



Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 61 Hopfenhallenareal

Vorausschickend betonen wir, dass wir eine Markthalle des Raiffeisenmarkts und ein Café Menzel auf dem Hopfenhallenareal begrüßen und diese mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan ausdrücklich nicht in Frage stellen.

Feststellungen zum Architektenwettbewerb

Auf der Homepage der Stadt Spalt findet sich unter der Überschrift „Quartier Alte Hopfenhalle“ der Artikel zum Architektenwettbewerb und dessen Ergebnissen (<https://www.spalt.de/spalt/buerger/leben-wohnen/quartier-alte-hopfenhalle/>).

Darin wird der „Dialog mit der Gesamtbevölkerung“ damit begründet, dass es sich bei dem zu überplanenden Areal um eine „exponierte Standortlage“ handelt, dessen Überplanung „städtebauliche Ansätze und Überlegungen hinsichtlich der Neuausrichtung und Gestaltung in Bezug auf die Gebäudekubatur und der Einbindung in das Gesamtbild der Altstadt Spalt“ erfordert.

Um dieser außergewöhnlichen Herausforderung gerecht zu werden, hatte die Regierung von Mittelfranken die Vergabe des Planungsauftrag an das Planungsbüro Moser + Ziegelbauer abgelehnt und einen Architektenwettbewerb gefordert.

Dem Wettbewerb lagen klare Ausschreibungsbedingungen zugrunde. Die vier eingereichten Arbeiten wurden durch ein Gremium aus Architekten*innen, Vertretern*innen der Regierung von Mittelfranken, dem Kreisbaumeister und Mitgliedern des Stadtrates und der Stadtverwaltung beurteilt und gewertet.

Der Entwurf des Planungsbüros Franke und Messmer wurde mit Mehrheit als besonders gelungen bewertet. Dies wurde dem Planungsbüro auch mitgeteilt (siehe: <https://www.architekten-franke-messmer.de/Wettbewerbe/>, Zitat: „1. Rang 2018 Mehrfachbeauftragung Städtebaulicher Entwurf Quartier ehemalige Hopfenhalle Stadt Spalt“).

Pluspunkte dieses Entwurfs waren: Sichtachsen von innen nach außen sowohl Richtung Altstadt als auch Richtung Bahnhofstraße, unterteilte Baukörper, Satteldächer, großzügig dimensionierte Grünflächen innerhalb des Quartiers und als dessen Einfassung. Dieses Modell hatten auch wir aus diesen Gründen eindeutig präferiert.

Zu unserer Überraschung wurde dann aber nicht mit dem Siegerentwurf des Planungsbüros Franke und Messmer weitergearbeitet und ausgehend von dessen Wettbewerbsbeitrag eine detailliertere Planung angegangen. Zu unserem großen Bedauern kam stattdessen das Planungsbüro Moser + Ziegelbauer zum Zug. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde demnach von diesem Planungsbüro erstellt.

Zur Bürgerbeteiligung

Das Quartier Hopfenhalle ist das städtebaulich bedeutsamste und größte Areal, das in der Stadt Spalt in den letzten hundert Jahren jemals zu beplanen war und wird das Stadtbild Spalts für die kommenden Jahrzehnte unverrückbar prägen.

Von daher ist nach unserer Meinung eine ausführliche öffentliche Diskussion zu führen. Eine Vorstellung in einer traditionell schwach besuchten Bürgerversammlung, in der auch noch das Thema Hauptstraße vorgestellt wird, reicht dazu nicht aus.

Dass die Auslegungsfrist im Monatsspiegel nicht bekanntgegeben wurde, zudem die Pläne sowohl dort als auch in den Amtskästen eine Größe hatten, die nicht geeignet war, sich ein Bild von der Planung zu machen, entspricht nicht den Anforderungen an einen „*Dialog mit der Gesamtbevölkerung*“.

Nach Meinung der Altstadtfreunde e.V. ...

- ist die zweidimensionale Darstellung im vorgelegten Bebauungsplan zwar für Fachleute ausreichend, für Laien jedoch nicht hinreichend anschaulich.
- Für einen echten „*Dialog mit der Gesamtbevölkerung*“ ist es unerlässlich, die vorgelegte Planung ergänzend in einem Modellbau darzustellen und so der breiten Bevölkerung einen räumlichen Eindruck zu verschaffen (so wie es beim Wettbewerb gefordert und von den Planungsbüros auch erfolgt war).

In Erwartung des noch ausstehenden 3D-Modells haben die Altstadtfreunde zunächst ein eigenes CAD 3D-Modell erstellt (siehe Anhang).

Bewertung des vorliegenden Bebauungsplans

Die Altstadtfreunde Spalt e.V. haben sich mit der vorliegenden Planung befasst und bei ihrer Bewertung folgende Beurteilungskriterien des Wettbewerbs zugrunde gelegt (siehe „Quartier Alte Hopfenhalle“, <https://www.spalt.de/spalt/buerger/leben-wohnen/quartier-alte-hopfenhalle/>, Beurteilungskriterien):

Zitat: **2. Gliederung der Baukörper**

- *Bezug zum städtebaulichen Umfeld*
- *Rücksichtnahme auf denkmalgeschützte Umgebung*
- *Gestalt der Baukörper und Übereinstimmung mit dem Funktionsinhalt*
- *Innen- und Außenbezug der Wohnungen*

[...]

5. Zonierung der Freiflächen

- *Aufenthaltsqualität*
- *Gestaltung der öffentlichen Freiflächen*
- *Nutzbarkeit von privaten Freiräumen*

Unsere Kritik an den Baukörpern:

Sowohl vom Kreisverkehr als auch von der Bahnhofsstraße her blickt man auf eine geschlossene Häuserfront. Diese hat sich gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag deutlich vergrößert.

Der Baukörper entlang der Bahnhofsstraße hat - erschreckenderweise - eine Gesamtlänge von ca. 80 Metern. Solche Dimensionen finden sich weder im städtebaulichen Umfeld noch an anderer Stelle in Spalt!

Die Baukörper sind mit Flachdach geplant. Der geforderten „*Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Umgebung*“ wird somit nicht Rechnung getragen wird. Im Wettbewerbsbeitrag von Moser + Ziegelbauer ist da noch die Möglichkeit von Satteldächern vermerkt und auf dem Plan für den Raiffeisenmarkt dargestellt.

Es ist zu befürchten, dass auf diese Flachdächer noch Solarmodule (die für sich gesehen energietechnisch unerlässlich sind) aufgeständert werden.

Nach Meinung der Altstadtfreunde Spalt e.V. ...

- ist ein Baukörper dieses Ausmaßes entlang der Bahnhofstraße nicht passend.
- sollte eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und Baukörper geplant werden, die sich in Form und Kubatur der Bauumgebung und der angrenzenden Altstadt gut einfügen.

Unsere Kritik an der Zonierung der Freiflächen:

- Der überragende Teil der Freiflächen ist als reine Pflasterfläche geplant. Dies mag vom Unterhalt her einfach sein, der Anforderung an eine Aufenthaltsqualität genügt es aber nicht. Auch hier besteht eine Verschlechterung gegenüber dem Wettbewerbsvorschlag.
- Die öffentlichen Freiflächen sind zu wenig gestaltet. Ein Brunnen kann dieses Defizit nicht beheben.
- Die Eingrünung des Areals beschränkt sich auf wenige Bäume. Die im Wettbewerbsbeitrag eingezeichneten Grünbereiche wurden drastisch reduziert.

Nach Meinung der Altstadtfreunde Spalt e.V. ...

- sollten die Pflasterflächen deutlich reduziert und die Grünbereiche entsprechend großzügig erweitert werden, um den Anforderungen höherer Aufenthaltsqualität und ökologischen Aspekten zu entsprechen.

Zusammenfassung

Für die Altstadtfreunde Spalt e.V. ist unverständlich, dass die Arbeit des Siegers des Architektenwettbewerbs nicht weiterverfolgt und nicht als Grundlage für einen Bebauungsplan genutzt wurde.

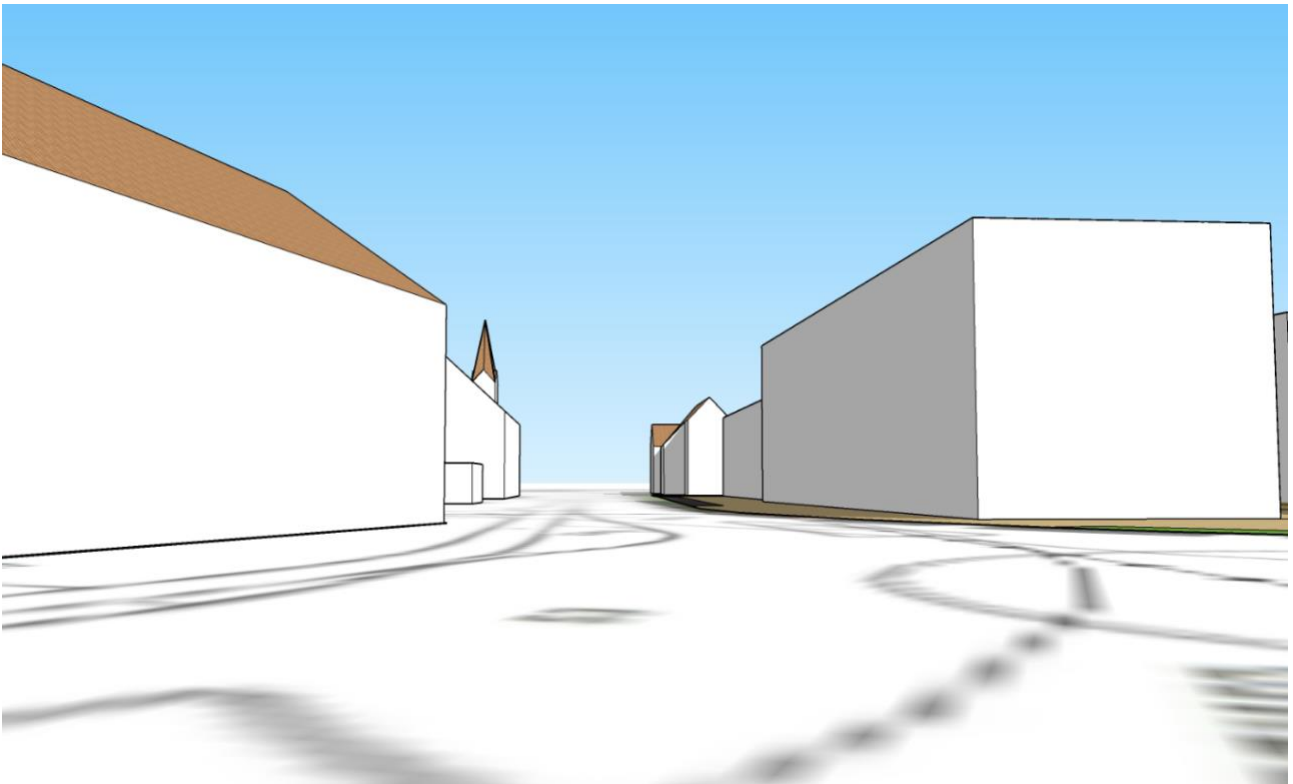
Der Wettbewerb war damit unserer Ansicht nach überflüssig. Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht in vielen Teilen nicht den Bewertungskriterien im Architektenwettbewerb.

- Der Baukörper entlang der Bahnhofstraße ist deutlich zu mächtig und passt nicht zur baulichen Umgebung.
- Die Ausbildung als Flachdachgebäude entspricht nicht der denkmal- und ensemblesgeschützten Umgebungsbebauung.
- Zu viele Flächen sind als Pflasterflächen festgelegt und damit versiegelt. Im Pausenhof der Schule entsiegeln wir für viel Geld und hier versiegeln wir frisch!
- Der vorgelegte Bebauungsplan wird unserer Ansicht nach einer überzeugenden städtebaulichen Lösung an dieser herausragenden Stelle am Ortseingang von Spalt, am Rande der historischen Altstadt, nicht gerecht.

Um der Bevölkerung eine realistische Vorstellung von der Planung zu geben, halten wir, wie eingangs erwähnt, die Anfertigung eines Modells für unerlässlich.

Mit diesem Modell muss eine umfangreiche Information der Bevölkerung einhergehen. Denn nur, wenn man die Bevölkerung einbindet und überzeugen kann, ist eine Akzeptanz der umfangreichen Baumaßnahme auf diesem exponierten Standort zu erreichen.

Die Altstadtfreunde Spalt e.V. lehnen aus diesen Gründen den vorgelegten Bebauungsplan ab.



Hopfenhallenareal – Ansicht 1



Hopfenhallenareal – Ansicht 2

Anhang: 3D-Ansichten



Ansicht 3



Ansicht 4

Anhang: 3D-Ansichten



Ansicht 5



Ansicht 6