

Über Abtl. 520 – Frau Trojan

21.4.

TJ

Über FBL 5 – Herr Nolasco

26.04.2022

R. Nolasco

an

Abtl. 510 Herr Miller

27/4/22

Frist war der 08.04.2022, da der anberaumte Ortstermin wegen Erkrankung einiger Teilnehmer ausgefallen ist, wurde Fristverlängerung bis nach dem OT erteilt. Der OT fand am 14.04.2022 statt.

26. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion...

- **Top 6; Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 053 A „Bartholomäus-Weltz-Straße“ Vorlage 1006/2022**
- **Stellungnahme Abteilung 520**

1. zu den Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen wurden in diesem Fall durch das entwerfende Büro errechnet und dargestellt. Hier ist folgender Fehler passiert: Zuvor war eine Planung mit Walmdach angedacht. Im Laufe der Abstimmung mit Stadt Speyer und Gestaltungsbeirat wurden anstatt Walmdächern Giebel vorgesehen. In der Folge wurde versäumt, die Pläne zu den Abstandsflächen auszutauschen.

Ein aktueller Plan wurde zwischenzeitlich vorgelegt.

Dieser zeigt Folgendes:

Die Abstandsflächen zum Bartholomäus-Weltz-Platz, zur Bartholomäus-Weltz-Straße und zum westlich gelegenen Nachbarn können, auch wenn sie sich zum Teil etwas vergrößern, weiterhin verwirklicht werden.

Auch die nötige Abstandfläche Richtung Schererstift vergrößert sich etwas. Dies ist jedoch insoweit unproblematisch, da hier ohnehin neu vermessen werden muss und die Grenze entsprechend der Abstandsfläche gezogen werden soll. (Anmerkung: Die aktuelle Grenze verläuft weiter nördlich, näher am Schererstift).

Die Neuberechnung zeigt allerdings, dass sich die Abstandsflächen zwischen Gebäude A und B um 61 cm überlagern. Im Bebauungsplan kann jedoch eine geringere Abstandsfläche festgesetzt werden, was gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um ein Bauvorhaben handelt, rechtssicher geregelt werden kann. Darüber hinaus wären auch kleinere Umplanungen möglich, um die Abstandsfläche einzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird auch noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei den vorliegenden Plänen nicht um einen Bauantrag handelt. Sie sind dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens beigelegt, um die Planung für das Areal zu verdeutlichen. Die hohe Detailschärfe liegt daran, dass die Planung zuvor dem Gestaltungsbeirat präsentiert wurde. Es liegt in der Natur des Bauleitplanverfahrens, dass sich die Planung im Zuge des Verfahrens durch Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden noch verändern kann.

2. zur Geländehöhe

Das natürliche Gelände ist in diesem Areal schwer ablesbar. Das Grundstück hat einen Höhenversprung. Im Bereich zum Bartholomäus-Weltz-Platz liegt das Gelände höher, der Boltzplatz liegt tiefer. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte daher eine einheitliche Geländehöhe festgesetzt werden. Die Höhe der anliegenden Straße bietet sich hierbei an, um niveaugleiche Zugänge zu gewährleisten. Sie wurde daher für die Berechnung der Abstandsflächen zunächst angenommen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage errichtet werden soll um das Parken unterirdisch zu organisieren. Das Gelände müsste auch daher weitestgehend einheitlich sein. Die Tiefgarage sollte wegen der Höhe und Länge der Zufahrt nicht zu tief liegen.

3. zur Gestalt

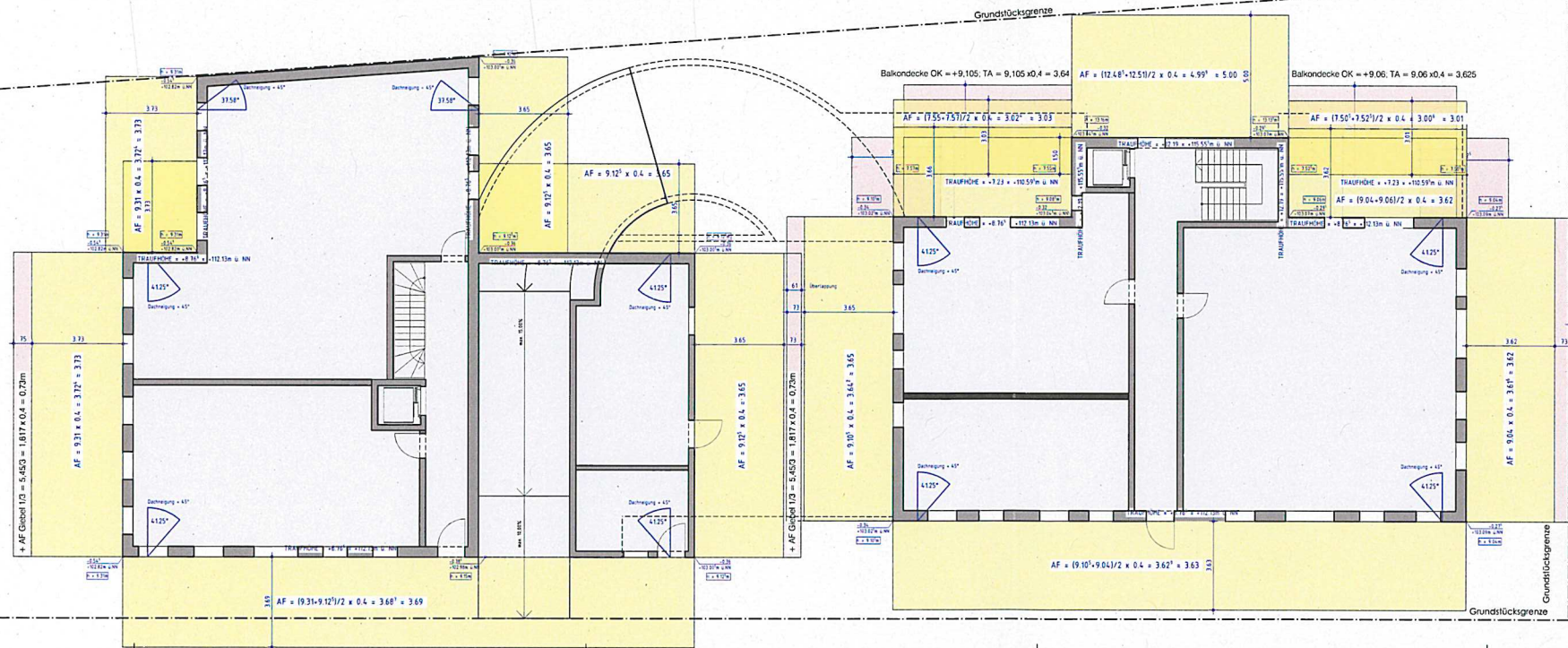
Die Gestaltung des Gebäudes wurde mit den Denkmalpflegebehörden und dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Zu den in der Sitzung des ASBK vorgetragenen Punkten der Höhe und der Kubatur kamen keine Einwände. Die Giebel wurden im Gestaltungsbeirat gutgeheißen. Die positive Entwicklung des Projektes wurde gelobt.

Zu den Themen Abstandsflächen, Denkmalschutz und Gestalt ist abschließend auch die Stellungnahme von 530 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Daniela Welter



Abstandsfläche

$\pm 0.00 = +103.36^5 \text{ m ü. NN}$

		Anschrift Hirschgasse 26 67346 Speyer	Projekt Nr. 1715
Objekt Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Teilgarage		Standort Bartholomäus-Weltz-Straße Flur Nr. 162/11 67346 Speyer	Projektleiter/Sachbearbeiter J. Eckert/J. Boudryna (abstandswerkstatt@eckert-architekten.de)
Plan Abstandsflächen		Maßstab 1: 100	Plan Nr./Datum B 08 05.04.2022
		ECKERT GmbH Im Zehnacker 1a 67564 Hainbach Tel. 06234 - 82000 Fax 06234 - 82010 www.eckert-architekten.de	