden) ausgeschlossen.

23. Verletzung der im Kaufvertrag mit dem Investor der Bestandsbebauung geregelten Verpflichtung zur Einholung der „Zustimmung“ zu der geänderten Planung.

Beschlussvorschlag

Dieser Aspekt ist nicht Bebauungsplan-relevant.

Begründung

Dies ist eine privatrechtliche Angelegenheit. Anmerkung: Eine solche Verpflichtung lässt sich von hier aus nicht erkennen. Zudem fanden intensive Abstimmungsgespräche mit dem Investor hinsichtlich der Fortschreibung des Rahmenplanes durch Prof. Telian statt.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.01.2007 aufgefordert, Anregungen zum Bebauungsplan bis zum 09.02.2007 zu äußern.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer, Ludwigshafen
- Bischöfl. Ordinariat, Speyer
- Prot. Gesamtkirchenverwaltung, Speyer
- Landesamt für Denkmalpflege, Allg. Denkmalpflege, Mainz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern
- Jüdische Kultusgemeinde Rheinpfalz, Neustadt
- Sportkreisvorsitzender, Herr Alfred Zimmermann, Speyer
- Bundeswehr-Dienstleistungszentrum, Mainz
- Arbeitskreis „Kinderfreundliche Stadt“, Speyer

- 050 Gleichstellungsstelle
- 060 Wirtschaftsförderung
- FB 1-130, Stadtkämmerei
- FB 1-140, Rechtsamt
- FB 1-153, Gebäudewirtschaft
- FB 2-210 Ordnungsamt
- FB 2-220, Ordnungsamt
- FB 3-310, Kultur, Bildung und Sport
- FB 3-320, Schul- und Sportamt
- FB 4, Jugend, Familie, Senioren und Soziales
- FB 5-530, Bauordnung
- Verkehrsbetriebe

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- | | |
|---|--------------------------|
| ▪ Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim | Schreiben vom 26.01.2007 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Gewerbeaufsicht, Neustadt | Schreiben vom 12.02.2007 |
| ▪ Kreisverwaltung Ludwigshafen, Gesundheitsamt | Schreiben vom 23.01.2007 |
| ▪ Deutsche Post Bauen GmbH, Karlsruhe | Schreiben vom 25.01.2007 |
| ▪ Kabel Deutschland GmbH, Neustadt | Schreiben vom 29.01.2007 |
| ▪ Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern | Schreiben vom 02.02.2007 |
| ▪ Pfalzwerke AG, Ludwigshafen | Schreiben vom 15.01.2007 |
| ▪ Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken | Schreiben vom 11.01.2007 |
| ▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle
Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt | Schreiben vom 15.02.2007 |
| ▪ Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden | Schreiben vom 13.02.2007 |
| ▪ Katasteramt, Ludwigshafen | Schreiben vom 05.01.2007 |
| ▪ Landesbetrieb für Straßen und Verkehr, Hahn-Flughafen | Schreiben vom 19.01.2007 |
| ▪ FB 2-251, Umwelt u. Forsten, Untere Wasser- und
Bodenschutzbehörde | Schreiben vom 01.02.2007 |
| ▪ FB 5-540, Tiefbau | Schreiben vom 24.01.2007 |
| ▪ Stadtwerke GmbH, Anlagen/Netze | Schreiben vom 07.02.2007 |
| ▪ Stadtwerke GmbH, Anlagenbetrieb/Service, Entsorgung | Schreiben vom 12.01.2007 |
| ▪ EBS | Schreiben vom 08.02.2007 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgetragen:

- | | |
|---|--------------------------------|
| ▪ Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer | Schreiben vom 15.01.2007 |
| ▪ Landesamt für Denkmalpflege,
Archäologische Denkmalpflege, Speyer | Schreiben vom 06.02.2007 |
| ▪ FB 2-252, Umwelt u. Forsten,
Untere Naturschutzbehörde, Beirat für Naturschutz | Schreiben vom 09. + 14.02.2007 |
| ▪ FB 5-510, Bauverwaltung | Schreiben vom 02.02.2007 |
| ▪ FB 5-551, Baubetriebshof | Schreiben vom 05.02.2007 |

1. **Anregungen zum Lärmschutz**

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass es aufgrund der südlich des Plangebiets verlaufenden B 39 nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne einer Lärmbelastung kommen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Immissionsschutz wurde ausreichend berücksichtigt, eine Beschlussfassung ist nicht nötig.

Begründung

Bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ (2001) wurde ein vertieftes schalltechnisches Gutachten (IBK, Freinsheim) mit dem Zweck erarbeitet, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs zu berechnen, anhand der einschlägigen Vorschriften zu beurteilen und soweit erforderlich, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Die hier erarbeiteten Festsetzungen wurden auch in den Änderungsplan übernommen. So dass dem Schallschutz umfassend Rechnung getragen wurde. (Vgl. Kapitel 10 der Begründung)

2. Anregungen der archäologischen Denkmalpflege

Von der archäologischen Denkmalpflege wird angeregt, die entsprechenden Standardauflagen in den Bebauungsplan als Auflagen zu übernehmen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird stattgegeben. Die Standardauflagen der Archäologischen Denkmalpflege werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

In der Fundstellenkartierung der Archäologischen Denkmalpflege ist im unmittelbaren Bereich des Plangebietes eine Fund aus der Römerzeit verzeichnet, der sich aber nicht genauer lokalisieren lässt. Eine großflächige Untersuchung des Geländes vor Baubeginn ist nach Aussagen der Behörde nicht notwendig. Sollten beim Aushub der einzelnen Baugruben jedoch Befunde oder Funde angetroffen werden, so wird man versuchen, diese baubegleitend zu dokumentieren und zu bergen. Deswegen werden vorsorglich die Standardauflagen der Archäologischen Denkmalpflege in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, auf die im Rahmen der Baugenehmigung verweisen wird.

3. Anregungen zur Öffentlichen Grünfläche

Durch die untere Naturschutzbehörde und durch den Beirat für Landespflege wird kritisiert, dass eine Verschiebung der Grünflächen zugunsten privater Grünflächen und zum Nachteil öffentlicher Grünflächen stattgefunden hat. Man führt aus, dass der ökologische Wert darunter leidet.

Beschlussvorschlag

An den Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen wird festgehalten.

Begründung

Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand“ (2001) wird die öffentliche Grünfläche zwar kleiner, da die Grundflächenzahl nun jedoch wesentlich geringer angesetzt wurde als damals, steigt die Größe der privaten Grünflächen. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 13). Um auch hier eine hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen wurden dezidierte Festsetzung auch zur grünordnerischen Gestaltung der privaten Grundstücksflächen getroffen. Von einem ökologischen Wertverlust kann demgemäß nicht ausgegangen werden. (vgl. auch Ausführungen zum Landschaftsplan)

4. Anregungen zur Zuordnung der Grünmaßnahmen

Die Untere Naturschutzbehörde hält eine eindeutige Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauflächen für unabdingbar. Außerdem ist rechtlich klar zu regeln, in wessen Eigentum / Verantwortung die Grünflächen und die Baumbestände übergehen, wenn sich der Investor aus dem Vorhaben zurückzieht und das Baugebiet an Dritte verkauft.

Beschlussvorschlag

Die Baumstandorte sind konkret festgesetzt. Eine Zuordnungsfestsetzung wird

aufgenommen.

Begründung

Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen. Demnach befindet sich für den Innenbereich eine kleine Ausgleichsfläche westlich der Jugendförderung. Zur rechtlichen Sicherung und Zuordnung der Baumstandorte sind diese im Bebauungsplan zeichnerisch konkret festgesetzt.

5. Anregung zum Erhalt der bestehenden Bäume

Von Seiten der Abteilung Stadtgrün wird darauf hingewiesen, dass die Bäume entlang der Roland-Berst-Straße und der Französischen Garnisonstraße (keine amtliche Lagebezeichnung) nur einen geringen Abstand zu den Baufenstern haben.

Beschlussvorschlag

An den Baumstandorten und den Baufenstern wird festgehalten.

Begründung

Ein erforderlicher Mindestabstand zwischen Baufenster und Baumstandorten ist gegeben. Während der Bauphase müssen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume getroffen werden. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf, der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auslag und auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgte, wird wie folgt modifiziert:

- Den Höhenbezugspunkten wurden Höhen über NN zugrunde gelegt.
- Hinsichtlich Tiefgaragen und Zufahrten wurden Ausnahmeregelungen festgesetzt.
- Die Gehrechte für die Allgemeinheit wurden verlegt.
- Eine Zuordnungsfestsetzung bezüglich der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde ergänzt.
- Die Standardauflagen der archäologischen Denkmalpflege wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
- In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass Schutzmaßnahmen für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume während der Bauphase zu treffen sind.

Die Planung wurde auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nur geringfügig angepasst. Die Grundzüge der Planung sind jedoch nicht berührt, so dass eine Wiederholung der Verfahren nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 059 C "Kaserne Normand – Innenbereich", 1. vereinfachte Änderung kann daher als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Schnittzeichnung mit Darstellung der zukünftigen Gebäudehöhen

Speyer, den 16.02.2007