

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0067/2005

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	11.05.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.05.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: XIX. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung"
hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 037 E "Alte Rheinhäuser Weide, 3. Änderung" sowie eine entsprechenden Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung zu erarbeiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Ausgangslage, Notwendigkeit eines Apartmenthauses für Obdachlose:

Der Sozialausschuss der Stadt Speyer hat am 22.02.2005 einstimmig beschlossen, dass es erforderlich wird, für alleinstehende obdachlose Frauen und Männer mit psychosozialen Problemen geeignete Kleinstwohnungen bereitzustellen.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Fachstelle Wohnraumhilfe insgesamt sehr erfolgreich im Hinblick auf Vermeidung von Obdachlosigkeit arbeitet. So konnte die Zahl der Obdachlosenhaushalte seit ihrem Bestehen um über 50 % reduziert werden. Vor allem für Familien konnten geeignete Mietwohnungen vermittelt und somit ein Weg aus der Obdachlosigkeit gefunden werden.

Jedoch stellt sich aktuell die Situation für die – derzeit größte - Personengruppe der alleinstehenden Frauen und Männer, bei denen die Einweisungsgründe im psychosozialen Bereich zu suchen sind (psychische Erkrankungen, Drogen- und Suchtmittelmissbrauch spielen in hohem Maße eine Rolle), nicht zufriedenstellend dar. Von den insgesamt 47 Einzelpersonen, die derzeit in Obdachlosenunterkünften leben, sind 27 Personen in Gemeinschaftsunterkünften in der Weisgerberstraße untergebracht. Diese Situation ist auf

Dauer unzumutbar für die betroffenen Personen, so dass hier ein dringender Handlungsbedarf gesehen wird.

Daher wird die Neuerrichtung eines Apartmenthauses für Obdachlose mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten erforderlich. Dabei sollte, um den Unterkunftsstatus zu verbessern, jedes Apartment aus einem Wohnschlafraum mit Küchenecke und einer Sanitäreinheit bestehen.

Über mögliche Standorte wurde bereits 1999 im Sozialausschuss zusammen mit der Stadtplanungsabteilung beraten. Insgesamt wurden 13 Alternativstandorte im gesamten Stadtgebiet, insbesondere nach den Kriterien Planungsrecht und Erschließungssituation sowie Eigentumsverhältnisse, geprüft. Der Sozialausschuss wird sich am 10.05.2005 erneut mit dieser Thematik befassen und einen geeigneten Standort auswählen. Gemäß Beschlussvorlage zur o.g. Sitzung soll der Standort Nr. 13 „Industriestraße“ vorgeschlagen werden.

Planungsrechtliche Situation:

Das entsprechende Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Deichmeisterei an der Industriestraße (vgl. Lageplan) in der Gemarkung „Gaulsparg“ und befindet sich im städtischen Eigentum. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“ wurde der Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt. In der anschließenden Flächennutzungsplanaufstellung ist diese Ausweisung jedoch zurückgenommen und eine Darstellung von Landwirtschaftsflächen vorgenommen worden. Der Bebauungsplan behält aber weiterhin die GI-Festsetzung, so dass dies für die baurechtliche Einstufung des Gebietes zunächst maßgeblich ist.

Eine Obdachlosenunterkunft als Anlage für soziale Zwecke ist in einem Industriegebiet generell unzulässig, da diese wohnähnliche Form nicht mit einer möglichen GI-Nutzung vereinbar wäre.

Daher wird - vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses durch den Sozialausschuss -, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan an die neuen Zielvorgaben der Stadt Speyer anzupassen, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Dies soll im Parallelverfahren oder, je nach Zeitbedarf, im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die derzeit erarbeitet wird, erfolgen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfolgt wie im beigefügten Lageplan dargestellt.

Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung:

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich zum einen in der oben geschilderten Tatsache, dass ein neuer Standort für ein Apartmenthaus für Obdachlose dringend notwendig ist. Der Bereich, der im Rahmen einer ausführlichen Alternativenprüfung als der geeignetste angesehen wurde, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, da zum einen hier schon eine Bebauung (Deichmeisterei) vorhanden ist und voraussichtlich keine unmittelbaren Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind. Außerdem bedeutet dies im planungsrechtlichen Sinne keine weitere Beeinträchtigung des „Außenbereichs“, da im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine GI-Ausweisung und somit auch entsprechende Baurechte vorhanden sind.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche, in der ein Apartmenthaus für obdachlose alleinstehende Frauen und Männer errichtet werden soll. Gleichzeitig sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ein Industriegebiet nordwestlich der Industriestraße zurückgenommen werden und anlog zum gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden. Damit erfolgt auf planerischer Ebene sogar eine Verbesserung hinsichtlich ökologischer Gesichtspunkte. Im Rahmen des Planverfahrens ist neben einem Landespflegerischen Planungsbeitrag eine Umweltprüfung

gemäß des aktuellen BauGB durchzuführen. Die Immissionsschutzbelange sind ausreichend zu berücksichtigen. Insgesamt sind alle öffentlichen und privaten Belange untereinander abzuwägen.

Planungsentwürfe:

Zum Apartmenthaus liegen bereits erste Planungen vor (vgl. Anlage). Es sollen zwei Gebäudekörper in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Insgesamt könnten 30 Apartments jeweils mit Wohnschlafraum und Küchenecke sowie einer Sanitäreinheit entstehen, von denen 2 behindertengerecht ausgebaut werden. Zusätzlich ist vorgesehen ein Hausmeisterbüro, einen Lagerraum sowie ein Waschmaschinenraum einzurichten. Ein Kanalanschluss müsste hergestellt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Bebauungsplan- sowie für die FNP-Änderung
- Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Rheinhäuser Weide“
- Planentwürfe zum Apartmenthaus für Obdachlose

Speyer, den 02.05.2005