

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0012/2005

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Schmitt, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	23.02.2005	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	03.03.2005	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 069 I "Rheinufer Nord, 1. Teilbebauungsplan"
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Offenlagebeschluss

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

- 1. Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB einzuleiten.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und diesen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.**

Begründung:

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 13.04.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinufer-Nord“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 am 14.06.2000 öffentlich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat in dieser Sitzung ferner beschlossen, für das Gebiet Rheinufer-Nord einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Der Entwurf des Wettbewerbsiegers (Architekten Prof. Nikolaus Kränzle und Christian Fischer-Wasels aus Karlsruhe – Durlach) wurde am 08.11.2000 durch den Bau- und Planungsausschuss angenommen.

Zunächst soll nur ein Teilbebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlangenhühl-Süd“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Datum vom 03.04.1998 rechtskräftig. Durch den Bebauungsplan Nr. 69 I „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 013 S „Schlangenhühl-Süd“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung der im Nordosten der Stadt Speyer zwischen Altstadt und Rheinufer gelegenen Flächen. Insbesondere die Fläche der Baufirma Dupré soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Nähe der gewerblichen Nutzung zu der von Süden und Westen heranrückenden Wohnbebauung hat in der

Vergangenheit zu erheblichen Immissionskonflikten geführt, so dass der gesamte Betrieb eine Verlagerung plant.

Daher sind grundsätzlich neue Planungsziele für die Fläche aus den aktuellen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Diskussion zur Stadtentwicklung zu definieren.

Auf Grundlage dieser Überlegungen wurde, wie bereits erwähnt, im Jahr 2000 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Im Rahmen des Wettbewerbes sollten geeignete und umsetzbare Bebauungskonzepte für den zu überplanenden Bereich erstellt werden, die als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Der Wettbewerbsbereich erstreckt sich über den Bau- und Betriebshof der Fa. Dupré und das Gelände des Industriehofes und umfasste ca. 17,5 ha. Aus diesem Wettbewerb ging das Konzept der Architekten Prof. Nikolaus Kränzle und Christian Fischer-Wasels aus Karlsruhe – Durlach als Siegerentwurf hervor. Das vorgeschlagene bandartig zonierte Gesamtkonzept mit einer eindeutigen Gliederung in Nord-Süd-Richtung wurde als leistungsfähiger Vorschlag für die hier anstehende Problemstellung betrachtet.

Der Entwurf bedurfte jedoch aus verschiedenen städtebaulichen Gründen (Lärmschutz, Landschaftspflege, Gestaltung eines Eingangsbereiches) der Modifizierung. Die Überarbeitung erfolgte durch den Investor in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung. Auf Grundlage dieses Entwurfes soll der Bebauungsplan erstellt werden.

Angesichts des Wohnbaulanddefizits der Stadt Speyer soll die städtebauliche Planung des Gebietes vermehrt für eine Misch- und Wohnbebauung ausgelegt werden. Das Gelände im Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage zwischen der südlich gelegenen Altstadt einerseits und den nördlich benachbarten Naherholungs- bzw. Einkaufsgebieten andererseits in geradezu idealer Weise für die langfristige Ansiedlung von Wohngebieten und dienstleistungsorientierten Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, an.

Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Bereich entlang der Franz-Kirrmeier-Straße und im Süden des Geltungsbereiches entlang des Ziegelofenweges eine Mischnutzung vorgesehen. Ansonsten sollen innovative Konzepte des verdichteten Wohnens vor allem in Einfamilienhäusern verwirklicht werden. Diese Bereiche sollen im folgenden Bebauungsplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Kern des Entwurfs sind die im Zentrum des Gebietes befindlichen „Cluster“ (Karrees). Hier sind verschiedene Formen von Reihenhäusern vorgesehen. Auch die vom Wettbewerbssieger entwickelten „Back to Back“-Hofhäuser sollen hier verwirklicht werden. Im Westen ist eine Zone mit Doppelhäusern vorgesehen, freistehende Einfamilienhäuser bilden den Übergang zum westlich vom Bauland liegenden Grünzug. Dieser wird zukünftig der Beherrschung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung dienen. Weiterhin befinden sich hier die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan. Auch im Hinblick auf die Naherholung kommt dem Grünzug eine erhebliche Bedeutung zu.

Die Erschließung des 1. Teilbebauungsplanes soll über den Ziegelofenweg erfolgen. Die innere Quartierserschließung erfolgt über ein orthogonal gerastertes Straßennetz. Aus der unterschiedlichen Gestaltung der Bereiche beiderseits der Fahrbahn ergibt sich ein klares Ordnungssystem der Erschließung, welches durch die alleeartig bepflanzten Nord-Süd-Achsen und die nicht begrünteten Spangen in Ost-West-Richtung einen hohen Identifikationswert verschiedener stadträumlicher Situationen erzeugen wird. Das Gebiet selbst ist durch Bürgersteige entlang der Alleen in Nord-Süd Richtung für Fußgänger erschlossen. Hinsichtlich der Ost-Westverbindungen soll es sich um für den Fußgänger uneingeschränkt zugängliche Verkehrsberuhigte Bereiche handeln. Überdies sind die Innenbereiche der „Cluster“ durch Fußwege erschlossen. Auch der Zugang zur Landschaft wird durch Fußwege sichergestellt. Der westlich des Gebietes gelegene Grünstreifen ist mittels einem Fuß- und Radweg der Öffentlichkeit zugänglich.

Das Gebiet „Rheinufer-Nord“ soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden, dementsprechend wird zunächst ein 1. Teilbebauungsplan aufgestellt. Er umfasst überwiegend die Flächen des Betriebsgeländes der Firma Dupré.

Langfristig sollen in einem zweiten Teilbebauungsplan auch die nördlich angrenzenden Flächen und das Areal des Industriebetriebs städtebaulich neu geordnet werden. Auf Grundlage des 1. Teilbebauungsplanes können ca. 130 Wohneinheiten errichtet werden, zusätzlich stehen ca. 16 400 m² gemischte Bauflächen zur Verfügung, die sowohl eine Wohnnutzung als auch mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe zulassen.

Parallel zum Bebauungsplan wird vom Büro HPC (Harburg) ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, welcher integrierter Bestandteil der Planung ist. Ferner wird eine UVP durchgeführt.

Angesichts der früheren Nutzungen sind für das Gelände Untersuchungen zur Situation des Bodens durchgeführt wurden. Die gutachtliche Begleitung hinsichtlich vorhandener Altstandorte hat Büro Heckemanns und Partner für den gesamten Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplanes übernommen. Bisher wurden eine Nutzungsrecherche erarbeitet und als deren Ergebnis ein Untersuchungsprogramm erstellt. Anhand dieses Untersuchungsprogramms wurde in mehreren Teilgutachten eine Kontaminationsbezogene Untergrunduntersuchung durchgeführt.

Weitere Einzelheiten können der Begründung entnommen werden.

Träger der Erschließung für den neu aufzustellenden Bebauungsplan ist die ARGE Rheinufer-Nord, welche sich aus der Fa. Dupré Projektentwicklung GmbH & Co KG, den Stadtwerken Speyer und der Fa. POET Ingenieurgesellschaft für Projektsteuerung, ökologische Entwicklungsplanung und Technologie Transfer mbH zusammensetzt.

Mit Datum vom 13.05.2004 wurde zwischen der Stadt Speyer und der ARGE Rheinufer-Nord ein Städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung, Planung und Durchführung der Entwässerungsmaßnahmen einschließlich der Oberflächenentwässerung, der Erschließungsmaßnahmen, der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, ggf. Wärme, der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen und der privaten Bodenreueordnung unterzeichnet.

Auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 13 S „Schlangenwühl Süd“ wurde im Juni 2004 - unter Auflagen - eine Baugenehmigung für 20 Doppelhäuser erteilt. Bereits am 31.01.2001 stimmte der Bauausschuss einer entsprechenden Bauvoranfrage und damit der Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu. Es ist anzumerken, dass die Bebauung mit den vorgesehenen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes „Rheinufer-Nord“ übereinstimmen. Ferner hat der Bauherr eine Erklärung eingereicht durch die er sich verpflichtet, die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Sofern der städtebauliche Entwurf angenommen wird, soll das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplanentwurf Nr. 069 I, 1. Teilbebauungsplan
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 069 I, 1. Teilbebauungsplan