

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1006/2022

**Abteilung:** Stadtentwicklung und 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:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:			



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	22.03.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	25.05.2022	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**

Referenzvorlage 0643/2021

## 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:**

Auf die Referenzvorlage 0643/2021 wird verwiesen.

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 bereits über das Vorhaben beraten. Es fand sich keine Mehrheit für das Projekt. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde nicht gefasst, da die Sozialquote nicht verwirklicht war. Eine altstadtverträglichere Ausführung insbesondere eine Klinkerfassade wurde gefordert.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf überarbeitet.

### Sozialquote

Von 15 Wohnungen sind nun 4 Wohnungen vorgesehen, die gemäß ISB-Vorlagen förderfähig sind. Damit ist die Sozialquote von 25% erfüllt. Die Wohnungen befinden sich in Gebäude B, in der Bartholomäus-Weltz-Straße, im Erdgeschoss und im 1. OG. Sie erhalten jeweils eine Terrasse oder eine Loggia.

Die Größe der geförderten Einheiten beträgt 38,42 m<sup>2</sup>, 42,05 m<sup>2</sup>, 65,28 m<sup>2</sup> und 79,84 m<sup>2</sup>, womit auch ein guter Wohnungsmix erreicht wird.

Hierzu wurden die anfänglich großen Wohnungen anders aufgeteilt. Anstatt der ursprünglichen 12 Wohnungen sind nun 15 Wohnungen vorgesehen. In Folge dessen verändert sich der Stellplatznachweis. Für die drei kleinen Wohnungen wird je ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen, für die 12 größeren Wohneinheiten werden 1,5 Stellplätze eingeplant, in der Summe ergibt dies 21 Stellplätze. Dies bedingt die Erweiterung der geplanten Tiefgarage um 3 Stellplätze.

### Ortsbezogene Gestaltung

Eine vollständige Klinkerfassade erschien den Planern nicht ortsgerecht und zu historisierend. Der Baukörper soll erkennbar kein Nachbau vorhandener Gebäude sein. Hinsichtlich der Forderung nach einer stärker ortsbezogenen Gestaltung wird daher von der Diakonie vorgeschlagen, das Sockelgeschoss in Sandstein auszuführen. Dies entspräche dem gegenüberliegenden Gebäude Bartholomäus Weltz Straße 5 (Sparkasse) und zitiert die in Sandstein gehaltenen Gedächtniskirche. Auch viele der umliegenden Gebäude weisen Sandsteinsockel auf.

Die Fenster in den Obergeschossen erhalten weiß abgesetzte Putzfaschen, so wird Bezug auf die Fenstergewände in der Umgebung genommen. Dies wäre eine moderne Übersetzung der historischen Fensterumrandungen im Umfeld.

Entsprechend der neuen Grundrissgestaltung wurde auch die Fassade zur Bartholomäus-Weltz-Straße verändert. Man hat zwei neue Loggien für die kleineren Wohnungen vorgesehen.

Von Seiten der Stadtbildpflege werden die Loggien als positiv erachtet, da sie die Fassade zusätzlich beleben. Auch der große Fensterflächenanteil mit den Putzfaschenumrandungen an den Fassaden und die abwechslungsreichen Formate finden Zustimmung. Generell können die Veränderungen des Entwurfs hinsichtlich der Gestalt von Seiten der Stadtbildpflege mitgetragen werden.

Mit dieser Vorlage bittet die Verwaltung um die Zustimmung des Stadtrats zum überarbeiteten architektonischen Konzept (Stand 28.01.2022) als Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 053A „Bartholomäus-Weltz-Straße“.

### **Anlagen:**

- Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer 03.2021
- Antrag auf Einleitung des Verfahrens.
- Planung, Visualisierung, Eckert GmbH, 28.01.2022
- Berechnungen, Eckert GmbH, 28.01.2022

### **Hinweis:**

*Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.*