

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0267/2010

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Frau Sabine Klonig

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 51130.5291000

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	16.06.2010	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Einleitung des Stadtumbauprozesses gemäß §§ 171a-d BauGB
Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das
Gebiet "Entwicklungsband Kernstadt Nord" gemäß § 171b(2) BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Der Stadtumbauprozess wird eingeleitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ gemäß § 171b (2) BauGB zu erstellen.
3. Das Planungsbüro FIRU mbH, Kaiserslautern, wird beauftragt, das Konzept in enger Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeiten, sobald die im Nachtrag beantragten Haushaltsmittel beschlossen sind.

Begründung:

• Ausgangslage

Bei der Erarbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 wurde deutlich, dass das Gebiet rund um den Bahnhof sowie die Bahnhofsstraße bis zum ehemaligen Postgebäude städtebauliche und funktionale Missständen aber gleichzeitig auch große, ungenutzte Potentiale aufweist. In diesem zentralen Innenstadtbereich befinden sich großflächige Brachen. Darüberhinaus steht eine Vielzahl von teilweise auch denkmalgeschützten Immobilien leer.

Der zu betrachtende Planungsraum erstreckt sich weiterhin von der Bahnhofsstraße über den stadthistorisch bedeutsamen St.-Guido-Stifts-Platz mit dem Weidenberg und der im Bau befindlichen Synagoge, über die Verkehrsachse Armbruststraße/Johannesstraße/Große Himmelsgasse, die als Spange zwischen St.-Guido-Stifts-Platz und Dom bzw. Maximilianstraße fungiert. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der wenig attraktiven Gestaltung treten hier in den wohngeprägten Randbereichen funktionale Defizite auf. Auch in angrenzenden Gassen und Plätzen bestehen gestalterische Mängel. (Vgl. Anlage 1: Abgrenzung des Gebietes)

Mit den Leerständen wichtiger Gebäude, den innerstädtischen Brachflächen und den gestalterischen Mängeln im beschriebenen Bereich sind verschiedene städtebauliche Konflikte verbunden, denen dringend begegnet werden muss, um einer Abwertung des Gebietes entgegenzuwirken. Es besteht demnach ein stadtplanerischer Handlungsbedarf.

Ziel ist eine Aufnahme des identifizierten Planungsraums „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ in das **Städtebauförderprogramm Stadtbau West**, um die vorhandenen städtebaulichen Defizite zu beseitigen und eine weitere städtebauliche Entwicklung in die Wege zu leiten. Die ganzheitliche Vorgehensweise des Stadtumbauprogramms bewirkt durch den integrierten Planungsansatz einen Mehrwert für die kommunale, städtebauliche, wirtschaftliche (insbesondere Einzelhandel) und auch ökologische Entwicklung Speyers. Im Rahmen eines **abgestimmten Gesamtkonzeptes** können die einzelnen privatwirtschaftlichen Vorhaben zielgerichtet gesteuert und in den städtischen Kontext eingefügt werden.

Folgende Themenfelder sind für die Konzepterstellung relevant:

- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung, Einzelhandelsmarketing, Geschäftsflächensteuerung, Nutzungs- und Branchenmix
- Nachnutzung von Brachflächen
- Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Räume
- Wohnen in der Innenstadt

• **Planungsraum „Kernstadt Nord“**

Die Verwaltung hat für diesen Entwicklungsraum in der **Projektskizze „Entwicklungsband Kernstadt Nord“** die Ausgangs- und Problemsituation des Planungsraums beschrieben, sowie mögliche Handlungsfelder und Ziele aufgezeigt (vgl. Anlage 2). Im Einzelnen sind folgende Bereiche als Schlüssel- und Trittsteinprojekte von Bedeutung:

Güterbahnhof

Der ca. 100 m lange Solitärbau des ehemaligen Güterbahnhofs ist vom Verfall bedroht und beeinträchtigt damit das Bahnhofsumfeld gestalterisch und funktional. In der Vergangenheit konnten durch studentische Entwürfe bereits sehr gute und vielversprechende Ideen zur Nachnutzung entwickelt werden. Die Bahn hat sich zwar um die Folgenutzung bemüht, ist aber bisher nicht weiter vorangekommen.

Gütergleisanlagen

Weiterhin hat die Bahn angekündigt, die großflächigen Gütergleisanlagen parallel zur Burgstraße in unmittelbarer Bahnhofsnähe aufzugeben und zu entwiden. Damit könnten diese Flächen wieder für urbane Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Bahnhofstraße

In der Bahnhofstraße ist die Bausubstanz teils sanierungsbedürftig und die Sozialstruktur etwas problematisch. Durch den Leerstand des Postgebäudes ist eine Straßenseite praktisch unbelebt. Die schlechte Frequentierung führt zu Trading-Down-Effekten in der Bahnhofstraße. Die Nutzungsstruktur verändert sich dahingehend, dass zunehmend Spielhallen, Telefonläden und Billigfriseursalons als Mieter der kleinen Ladenlokale zu verzeichnen sind. Andere „hochwertigere“ Geschäfte werden dadurch verdrängt.

Postgebäude

Dem ehemaligen Postgebäude kommt aufgrund seiner Dimension und seiner Lage eine herausragende Bedeutung als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung im Stadtumbauprozess zu. Das Gebäude steht seit dem Jahr 2003 leer, was in Anbetracht der exponierten Lage im Gelenk der Handelsachsen Maximilianstraße - Bahnhofsstraße eine spürbare Lücke in der Innenstadt hinterlassen hat.

Der private Investor GWB Immobilien aus Siek hat die Immobilie erworben und möchte hier ein Einkaufszentrum im shop-in-shop-System etablieren. Das Projekt „Postgalerie“ bietet für Speyer die Möglichkeit großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt anzusiedeln und damit die Einkaufsinnenstadt aufzuwerten sowie den Einzelhandel zu stärken.

Nachdem die GWB im März diesen Jahres verkündet hat, dass der Vermarktungs- und Vermietungsstand sehr positiv ist und die Postgalerie Ende 2011 eröffnet werden soll, gilt es, das Projekt bzw. die Umsetzung städtebaulich, verkehrsplanerisch und vor allem einzelhandelsmarketingbezogen zu begleiten.

St.-Guido-Stifts-Platz und Synagoge

Im Umfeld der Bahnhofstraße befindet sich der St.-Guido-Stifts-Platz und die im Bau befindliche Synagoge. Dies sind beides wichtige Projekte, deren Umsetzung bereits eingeleitet ist. Von der Umgestaltung des Platzes und dem Neubau der Synagoge werden positive Effekte auf das Umfeld (Randbereiche, Wohnumfeld) erwartet. Im Stadtumbauprozess sollen diese Synergieeffekte aufgegriffen und gesteuert werden.

Armbruststraße/Johannesstraße/Große Himmelsgasse

Einer dieser Synergieeffekte könnte die Umgestaltung und Aufwertung des Straßenzuges Johannesstraße sein, wobei die angrenzenden Gassen und die Plätze (Geschirrpplatz und Willy-Brandt-Platz) mit einbezogen werden können.

Als **weitere Trittsteinprojekte** sind zu nennen: die Baulücke nördlich des P+R Parkhauses, das ehemalige Varieté-Theater und der Parkplatz in der Löffelgasse (s. Anlage 2).

Insgesamt ist der beschriebene Planungsraum durch die **zahlreichen Schlüsselprojekte** dazu geeignet, wesentliche Impulse für die Innenstadtentwicklung Speyers zu geben. Die vielfältigen Potenziale an lage- und flächenmäßig außergewöhnlichen Innenstadträchen, Leerstandsimmobilien

und öffentlichen Stadträumen und Plätzen sollen zur Belebung des Gebietes wieder aktiviert werden.

- **Stadtumbau nach §§ 171a bis 171d BauGB**

Die Betrachtung der Ausgangslage zeigt, dass das Gebiet durch eine **Vielzahl von Akteuren**, eine **hohe Problemdichte** und **hohe interdisziplinäre Anforderungen** gekennzeichnet ist.

Ein geeignetes Instrumentarium für solche Problemstellungen sind die gesetzlichen Regelungen zum **Stadtumbau** (§§ 171a bis 171d BauGB) im besonderen Städtebaurecht.

Der Gesetzgeber hat im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches durch das EAG-Bau die Bedeutung des Stadtumbaus als neue Aufgabe hervorgehoben. Gemäß § 171a Abs. 2 handelt es sich bei den **Stadtumbaumaßnahmen** um Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** vorgenommen werden. Die Maßnahmen sollen u.a. dazu beitragen, nachhaltige wirtschaftliche und technologische Strukturen herzustellen, die Innenstadtbereiche zu stärken und innerstädtische Altbaubestände zu erhalten. Mit dieser Regelung soll der zunehmenden Bedeutung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die gesetzlichen Regelungen zum Stadtumbau ermöglichen den Kommunen Stadtumbaumaßnahmen auch **ohne** den flächendeckenden Einsatz der **bisherigen Instrumente des Sanierungsrechts** (Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme) durchzuführen. Im Vordergrund steht nicht die hoheitliche Umsetzung der Maßnahme wie beim Sanierungsrecht (Rechtswirkung der Satzung), sondern zuerst die **einvernehmliche Regelung** mit den betroffenen Eigentümern durch **städtebauliche Verträge**.

Im Stadtumbauprozess sollen die betroffenen Partner schon sehr frühzeitig im Sinne eines **kooperativ angelegten Planungs- und Umsetzungsprozesses** (dialogorientierter Arbeitsprozess) in das Verfahren eingebunden werden.

- **Aufnahme in das Bund- Länder-Förderprogramm „städtebauliche Erneuerung 2009: Teilprogramm Stadtumbau“**

Die Stadt Speyer hat sich deshalb um die Aufnahme des beschriebenen Gebietes in das **Städtebauförderprogramm „städtebauliche Erneuerung Stadtumbau West“** bemüht.

Nach einigen Abstimmungsgesprächen mit der ADD Neustadt sowie dem Ministerium des Innern und für Sport wurde der Stadt Speyer die Aufnahme des Gebietes ‚Entwicklungsband Kernstadt Nord‘ als Gesamtmaßnahme in das **Teilprogramm Stadtumbau** (STU) in Aussicht gestellt.

In einem ersten Schritt wurden Fördergelder zur Erarbeitung eines **integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** beantragt. Die förmliche Antragstellung hierfür erfolgte Anfang des Jahres 2009, wobei die bereits erwähnte Projektskizze „Entwicklungsband Innenstadt-Nord“ als Grundlage diente. Die fördertechnische Abwicklung übernimmt die Bauverwaltung, Herr Ritter.

Ende 2009 wurden der Stadt Speyer **Zuwendungen in Höhe von 50.000 €** verteilt auf die Haushaltsjahre 2009 bis 2012, aus dem Programm „städtebauliche Erneuerung Stadtumbau West“ bewilligt. Der Bewilligung wurden **zuwendungsfähige Gesamtkosten von 66.670,00 €** zugrunde gelegt; die Zuwendung beträgt 75 v.H., das heißt, der **Eigenanteil** der Stadt beträgt **16.670 €**

Um im nächsten Schritt weitere Fördermittel für den Stadtumbauprozess zu erhalten, ist das städtebauliche Entwicklungskonzept, die Gebietsabgrenzung sowie eine Maßnahmen-, Kosten-Finanzierungsübersicht als Zuwendungsvoraussetzung mit den Antragsunterlagen einzureichen.

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) teilte mit Schreiben vom 27.05.2010 der Stadt Speyer mit, dass für die Maßnahme „Speyer-Entwicklungsachse Nord“ aus dem Teilprogramm „Stadtumbau (STU)“ Zuwendungsmittel in Höhe von 200.000,- € für das Programmjahr 2010 vorgesehen sind.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept dient auch als Grundlage für den **Beschluss der Stadt** zur Festlegung des **Stadtumbaugebietes** (§ 171b Abs. 1+2). Anders als bei der Festlegung von Sanierungsgebieten oder Entwicklungsmaßnahmen wird keine Satzung aufgestellt, sondern es genügt der einfache Ratsbeschluss.

- **Vorgehensweise und Inhalte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Das gemäß § 171 b Abs.2 BauGB vorgesehene städtebauliche Entwicklungskonzept soll die konkreten **Ziele** und **Maßnahmen** im Stadtumbaugebiet beschreiben. Folgende Inhalte sind angedacht:

Zu Beginn steht die **Prozessstrukturierung** bei der die Handlungsschwerpunkte nach einer ersten

Problem- und Zielermittlung festgelegt werden. Bereits von Anfang an sollen auch die notwendigen Steuerungsstrukturen eingerichtet werden und eine Erststrukturierung der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit vorgenommen werden.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt in **zwei Teilschritten**: Die **gesamstädtische Betrachtung** und das daraus abgeleitete **teilräumliche Konzept**. Der gesamstädtische Teil ermittelt die Ausgangsdaten für die Gesamtstadt, zeigt die Entwicklungsperspektiven Speyers und die Einbindung in das Umland auf und bestimmt innerhalb der Stadt die Aktions- und Interventionsräume. Ein Großteil dieser Arbeit ist durch die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits geleistet. Der Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes liegt demnach in der Ausarbeitung des teilräumlichen Konzeptes, dem bereits als „Entwicklungsband Kernstadt Nord“ abgegrenzten Stadtumbaugebiet. Inhaltlich ist dieser Teil gegliedert in: Bestandsaufnahme und –analyse, Zielableitung, Formulierung von Handlungsschwerpunkten, Benennung von Maßnahmen und Zusammenfassung in ein integriertes Konzept mit Hinweisen zu Einzelmaßnahmen. Bereits in dieser Phase ist es von Bedeutung private Investitionen anzustoßen, Eigentümer und Investoren vertieft einzubinden und öffentliche und private Partnerschaften zu initiieren bzw. zu festigen.

Zur Lenkung des komplexen Verfahrens müssen die notwendigen **Steuerungs- und Beteiligungsstrukturen** eingerichtet werden (Coaching durch FIRU, s.u.), wie z. B. eine fachübergreifende Lenkungsgruppe. Eine systematische Beteiligungsarbeit ist von zentraler Bedeutung für den Erfolg des gesamten Stadtumbauprozesses, denn sie macht Entscheidungen transparenter und entschärft somit Konflikte. Letztendlich trägt eine intensive Beteiligungsarbeit zur Konzeptfindung und Entwicklung tragfähiger Lösungen bei.

Gemeinsam mit dem Büro FIRU wurde eine **Vorgehensweise** entwickelt, wie im Rahmen einer integrierten Entwicklungsstrategie Projekte abgeleitet und gemeinsam mit den lokalen Akteuren umgesetzt werden können.

- **Beauftragung Büro FIRU mbH**

Zur Unterstützung der Erarbeitung des umfangreichen und zeitintensiven Projektes soll das **Büro FIRU aus Kaiserslautern** beauftragt werden.

Das **Büro FIRU** ist uns aus früherer Zusammenarbeit (z.B. Planungswerkstatt 3 Städte -3 Plätze) bestens bekannt und ist ein renommiertes Unternehmen auf dem Gebiet der Forschungs- und Beratungsleistung sowie städtebauliche Planungs- und Steuerungsleistungen für Bundes- und Landesbehörden, Städte, Gemeinden und Private. Die FIRU mbH mit dem geschäftsführenden Herrn Dipl. Ing. Andreas Jacob „setzt bei seiner Arbeit auf die konstruktiven Effekte kooperativer Strategien, die durch das Einbinden aller am Prozess beteiligten Interaktionspartner und ihr Zusammenwirken erreicht werden“.

In gemeinsamen Abstimmungsgesprächen wurden bereits die Rahmenbedingungen für den Beitrag der FIRU zum Stadtumbauprojekt festgelegt und die Schwerpunkte und Arbeitsaufteilung beschrieben. Die Bearbeitung des Projektes soll in einer Art **Tandem-Prinzip** erfolgen. Dabei werden wesentliche planerische Leistungen von der Stadt Speyer (Abt. 520) selbst geleistet. Die Stadt liefert die analytischen Grundlagen, FIRU übernimmt die planerisch- inhaltliche Vertiefung des Entwicklungskonzeptes. Ein Schwerpunkt der von FIRU angebotenen Leistung liegt im Bereich der Projektsteuerung und Moderation.

- **Kosten und Zeitrahmen**

Das **Honorar** für die von FIRU angebotene Leistung beträgt rund **50.000 € brutto**. Mit weiteren Kosten für Datenerhebungen, Aktualisierung von Gutachten oder Fachkonzepten ist zu rechnen (z.B. Einzelhandelsgutachten Innenstadt)

Als Zeitachse für die Bearbeitung des Projektes wird von mindestens 12 Monaten, längstens jedoch bis Ende 2011 ausgegangen. Der Zeitrahmen der Abwicklung hängt von der Mitwirkungsbereitschaft der zu beteiligenden Akteure und der rechtzeitigen Bereitstellung der erforderlichen Daten ab.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Gebietes

Anlage 2: Projektskizze „Entwicklungsband Kernstadt Nord“