

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0708/2008

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Kerstin Trojan

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	17.12.2008	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.12.2008	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 19 B "Alte Ziegelei" (Erlus-Gelände)**  
**hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Behör-denbeteiligung nach § 4 (1) BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Dem vorgelegten städtebaulichen Konzept der LB BW wird zugestimmt.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 B "Alte Ziegelei" ist einzuleiten. Das Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt. Der Bebauungsplan 19 B soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ in diesem Teilbereich ersetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## Begründung:

### **Ausgangssituation**

Die städtebauliche Konzeption der LB BW, die eine Projektgesellschaft mit „Deutsche Wohnwerte GmbH“ eingehen wird, wurde bereits in der Sitzungsvorlage 0586/2008 ausführlich dargestellt und am 29.10.2008 im Bau- und Planungsausschuss erörtert. Zuvor hatten die Fraktionen die Gelegenheit, die Pläne mit den Architekten und Vertretern der LB BW zu besprechen.

Aufgrund der Bedeutung des Projektes wurde eine Arbeitsgruppe „Erlus“ gegründet, der Vertreter der Fraktionen, Planer, Projektentwickler sowie der Verwaltung angehören. In zwei Sitzungen wurden die bisherigen Entwürfe konstruktiv diskutiert, Schwachstellen analysiert und die Bebauung städtebaulich weiter entwickelt (vgl. Anlage 1, Protokolle der AG-Sitzungen vom 17.11.2008 und 04.12.2008).

Daraufhin wurde die Planung insbesondere in den folgenden Punkten modifiziert:

- **Stadtsilhouette**  
Die ursprüngliche Planung mit drei nebeneinander stehenden 6- und 7-geschossigen Punkthäusern wurde verworfen, da die Bebauung innerhalb der Ufer-Silhouette zu

massiv wirkte. Stattdessen wurde eine Variante erarbeitet. Demnach gibt es weiterhin 3 höhere Gebäude, die jedoch nicht direkt nebeneinander, sondern im Wechsel mit den III+D-Gebäuden auftreten. Zudem sind diese nun einheitlich nur 6 Geschosse (V+D) hoch, womit eine Beruhigung der Ansicht erzielt werden konnte. Insgesamt wurde durch das Modell, durch Visualisierungen aus verschiedenen Blickrichtungen und durch einen Film mit einem „Rundflug“ über das Gelände eine Verträglichkeit des Projektes innerhalb der Stadtsilhouette nachgewiesen (vgl. Anlage 2: Visualisierungen und Ansichten). Der Film ging den Mitgliedern der AG Erlus auch als CD zu.

- **Gebäudehöhe**  
Die LB BW hat die tatsächlichen Gebäudehöhen der an der Rheinkante stehenden 4-geschossigen Punkthäuser deutlich minimiert. Die Firsthöhe wurde um 0,5 m (von 13 m auf 12,50 m) reduziert. Die Traufhöhe hat sich um 1 Meter verringert (von 10 m auf 9 m). Damit ist die Firsthöhe üNN der neuen Gebäude nur noch 50 cm und die Traufhöhe üNN 80 cm höher als die entsprechenden Punkte der Hafenvillen (bedingt durch die geplante Geländeauffüllung). Die tatsächlichen Firsthöhenmaße liegen allerdings unter denen der bestehenden Hafenvillen. (siehe hierzu auch Anlage 2).
- **Eingangssituation**  
Die Eingangssituation im Umfeld der Direktorenvilla war ursprünglich aufgrund der Gebäudestellung und Fußwegeführung nicht zufriedenstellend gelöst. Daher wurde der komplette Bereich von den Architekten überarbeitet. Statt des Winkelgebäudes sind nunmehr nur 2 Würfelhäuser geplant. Das südlich vor der Direktorenvilla stehende Gebäude wurde aufgrund der Diskussion in der AG Erlus um 1 Geschoss minimiert, damit die Sicht auf das historische Gebäude nicht verstellt wird. Der Fußweg kann durch die Umplanung nun unmittelbar in das Gebiet geführt werden, womit die Anbindung des neuen Areals deutlich optimiert werden konnte. (vgl. hierzu Anlage 3).
- **Gebäudekörper**  
Einzelne Gebäudekörper der Hofgruppen erschienen in den ersten Plänen aufgrund ihrer Länge zu massiv. Diese wurden nun aufgelockert, indem Zäsuren, z.B. in Form eines Treppenhauses, und Vor- und Rücksprünge eingeplant wurden. Dadurch entsteht nun die Wirkung von zwei Baukörpern.
- **Fußwege**  
In Verlängerung der Straßenachsen wurden nun Fußwege eingeplant. Gerade am Kreisel wird diese Achse noch durch ein höheres Punktgebäude betont. An dieser Stelle würde sich auch ein Cafe oder Bäcker als Nutzung anbieten.

Der aktuelle Planungsstand ist in der Anlage 3 beigefügt, der als Basis für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen soll.

### **Bebauungsplanverfahren**

Gemäß § 2 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Für das Areal ist ein Industriegebiet festgesetzt, an dem nach Aufgabe des Betriebs der Firma Erlus nicht mehr weiter festgehalten werden soll. Vielmehr ist beabsichtigt, die bereits durch die Umnutzung des Alten Hafens begonnene Entwicklung, die Rheinuferbereiche durch Wohn- und Mischnutzungen in das Stadtgefüge zu integrieren und insgesamt zu attraktiveren, durch die Überplanung der alten Ziegelei fortzuführen. Gesamtstädtisches Ziel ist ein Heranrücken der Stadt an den Rhein.

Zur Umsetzung dieser planerischen Idee ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit diesem sind die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die bauleitplanerische Vorbereitung der Bebauung ist insofern bereits erfolgt, da im Flächennutzungsplan 2020 dieser Bereich als Mischbaufläche dargestellt ist. Die aktuelle Planung ist somit als aus dem FNP 2020 entwickelt anzusehen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 B ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 4). Es handelt sich im wesentlichen um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Erlus, das durch den Rhein und die Franz-Kirrmeier-Straße begrenzt wird, um die Flurstücke der Hafestraße und des bestehenden Hochwasserdamms sowie um den Bereich des neuen Verkehrskreisels. Die Größe beträgt ca. 59.000 qm.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Im Sterngarten“ soll in diesem Teilbereich ersetzt werden.

Bei der weiteren Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Belange des Hochwasserschutzes, Lärm- und des Bodenschutzes sind im besonderen Maße zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag aufzustellen, der insbesondere die Erschließung, die Kostentragung und die Durchführung der gesamten Planungsmaßnahme regeln soll.

### **Zusammenfassung der städtebaulichen Kenndaten und Eckpunkte:**

Folgende Kenndaten und Eckdaten sind bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen:

#### Baustruktur

- Bildung von 6 Gebäudegruppen, die sich hufeisenförmig über parkartig gestaltete Innenhöfe zum Rhein hin öffnen.
- Fortführung der „Hafenvillen“ in Form von Punkthäusern am Rhein, jedoch weicherer Verlauf.
- GRZ 0,26 (ohne Tiefgaragen), GFZ 1,0 (unter Berücksichtigung, dass jeweils ein Geschoss kein Vollgeschoss ist)

#### Gebäudehöhen / Geschossigkeit

- zeilenförmigen Gebäude der Hofgruppen:  
III+2D: TH mit Attika 9,4 m = 106,5 m üNN, FH 14,25 m = 111,35 m üNN
- Punkthäuser:  
III+D: TH mit Attika 9,8 m = 108,1 m üNN, FH 12,5 m = 110,8 m üNN
- 3 höhere Punkthäuser:  
V+D: TH mit Attika 15,25 m = 113,55 m üNN, FH 17,6 m = 115,9 m üNN
- zum Vergleich bestehende Hafenvillen:  
III+D, TH mit Attika 9,8 m = 107,1 m üNN, FH 13 m = 110,3 m üNN (Spitze Dach)

#### Nutzung

- Vorwiegend Wohnen, mögliche Ergänzung in den sogenannten Themenhöfen (z.B. Fitness, Dienstleistungen, Kunstgarten).
- Auch Hotelansiedlung denkbar.

#### Grünplanung

- Ca. 20 m breite Nord-Süd verlaufende Grünverbindung entlang der Franz-Kirrmeier-Straße (mit Erhalt der Bäume),
- Grünverzahnung zum Rhein hin zwischen den hufeisenförmigen Wohnhöfen,
- themenbezogene Gärten als Verbindung zwischen den Wohnhöfen und dem Rhein sowie
- Grünverbindung entlang der Promenade.

#### Hochwasserschutz

- Verlegung der Hochwasserschutzlinie an den Rhein.
- Ersatz für den Verlust von Retentionsraum ist bereits im Kirchengrün erfolgt.

- Errichtung einer Hochwasserschutzmauer (Höhe 98,3 m üNN) parallel zur Promenade.
- Damit Sicherung der gesamten Bebauung bis zum 200jährigen Hochwasserschutz.

#### Geländemodellierung:

- Aufschüttung im Bereich der Punkthäuser,
- ansonsten Beibehalten des Geländeniveaus.

#### Gebäudebestand

- Berücksichtigung des komplett vorhandenen Gebäudebestands.
- Realisierung / Erschließung des Projektgebiets auch bei Beibehaltung der Bestandsgebäude möglich.
- Erhalt des Pegels.

#### Erschließung

- Erschließung durch Verkehrskreisel an der Kreuzung Franz-Kirrmeier-Straße / Ziegelofenweg und zweite Gebietszu- und Ausfahrt nördlich der Fabrikantenvilla.
- Innere Erschließung über „Ringverkehr“ (Tempo 30) und weitere Stiche.
- Oberirdische Parkplätze v. a. für Besucher (ca. 70 Stück).
- Tiefgaragen zur Unterbringung der privaten Stellplätze.
- Fußwege entlang der Haupteerschließung sowie Promenade.
- Fußweg in Verlängerung der Haupteerschließungen
- Querungshilfe nördlich vom Heringsee.

#### Sonstiges

- Altlasten
- Lärmschutz
- Versorgungskonzept mit Gas, Wasser, Strom, Regenwasserbewirtschaftung, Müllentsorgung
- Fernwärme oder Entwicklung eines Alternativen Energiekonzepts

#### **Weiteres Vorgehen**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist auf Grundlage dieser Planung durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf des Bebauungsplanes gemäß den oben genannten Ausführungen zu erarbeiten.

#### Anlagen:

Anlage 1: Protokolle der Sitzungen am 17.11.2008 und 04.12.2008

Anlage 2: Visualisierungen

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf Project GmbH

Anlage 4: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Speyer, den 05.12.2008