

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1082/2013

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Kerstin Trojan

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	26.06.2013	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	04.07.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 76 "Zwischen Hasenpfühlerweide und Rheindamm"
II. Flächennutzungsplanänderung
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 "Zwischen Hasenpfühlerweide und Rheindamm" einzuleiten. Das ca. 9.3 ha große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend durch die Franz-Kirrmeier-Straße, Auestraße, Grünzug Schlangenhühl und Industriebhof begrenzt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 76 soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Schlangenhühl Süd“ in diesem Teilbereich ersetzen.
3. Da der wirksame Flächennutzungsplan 2020 aus dem Jahre 2007 die Grundstücksflächen als „Gewerbe“ darstellt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.
4. Ziel des Bebauungsplans und der II. FNP-Änderung ist es, das Areal zwischen Hasenpfühlerweide und Rheindamm einer wohnbaulichen Nutzung flaniert durch nichtstörende gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungsnutzungen zuzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgelegte städtebauliche Studie von baurmann.dürr architekten auf Machbarkeit zu prüfen, zu konkretisieren und einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Begründung:

1. Ausgangssituation:

Die Firma Lidl errichtet derzeit ein neues Logistikzentrum in der Stockholmer Straße im Pleiad-Gelände. Mit der Fertigstellung des Gebäudes soll das bestehende Zentrallager in der Auestraße Zug um Zug aufgegeben werden. Somit besteht die Möglichkeit, die zukünftige Nutzung des Grundstücks im Hinblick auf die Stadtentwicklung neu zu definieren.

Gemeinsam mit der Fa. Lidl wurden verschiedene Nutzungsoptionen für das Areal diskutiert. Die „einfachste“ Lösung wäre einen gewerblichen Nachfolger zu finden, der das Gelände weiterhin als Lager im Food oder Non-Food-Bereich verwendet.

Dies entspricht allerdings nicht den Zielvorstellungen der Stadt Speyer, die eine Umwandlung der Rheinuferzone anstrebt. Dieser Teil der Stadt hatte sich im Zuge der Industrialisierung aufgrund der Lagegunst des Rheins gewerblich entwickelt. Ziegeleien und Fabriken wurden dort angesiedelt, die jedoch in den letzten Jahrzehnten aufgrund des

gewerblichen Strukturwandels aufgegeben wurden.

Innerhalb des Stadtleitbildes entstand dann die Leitidee, die Stadt näher an den Rhein heranzurücken und diese sehr attraktiven Lagen am Wasser auch angesichts der hohen Wohnbaulandnachfrage zu Misch- und Wohnbebauflächen umzuwandeln. Diese Entwicklung begann bereits mit dem Alten Hafen und der „Rheinufer Nord“-Bebauung auf dem Gelände eines ehemaligen Eisenwerkes. Für dieses wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, der auch das Areal des heutigen Industriebetriebs (ehemalige Celluloid-Fabrik) umfasste. Dieser soll langfristig in Wohn- und Mischbauflächen umgewandelt werden, wobei erhaltenswerte Gebäudesubstanz integriert werden soll. Aktuell steht die Realisierung des Areals der „Alten Ziegelei“ an, auf dem hochwertiger Wohnungsbau entstehen soll.

Im Rahmen dieser gesamten städtebaulichen Entwicklung wäre es sinnvoll, die bereits begonnene Umnutzung auch in Richtung Norden fortzusetzen. Damit wäre die Rheinuferentwicklung sozusagen abgeschlossen, ein miteinander verträgliches Nutzungsgefüge hergestellt und gleichzeitig auch ein wesentlicher Konfliktpunkt entschärft. Das Lidl-Zentrallager verursacht auf der Franz-Kirrmeier-Straße einen erheblichen LKW-Verkehr (nicht nur Tagsüber), der zu einer Belastung der bestehenden und neuen Wohngebiete führt.

Diese städtebaulichen Ideen und Zielvorstellungen wurden mit der Firma Lidl besprochen, die diese Variante gemeinsam mit dem Projektentwicklern Walter Muth, Östringen, Uwe Rheinhard, Firmengruppe Krause, Bayreuth und S. Johann aus Speyer sowie dem Planungsbüro baumann.dürr architekten, Prof. H. Baumann untersuchten. Hierzu wurde die Studie „Rheinterrassen und Rheinhöfe“ erstellt, die als eine Machbarkeitsstudie für Wohnungsbau auf der gesamten Fläche anzusehen ist (siehe Anlage).

Die Fa. Lidl wäre, sofern die Stadt Speyer diese Entwicklungsabsichten mitträgt, bereit, das Areal an die Projektentwickler zu veräußern. Diese stehen ebenfalls in Verhandlungen mit weiteren Grundstückseigentümern in der Nachbarschaft, die gleichfalls einen Verkauf und Interesse an der Konzeption signalisiert haben. Damit könnte eine sinnvolle Gesamtentwicklung vollzogen werden, deren weitere Bausteine die Entwicklung des Industriebetriebs als Zentrum für die Kreativwirtschaft und auch die perspektivische Überplanung des Bereichs Sterngarten / Südl. Franz-Kirrmeier-Straße vorsieht.

2. Städtebauliche Studie von baumann.dürr architekten:

Nachfolgend werden die Eckpunkte der Planung dargestellt:

Die Grundstücke Lidl und Schiffer+Nicklaus sollen als Wohngebiet entwickelt werden. Die Gewerbebetriebe (Autohäuser) an der Franz-Kirrmeier-Straße könnten ggf. in diese Entwicklung mit einbezogen werden. Ansonsten ist deren Weiterbetrieb zukünftig uneingeschränkt möglich. Entlang der Auestraße soll untersucht werden, ob eine Mischnutzung (Gewerbe zur Auestraße, Wohnen nach Süden) möglich ist. Alternativ könnte hier auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Franz-Kirrmeier-Straße. Das Quartier soll weitestgehend autofrei entwickelt werden, indem der Hauptteil der PKW in Quartiersgaragen an den Gebietsrändern untergebracht wird.

Der Entwurf zeigt verschiedene, versetzt angeordnete „Rheinhöfe“ auf, die aus differenzierten Haustypen bestehen. Es gruppieren sich III+D geschossige Mehrfamilienhäuser mit II / III geschossigen Reihenhäusern zusammen. Ebenso werden Maisonettwohnungen und Townhouses im Norden und Doppelhäuser am Grünzug Schlangenwühl integriert. Der Entwurf lebt von diesem Haus-Mix und der unterschiedlichen Höhenstaffelung. Es entstehen vielfältig nutzbare Grün-Innenbereiche und Aufenthaltsplätze.

Darüber hinaus können auch Sonderwohnformen in dem Gebiet (betreutes Wohnen, Wohngruppen) oder auch soziale Einrichtungen (Kindergarten, Jugendhaus) integriert werden.

Ziel ist es, kostengünstigen Wohnungsbau und auch Mietwohnungsbau (ca. 30 %) als Pendant zur bisherigen eher hochpreisigen Entwicklung der anderen Areale am Rheinufer anzubieten. Derzeit wird die Erstellung von preisgebundenen Wohnungen geprüft und angestrebt.

Der Entwurf geht derzeit von etwa 250 Wohneinheiten aus.

Die Projektentwickler rechnen mit einem Realisierungszeitraum von 7-8 Jahren.

Prof. Bauermann = Spezialist für Baugruppenmodelle!

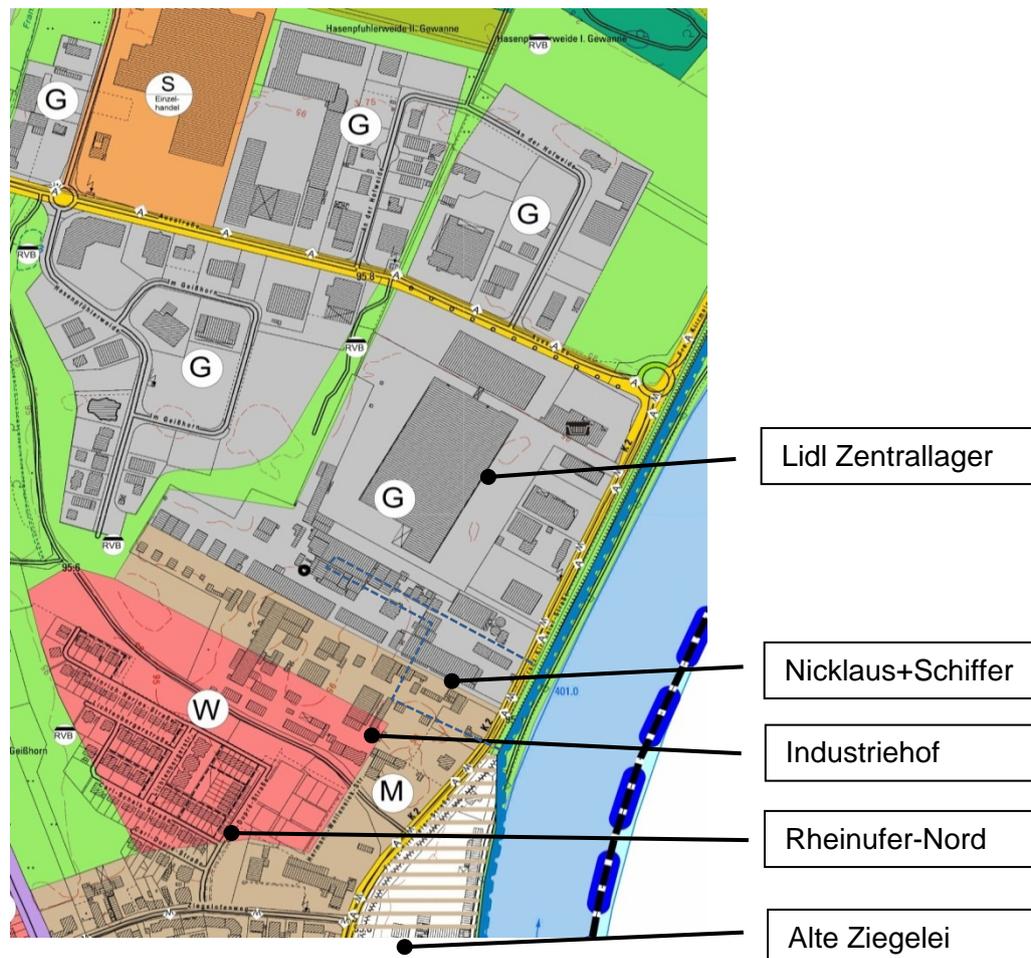
Diese Erfahrungen sollen unter Möglichkeit ebenfalls in das Vorhaben einfließen.

3. Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Der gültige FNP sieht hier eine gewerbliche Baufläche vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Schlangenhühl-Süd“ setzt ein Industriegebiet und angrenzend Gewerbebauflächen fest. Zwischen dem Lidl-Zentrallager und dem Gebiet „Im Geißhorn“ verläuft ein zu erhaltender Grünzug.

Mit den Gewerbeausweisungen wäre eine Wohnbebauung planungsrechtlich unzulässig. Zur Umsetzung des Stadtentwicklungsziels, die Rheinuferbereiche neu zu strukturieren, wird damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans ist ca. 9.3 ha groß und wird durch die Franz-Kirrmeier-Straße, Auestraße, Grünzug Schlangenhühl und Industriefhof begrenzt.



Ausschnitt aus dem FNP 2020

4. Zukünftige Städtebauziele der Stadt Speyer

Für die Überplanung des Areals wurden seitens der Stadtplanung folgende Ziele formuliert:

<p>Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Städtebauliche Fortführung der begonnenen Bebauung am Rheinufer ○ Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses „Rheinufer-Nord“ (Wohn- und Mischgebiet) ○ Integration des Industriefhofes (Kreativ-Zone) ○ Wegebeziehungen / Verknüpfungen schaffen ○ Dichtewerte an BauNVO orientiert ○ Generell III+D-geschossige Bebauung denkbar ○ auch Mischung mit II+D-geschossige Reihen- / Einfamilienhäuser ○ Bildung von Bauabschnitten, z.B. nach Eigentumsgrenzen 	<p>Architektur</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ kostengünstige Wohnformen ○ Durchmischung Miet- und Eigentumswohnungen ○ besondere Bauprojekte: Baugruppenmodell, Generationenwohnen ○ Unterschiedliche Typologien, z.B. auch gestapelte Maisonnetten ○ Schaffung einer vielfältigen Wohnungstypologien ○ Durchmischung der Bewohnerstrukturen
<p>Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Abstufung Gewerbe (eingeschränkt) mindestens entlang Auestraße zu allgemeinen Wohnen, ggfs. zur Verlagerung bestehende Betriebe, z.B. Autohäuser ○ Erhalt des Lidl-Marktes / Nahversorgung ○ sonst nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ○ „im Kern“ Wohnen 	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verkehrliche und infrastrukturelle Gesamterschließung wichtig ○ Flächensparsame Erschließung ○ Anbindung von Franz-Kirrmeier-Straße ○ Keine direkte Verbindung Auestraße / Rheinufer-Nord wegen Durchgangsverkehr ○ Mögliche Anbindung an Wendehammer „An der Hofweide“ untersuchen (vom Industriefhof) ○ Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer ○ Anbindung an Rhein, z.B. Fußgängerbrücke
<p>Grün</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Durchgrünung des Gebiets / Plätze / Spielen ○ durchgrünte Straßenzüge ○ Beibehalten der Grünachse des Wettbewerbs Rheinufer-Nord ○ Beibehalten und Stärkung des Grünzuges Schlangenwühl nördlich der Auestraße (Ausgleichsfläche, Regenwasserversickerung) ○ Grünzone entlang der Franz-Kirrmeier-Straße („Boulevard“) 	<p>Klimaschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Energetisch optimiertes Bauen ○ Entwicklung eines städtebaulichen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes ○ gute Voraussetzungen zur Energiegewinnung durch westorientierte Dachflächen
<p>Wichtige Fachplanungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lärmschutz ● Altlasten ● Landschaftsplanung ● Verkehrsplanung 	

5. Zu untersuchende Fragestellungen

Folgende Fragen sind im weiteren Verfahren zu klären

- Auf dem Lidl-Gelände befand sich früher eine Schwellenbeize (Richtberggelände). Altlasten wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Lidl-Zentrallagers erkundet,

begutachtet und für den Nutzungszweck Industriegebiet saniert. Über Jahre fand zudem ein Grundwassermonitoring statt. Die vorhandenen Gutachten und Untersuchungsberichte sind nun auszuwerten im Hinblick auf eine beabsichtigte Wohnbauentwicklung. Untersuchungsergebnisse sind abzuwarten. Im Hinblick auf die Gesamtsituation sind derzeit keine Kellergeschosse vorgesehen.

- Es ist zu untersuchen, ob bzw. wie die neue Planung immissionsschutzrechtlich in das vorhandene Umfeld integriert werden kann. Es bestehen möglicherweise Konflikte zu den angrenzenden Gewerbegebieten, auch dem Industriebetrieb. Hier muss z.B. über Baugebietsgliederung (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet), Abstandsräume oder durch passive Schallschutzmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander planungsrechtlich gesichert werden. Daher ist eine Begleitung der weiteren Planung durch einen Schallgutachter erforderlich.
- Ebenso ist zu begutachten, ob es Einschränkungen / Vorgaben zur weiteren Planung bezüglich des Straßenlärms gibt.
- Es ist zu prüfen, ob der durch das neue Baugebiet verursachte PKW-Verkehr auf dem vorhandenen Straßennetz zu- und abgeleitet werden kann, ohne dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die LKW- und PKW-Verkehre des Lidl-Lagers zukünftig entfallen.
- Es ist zu klären, ob die Privateigentümer ihre Grundstücke an der Franz-Kirrmeier-Straße in die Gesamtplanung einbringen wollen. Dies wäre eine städtebaulich sehr sinnvolle Option, jedoch kein Muss. Die Planung ist diesbezüglich flexibel.
- Auch wäre es für die gesamte Rheinuferentwicklung positiv, wenn die Eigentümergemeinschaft des Industriebetriebes die Umsetzung der bereits vorliegenden Planung (Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan) forcieren würde. Aber auch hier gilt, dass ein Weiterbetrieb der gewerblichen Anlagen auch bei Realisierung der vorliegenden Planung möglich sein muss.

6. Weitere Vorgehensweise

Mit dem vorliegenden Beschluss soll im Wesentlichen das Signal an die Projektbeteiligten gegeben werden, dass eine wohnbauliche Entwicklung städtebaulich gewünscht ist. Der Entschluss der Fa. Lidl, den Logistik-Standort aufzugeben, soll somit bekräftigt werden.

Die noch offenen Planungsfragen sind dann verwaltungsintern bzw. mit den zuständigen Behörden zu klären. Sobald der Entwurf weiter ausgearbeitet worden ist, ist dieser den städtischen Gremien vorzulegen, um dann das förmliche Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzuleiten.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Studie „Rheinterrassen und Rheinhöfe“ von baurmann.dürr architekten



Bebauungsplan Nr. 076
 Zwischen Hasenpfeilerweide und Rheindamm

 Grenze des Geltungsbereichs

Stadtverwaltung Speyer
 Abt. 520 Stadtplanung

