

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1435/2023

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei
Investitionskosten: nein ja
Drittmittel: nein ja
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt: 51110
Betrag: 42.000,- €
Betrag:
Betrag:
Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	12.04.2023	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	27.04.2023	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industrie Hof"; hier: Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans für den Industrie Hof Speyer und Fortführung des Bauleitplanverfahrens

Referenzvorlagen 2548/2018, 2592/2018 und 0099/2019

Beschlussempfehlung:

1. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für den Industrie Hof und die umgebenden Bereiche wird gebilligt.
2. Das Bauleitplanverfahren gemäß den Aufstellungsbeschlüssen vom 19.06.2018 (ergänzt durch den Beschluss vom 12.12.2019) und 16.08.2018 wird auf Grundlage des Rahmenplans fortgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans soll mit der zuständigen Stelle der SGD – Süd abgestimmt werden. Sollte eine Änderung stattfinden müssen, wird dies im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

Begründung:

Abschluss der Erstellung des Rahmenplans

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs für den Industrie Hof wurde ein Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Areals und die benachbarten Bereiche erarbeitet. Die Erarbeitung des Rahmenplans fand gemäß dem Auftragsversprechen des Wettbewerbs durch die Wettbewerbssieger Hille Tesch Architekten und Stadtplaner mit Bierbaum Aichele Landschaftsarchitekten statt. In den vergangenen Sitzungen wurde hierüber informiert. (siehe Vorlage 1340/2023).

Politik, Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden in den Prozess der Bearbeitung einbezogen.

Am 01.06.2022 und am 14.02.2023 fanden Veranstaltungen vor Ort für die Mieter*innen und Anwohnenden statt.

Den Sachverständigen der Parteien aus dem Preisgericht zum Wettbewerb wurde die Planung zur Diskussion präsentiert. Der Entwurf des Rahmenplans wurde im ASBK am 01.02.2023 und im Stadtrat am 09.02.2023 behandelt.

Abstimmungstermine mit den Denkmalpflegebehörden wurden durchgeführt. Der Gestaltungsbeirat wurde am 23.02.2023 informiert.

Als Ergebnis liegt nun der Rahmenplan für den Industriebhof vor. Hierbei wurde das Wettbewerbsergebnis in einigen Teilbereichen fortgeschrieben.

- Die Bebauung entlang der Franz-Kirrmeier-Straße wurde überarbeitet. Anstelle der kleinteiligen Strukturen wurden kompakte, geradlinigere Bauten mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Die Villa wurde durch eine L-förmige Gebäudetypologie gefasst.
- Im zentralen Bereich wurde als Pendant zum westlichen Gebiet ein weiteres Gebäude mit fünf Geschossen eingeplant. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass auf Grund der Lage auf einem Stauraumkanal ein Gebäude verschoben wurde.
- Bei der zur Abrundung des Wohngebiets Rheinufer Nord vorgeschlagenen Terrassenhausbebauung wurde, wie vom Preisgericht vorgeschlagen, eine Erhöhung der Nutzungsintensität erzielt. Dies gelang indem das Gelände zum Industriebhof hin abgetragen und das Gefälle durch die Untergeschosse ausgeglichen wird. Auch kann die vorhandene Mauer überwiegend entfallen.
Gleichzeitig gingen für diesen Bereich besonders viele Anregungen der Anwohnenden ein. In der Folge wurden im Rahmenplan die Bebauung weiter von der Straße abgerückt und Zäsuren in die Zeilen eingegliedert.
- Im Hinblick auf die erhaltenswerte Bausubstanz wurden auf Wunsch der Denkmalpflege vier weitere Gebäude, welche der Siegerentwurf ursprünglich überplant hatte, nachträglich wieder in den Rahmenplan aufgenommen, so dass sich in dem Bereich um den Schornstein und in dem Block um das Gebäude 56 (ehemaliges Abfallhaus im Südwesten) Änderungen ergeben haben.
- Zudem wurde die Aufstockung zweier weiterer Gebäude mit der Denkmalpflege abgestimmt.
- Die Neubebauung auf dem städtischen Grundstück wurde stärker gegliedert.

Im Vergleich zu dem in den letzten Sitzungen präsentierten Plan haben sich auf Grund der weiteren Beteiligungen folgende Änderungen ergeben:

- Der Turm wurde als Aufgang zum Steg nach Osten verschoben, um das bis dahin angrenzende Gebäude besser nutzen zu können.
- Eine Kita soll im Bereich des städtischen Grundstücks bei Bedarf möglich sein.
- Viel diskutiert wurde in den Beteiligungsverfahren die Steglösung. Daher wurde exemplarisch der Abgang vom Steg auf den Fußweg aufgenommen.
- Ein weiteres Gebäude (Nr. 127) soll im Zentrum des Gebietes erhalten werden.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Rahmenplans soll ein Entwurf zum Bebauungsplan erstellt werden. Hierzu soll das Büro fsp aus Freiburg beauftragt werden. Die Beauftragung wird durch die Industriefhof-Speyer-GmbH stattfinden. Die Stadt Speyer wird sich, ebenso wie die anderen Eigentümer, anteilig an den Kosten beteiligen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Vorlage zum städtebaulichen Vertrag in selbiger Sitzung).

Zum Bebauungsplan werden Begleitplanungen und Gutachten erstellt werden. Vorgesehen sind folgende Gutachten:

1. Bodenbelastungen, Altablagerungen, Grundwasser

Die vorhandenen Gutachten für den Industriefhof wurden gesichtet, eine Zusammenfassung liegt bereits vor. Im Rahmen des Verfahrens wird je nach zukünftiger Nutzung der weitere Untersuchungsbedarf ermittelt. Ggf. werden Auflagen und Maßnahmen formuliert. Auch in den Randbereichen wird so verfahren werden.

2. Schallschutzkonzept

Erste Betrachtungen wurden bereits im Rahmen des Wettbewerbs durchgeführt. Diese zeigen, dass eine Entwicklung des Geländes möglich ist. Im weiteren Verfahren müssen die Belastungen durch benachbarte GI und GE und benachbarte Wohnnutzung im Gebiet Rheinufer-Nord berücksichtigt werden. Auch der durch die Franz-Kirrmeier Straße verursachte Lärm muss begutachtet werden.

3. Verkehrsgutachten

Ein Verkehrsgutachten zur externen und internen Erschließung wird derzeit erstellt.

4. Naturschutz Artenschutz, Fachbeitrag Naturschutz, Umweltbericht, Klimagutachten

Für die Bereiche Artenschutz liegen erste Betrachtungen vor, welche in den kommenden Monaten aktualisiert werden. Der Fachbeitrag Naturschutz und das Klimagutachten werden parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Ergebnisse werden sukzessive eingearbeitet.

5. Ver- und Entsorgungsplanung, Regenwasserversickerung

Die Konzepte zur Planung der Infrastruktur werden in den Grundzügen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Entsprechende Festsetzungen werden daraufhin in die Planung integriert. Die Ausführungsplanung wird erst nach dem Bauleitplanverfahren erstellt.

Sämtliche Gutachten werden durch die Industriefhof Speyer-GmbH beauftragt. Die Stadt Speyer wird sich, ebenso wie die anderen Eigentümer, anteilig an den Kosten beteiligen. Auch dies ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

Inhalt und Zielsetzung

Zum Inhalt der Planung wird auf die vorangegangenen Vorlagen 2548/2018 und 0099/2019 verwiesen:

Ziel des Bebauungsplans 069 II ist es, den Industriefhof sowohl im Hinblick auf bedeutende Gebäude als auch auf die gewerblich geprägte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu soll die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO differenziert nach der jeweils vorgefundenen Bestandssituation angestrebt werden.

Dabei wird, wo es die Bestandslagen erfordern, die Ausweisung eines Gewerbegebietes geprüft.

Zur Änderung des FNP 2020

Am 16.08.2018 wurde ein Beschluss zur Änderung des FNP 2020 für das Areal des Industriebetriebs gefasst. Geplant war die Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Damals ist man noch nicht von der Kategorie des urbanen Gebiets ausgegangen.

Für den südlichen Teil des Industriebetriebs ist derzeit eine Wohnbaufläche dargestellt, für den zentralen Teil entlang der Hauptachse eine gemischte Baufläche und für den nördlichen Teil eine gewerbliche Baufläche.

Im Grunde sind dies genau die Nutzungen welche auch aktuell für den Industriebetrieb und die angrenzenden Bereiche vorgesehen sind. Wohnen an der Heinrich-Narjes-Straße, Urbanes Gebiet im zentralen Bereich und Prüfung einer gewerblichen Nutzung wo es die Bestandslagen erfordern. Allerdings steht die Zonierung noch nicht fest.

Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, besteht hier Spielraum. Je nach späterer Festsetzung der Gebietskategorien muss der FNP ggf. nicht geändert werden. Dies würde im Verfahren Zeit und Geld sparen.

Die Notwendigkeit der FNP-Änderung wird abgewartet und im weiteren Verfahren mit der SGD-Süd abgestimmt.

Sollte eine Änderung stattfinden müssen, wird dies im Parallelverfahren zum Bebauungsplan stattfinden. Auch hier werden die Kosten gemeinsam getragen.

Anlagen:

- Rahmenplan, Büro Hille+Tesch und Bierbaum Aichele, 13.03.2023
- Rahmenplan, Broschüre, Büro Hille+Tesch und Bierbaum Aichele, 13.03.2023
- Abgrenzung des Geltungsbereichs

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.