

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2391/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: ☒ nein ☐ ja, bei

Produkt:

Investitionskosten: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Drittmittel: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: ☒ nein ☐ ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	21.11.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	30.11.2017	öffentlich	zurückgestellt
Bau- und Planungsausschuss	24.01.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	01.02.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: IV. Änderung des FNP 2020 der Stadt Speyer „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“
hier: Aufstellungsbeschlüsse nach § 1 Abs. 3 BauGB**

Beschlussempfehlung:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt für den im beigefügten Plan (Anlage 1) dargestellten Bereich nordöstlich der Austraße gemäß § 2 BauGB die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer (IV. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“).
2. Der Rat der Stadt Speyer beschließt gemäß § 2 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“ aufzustellen. Der Geltungsbereich wird entsprechend dem beigefügten Lageplan abgegrenzt (Anlage 2). Der Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“ soll für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 13 N „Schlangenhühl Nord, Teilbepauungsplan“ ersetzen.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.
4. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen und einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die neuen Gewerbeflächen zu sichern.
5. Dem vorliegenden Entwurf wird zugestimmt (Anlage 3).
6. Die Verwaltung wird beauftragt die landesplanerische Stellungnahme für die Änderung des FNP 2020 einzuholen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt für die beiden Bauleitplanverfahren die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs durchzuführen.

Begründung:

1. Anlass

Im Jahr 2003 hat sich die PM-International AG mit einem Logistikzentrum und zugehörigen Büros im Gewerbegebiet Schlangenhühl Nord „An der Hofweide“ niedergelassen.

Aufgrund der sehr positiven Unternehmensentwicklung bestehen aktuell Erweiterungsabsichten des Unternehmens. Allerdings werden hierzu die im Gewerbegebiet noch vorhandenen Flächen nicht ausreichen.

Das Erweiterungsinteresse der Firma wird zum Anlass genommen, das bestehende Gewerbegebiet nach Osten hin zu arrondieren. Eine Ausweitung der gewerblich zu nutzenden Flächen ist geplant (siehe Anlage 3).

2. Zum Entwurf (vgl. Anlage 3)

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Stadt Speyer zwischen „Franz-Kirrmeier-Straße“ und der Straße „An der Hofweide“.

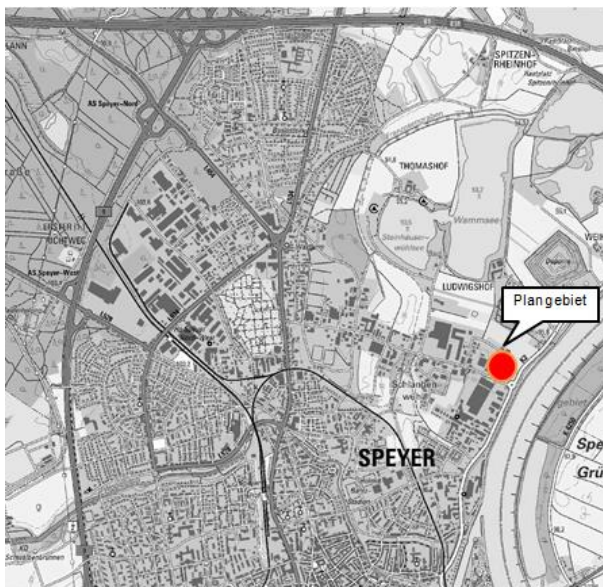


Abb.1: Lage im städtischen Zusammenhang (ohne Maßstab)

Geplant ist eine weitere große Halle. Sie soll sich östlich im direkten Anschluss an die drei bereits bestehenden Hallen befinden. Die Grundfläche beträgt 3550 m². Die projektierte Halle hat eine Breite von 25 m und eine Länge von rund 146 m. Das Gebäude ist in drei Abschnitte unterteilt. Vorgesehen sind Flachdächer. Die Höhe wird bei ca. 9 m liegen.

Eine Dachbegrünung ist angedacht. Eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls möglich.

Die neue Halle wird über die bereits bestehenden Hallen erschlossen, deren Erschließung wiederum über die Straße „An der Hofweide“ erfolgt. Eine Feuerwehrumfahrt wird nötig. Ein neuer Abfallsammelplatz muss daher nördlich der Umfahrung liegen.

Um gleiche Bodenniveaus zwischen Alt und Neu zu erreichen, soll zur benachbarten Grünfläche eine Böschung mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Die projektierte Fläche für die Halle, Feuerwehrumfahrt und Böschung beträgt 5300 m².

Für die Bauleitplanung wurde die Fläche vorsorglich um einen Streifen von 10 m erweitert, um falls erforderlich auch eine Randeingrünung und erste Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Belange Klima, Artenschutz, Landschaftsbild und/oder Versickerungsanlagen festsetzen zu können. Hier sollen jedoch nur freiflächenbezogene Nutzungen zulässig sein.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt damit insgesamt ca. 8600 m².

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs für die IV. Änderung des FNP 2020 und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 013 E sind aus den beigefügten Lageplänen (Anhänge 1 und 2) zu entnehmen.

Einbezogen werden Teile der folgenden Grundstücke: 4901/3, 4900/17, 4900/14 und 4898/24.

3. Bestand

Im Gewerbegebiet befinden sich bereits Lagerhallen und Bürogebäude der PM International AG. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu diesen.

Es handelt sich bei der überplanten Fläche bislang um eine Grünfläche auf welcher in den vergangenen Jahren Gehölzstrukturen angelegt wurden. Die Fläche gehört der Bürgerhospitalstiftung und wäre vom Vorhabenträger zu erwerben.

4. Vorhandenes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer ist eine Grünfläche dargestellt, welche mit der Aufschrift für eine „Rechtskräftige Ausgleichsfläche nach BauGB, Naturschutzrecht und weiteren fachgesetzlichen Regelungen“ überlagert ist. Im Norden und Osten schließen sich weitere Grünflächen an. Im Süden befinden sich Grünflächen und die Austraße, im Westen gewerbliche Bauflächen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP 2020, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 N „Schlangenhühl-Nord“. Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche, welche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert ist: „Flächen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und als extensiv genutzte Wiesen zu unterhalten (...). Die Randbereiche sind punktuell mit Gehölzen bzw. entlang von Wegen mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil der Gehölzflächen darf 10 % nicht überschreiten.“

Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets befinden sich weitere Grünflächen, im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet GE.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13 N „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“ (ohne Maßstab)

5. Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel der Bauleitplanung

Eine Ausweitung des Gewerbegebietes Schlangenhühl-Nord ist aufgrund der geplanten Erweiterung der PM International AG und der Erhaltung des Standortes in Speyer notwendig.

Eine Ausweitung und/oder Verlagerung an einen anderen Standort ist aufgrund der bereits bestehenden Einrichtungen unter logistischen Aspekten nicht sinnvoll. Zudem wurde die Möglichkeit untersucht auf dem bisherigen Parkplatz eine neue Halle zu erstellen. Auch dies erwies sich nicht als sinnvoll. Die Größe der noch vorhandenen Flächen reicht nicht aus. Auch wäre ein Halle ohne baulichen Zusammenhang nicht in die logistischen Abläufe des Unternehmens zu integrieren. Eine Prüfung durch das Unternehmen fand diesbezüglich statt (siehe Anlage 4).

Eine Durchführung des geplanten Vorhabens ist aufgrund der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Erweiterung der PM-International AG erfordert als Genehmigungsgrundlage die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Insgesamt wird daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der zurzeit nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Bebauung eine Änderung des Flächennutzungsplans und eine Bebauungsplanneuaufstellung nötig.

Ziel unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung ist die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die IV. Änderung des FNP 2020 der Stadt Speyer „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“ und der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E „Schlangenhühl- Nord, 1. Erweiterung“ sind damit erforderlich.

6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Hierfür muss in Verlauf des Planverfahrens ein adäquater Ausgleich ermittelt und erbracht werden. Zusätzlich muss auch der mit der geplanten Halle einhergehende abermalige Eingriff ausgeglichen werden. Geeignete Flächen und Maßnahmen müssen im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

Eine Integration in die freie Landschaft muss stattfinden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die vorhandenen Flächen im Rahmen der Planung neu zu bewerten. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind zu beachten.

Insbesondere muss eine artenschutzrechtliche Betrachtung stattfinden.

Ziel der Bauleitplanung ist es auch, einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die neuen Gewerbeflächen zu sichern.

Folgende Gutachten sollen erstellt werden:

- Umweltbericht zur Begründung,
- Fachbeitrag Naturschutz,
- Artenschutz,
- Klimagutachten,
- Verkehrsgutachten,
- Ver- und Entsorgungsplanung,
- Regenwasserversickerung mit ggf. Ausgleich der Wasserführung,
- Entwässerungsplanung.

7. Geplante Festsetzungen

Geplant ist auf Ebene des Flächennutzungsplans für die Erweiterungsfläche die Darstellung gewerblicher Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Im Bebauungsplan soll für die Erweiterung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Ergänzt werden soll das GE durch Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20,25.

8. Verfahren und Kosten

Wegen des konkreten Vorhabenbezugs und des Vorhandenseins eines Projektentwicklers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden.

Sämtliche mit der Planung verbunden Kosten sollen von dem Eigentümer übernommen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme, der Umsetzung der Planung und der grünordnerischen Regelungen abgeschlossen werden.

9. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung können die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden und die landesplanerische Stellungnahme bei der SGD Süd eingeholt werden. Gleichzeitig kann mit der Erstellung der Gutachten begonnen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsbereich der IV Änderung des FNP 2020, Schlangenwühl Nord, 1. Erweiterung

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 E Schlangenwühl Nord, 1. Erweiterung

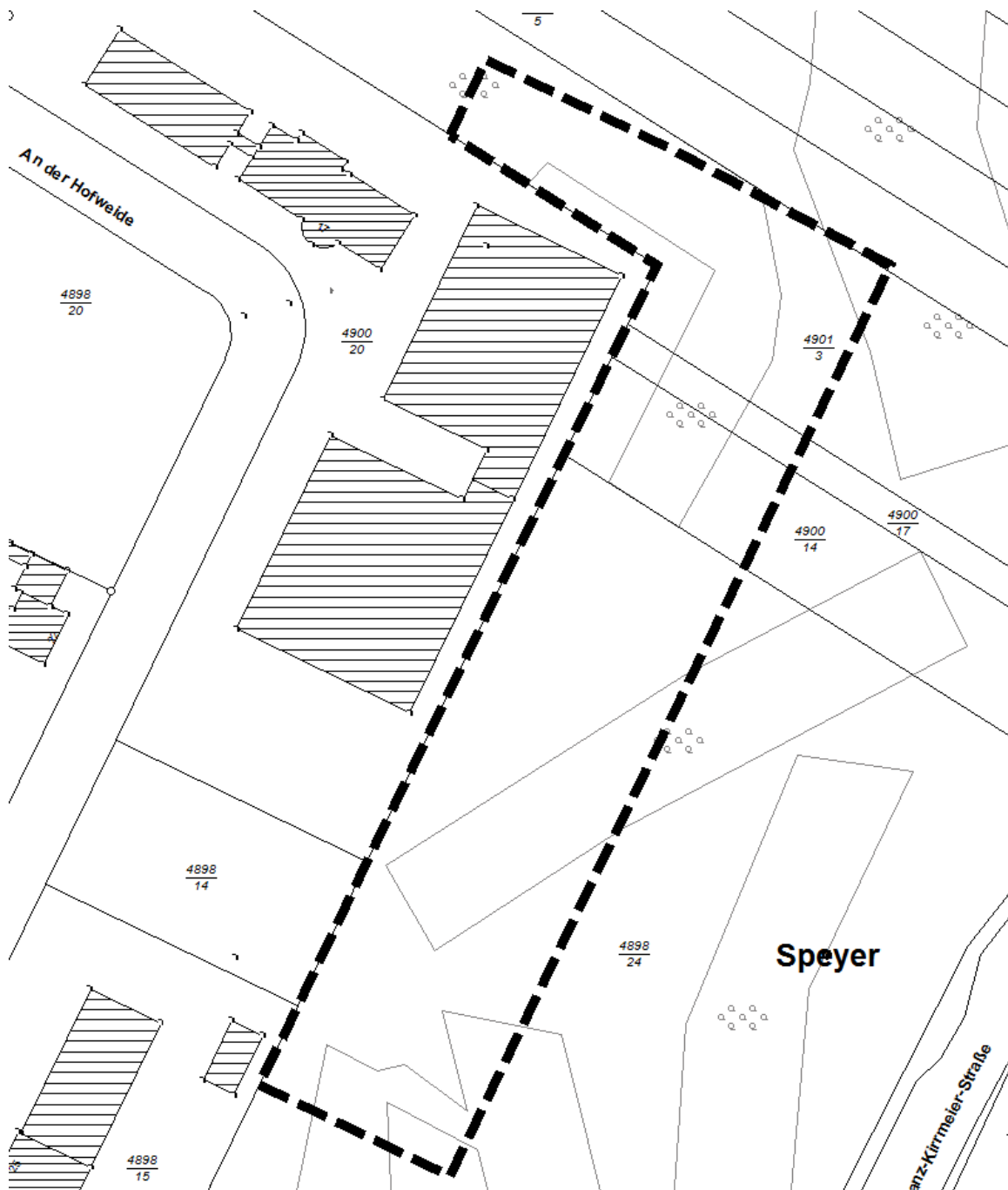
Anlage 3: Entwurf des Projektentwicklers (ohne Maßstab) und zugehörige Berechnungen

Anlage 4: Anschreiben der PM-International AG, Prüfung der Alternative Bebauung Parkplatz

----- Fachbereich 5 / 520 Stadtplanung

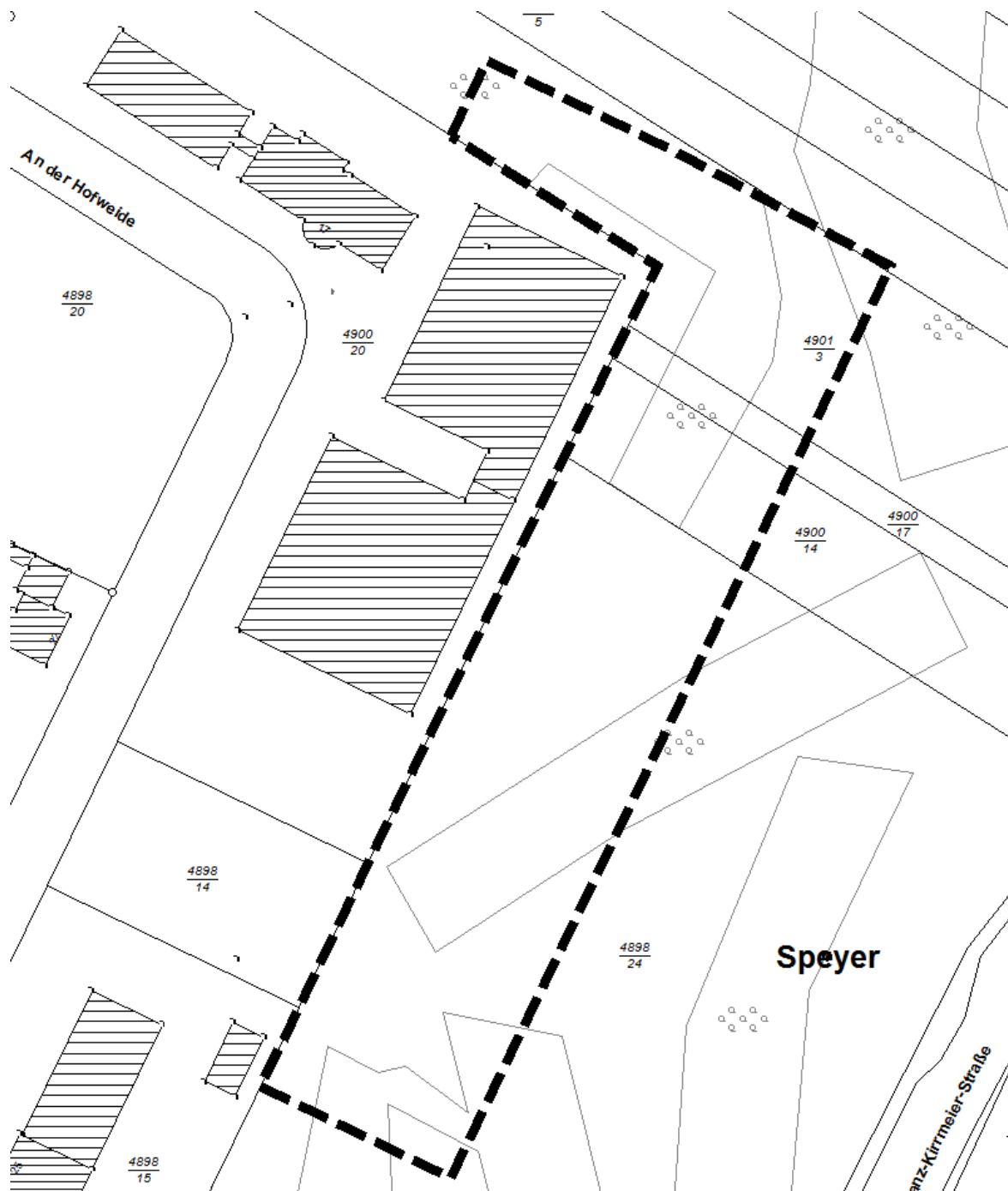
Anlage 1:

Änderungsbereich der IV Änderung des FNP 2020 Schlangenwühl Nord, 1. Erweiterung
(ohne Maßstab)

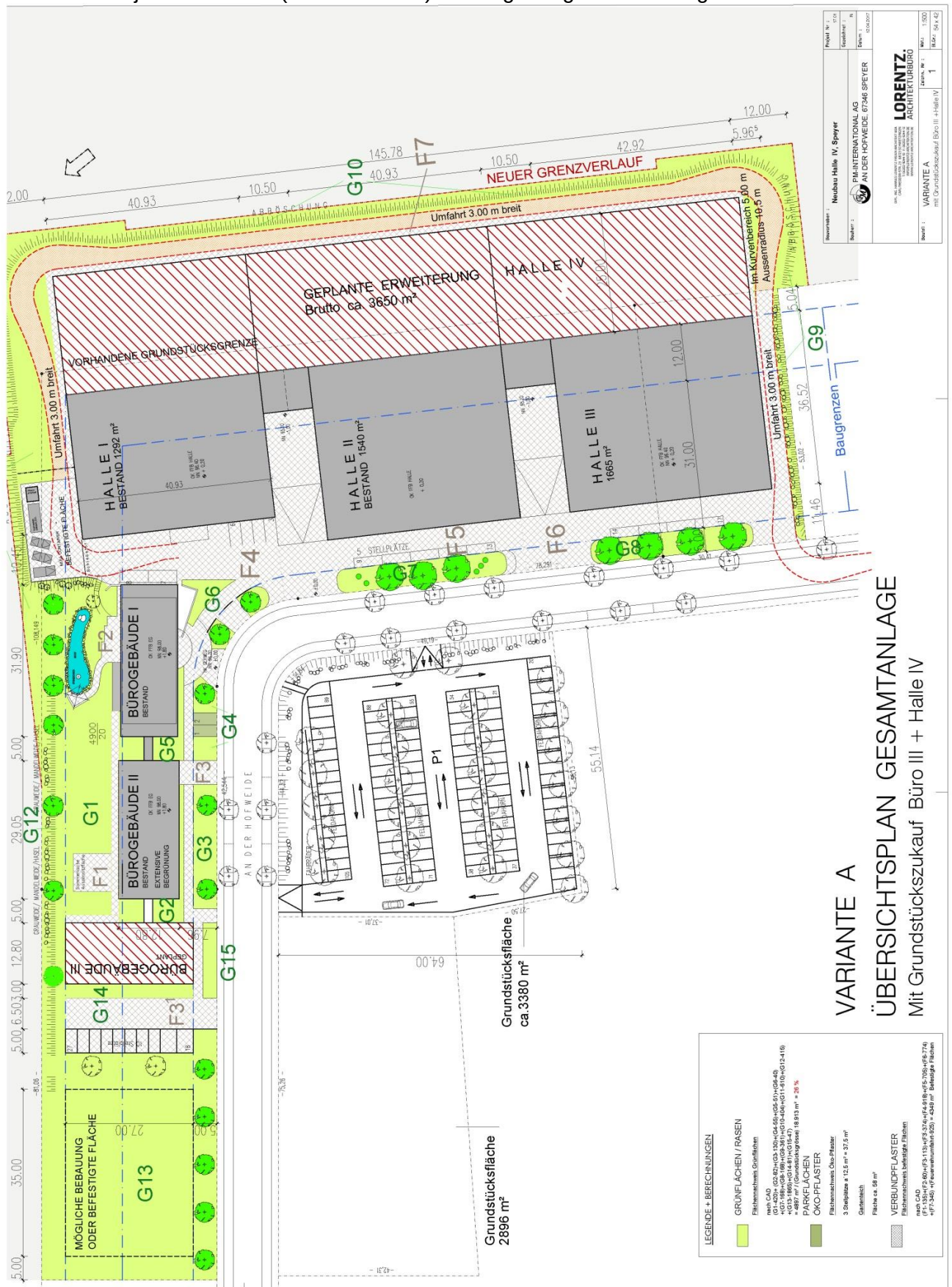


Anlage 2:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 E Schlangenwühl Nord, 1. Erweiterung
(ohne Maßstab)



Entwurf des Projektentwicklers (ohne Maßstab) und zugehörige Berechnungen



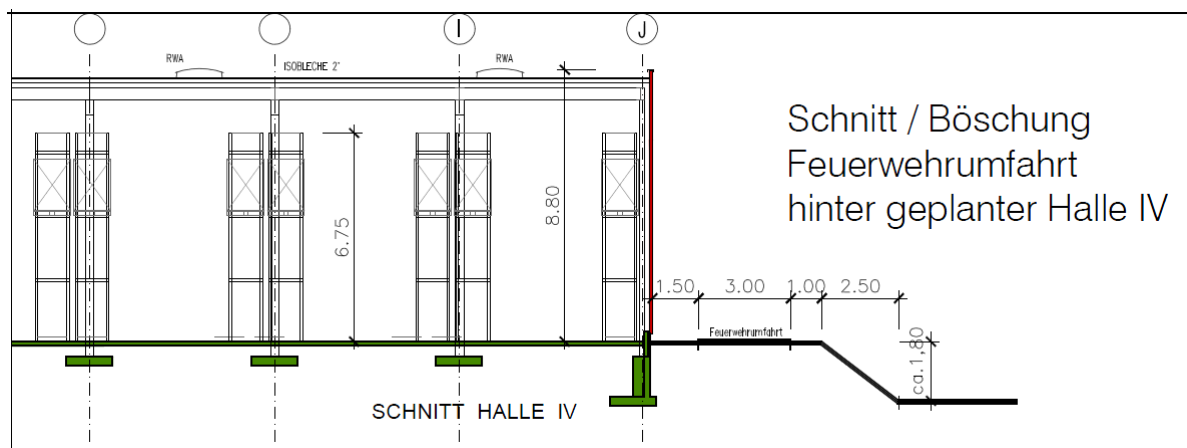
Quelle:

Lorentz

Architekturbüro,

12.04.2017

Schwetzingen



Quelle: Lorentz Architekturbüro, 18.02.2017 Schwetzingen

Bauvorhaben: PM International
 An der Hofweide 17, 67346 Speyer

Bauherr: PM International
 An der Hofweide 17, 67346 Speyer

Variante A - Mit Grundstückszukauf geplanter Halle IV und geplantem Büro III

Bauliche Nutzung des Grundstücks		nach BauNVO 1990						
Flächenberechnungen nach CAD								
Grundstücksgröße		Flst. Nr. 4900/ 20	=	12.000,00 m²				
		Flst. Nr. 4898/ 14	=	1.613,00 m²				
		Zukauf Grundstück	=	5.300,00 m²	18.913,00 m²			
Grundfläche (Gebäude + Befest. Flächen)	Vorh.	Büro I	=	386,70 m²				
		Büro II	=	381,19 m²				
		Geplantes Büro III	=	381,19 m²				
		Halle I	=	1.292,00 m²				
		Halle II	=	1.540,00 m²				
		Halle III	=	1.665,00 m²				
		Befest. Flächen						
		zu Büro I + Halle I (F2+F4)	=	978,00 m²				
		Zu Büro II (F1+F3)	=	248,00 m²				
		zu Büro III (F3.1)	=	374,00 m²				
		Zu Halle II (F5)	=	705,00 m²				
		Befest. Flächen (F6) Halle III	=	774,00 m²				
		Geplante Halle IV	=	3.650,00 m²				
		Bef. Flächen (Feuerwehrumfahrt)	=	925,00 m²				
		Hinterer Weg um die Hallen (F7)	=	345,00 m²	=	13.645,08 m²		
Grundflächenzahl	Erlaubt			=	0,80			
Grundflächenzahl	Gepl.	13.645,08	/	18.913,00	=	0,72		
Geschossfläche	Vorh.	Büro I	EG	=	386,70 m²			
			OG	=	386,70 m²			
			2.OG	=	298,68 m²			
		Büro II	EG	=	381,19 m²			
			OG	=	381,19 m²			
			Geplantes Büro III					
		EG	=	381,19 m²				
			OG	=	381,19 m²			
			Halle I	=	1.292,00 m²			
		Halle II	=	1.540,00 m²				
		Halle III	=	1.665,00 m²				
		Geplante Halle IV	=	3.644,25 m²	=	10.738,09 m²		
		Geschossflächenzahl	Erlaubt				1,6	
		Geschossflächenzahl	Gepl.	10738,09	/	18.913,00	=	0,57

Ausgestellt,
 Schwetzingen, den 06.09.2017 -Ri-

Lorentz Architekturbüro

Anlage 4: Anschreiben der PM-International AG und Prüfung der Alternative Bebauung Parkplatz

PM-International AG

FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	FB 5
020				040
030	2 3. OKT. 2017			050
010	011	012	013	014



Einfach. Erfolgreich.

PM-International AG · Postfach 1553 · 67325 Speyer

Stadt Speyer
z.Hd. Herr OB Eger
Maximilianstraße 100

DE - 67346 Speyer

FB 5 Stedientwicklung und Badwesen					
500	25. Okt. 2017				540
501					530
502	503	504	510	520	

PM International AG
An der Hofweide 17
67346 Speyer

Tel.: +49 (0) 6232-296-136

Gerd.niedernhuber@pm-international.de

Speyer, 20.10.2017

Neubau Halle IV

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eger,

wie in beiliegenden Plänen dargestellt, haben wir den Neubau einer Halle (Halle IV) als Vorentwurf geplant.

Das Konzept im Einzelnen:

- Die Halle IV wird an die bestehenden Hallen I, II und III angebaut: Hier entsteht eine optimale Logistik mit kurzen Wegen sowie der gemeinsamen Versorgung über die vorhandenen Laderampen der drei bestehenden Hallen.
- Brandschutz: Um dieses Ensemble aus den Hallen I, II, III und der neuen Halle IV muss wie dargestellt eine Feuerwehrumfahrt gebaut werden, laut Feuerwehr Speyer.
- Ökologie: Das neue Hallendach wird begrünt, eine Photovoltaikanlage ist möglich.
- Die Grundflächenzahl und die Grünflächenzahl haben wir für das Gesamtfirmengelände (auch bei einem Neubau Büro III) auf den Plänen rechnerisch nachgewiesen.

Wir haben die alternative Möglichkeit untersucht, auf dem bisherigen Parkplatz die neue Halle IV zu erstellen. Dies ist wegen folgender Gesichtspunkte so nachteilhaft, dass eine Realisierung nicht sinnvoll wäre:

1. Die Logistikkapazität würde nur einen Bruchteil der o.g. Halle IV ermöglichen (Palettenplätze).

PM-International AG
Tel. 0 62 32 / 296 - 0
Fax 0 62 32 / 296 -122
www.pm-international.de
office@pm-international.de

Hausadresse:
An der Hofweide 17
67346 Speyer
USt.-Id.-Nr.:
DE811555185

Vorstand: Gerd Niedernhuber,
Lutz Bläcker, Patrick Bacher
Aufsichtsratsvorsitzender: Rolf Sorg
Amtsgericht Ludwigshafen
HRB 53194

Commerzbank AG, Ludwigshafen
Konto 205 332 000
BLZ 545 400 33
IBAN DE66 5454 0033 0205 3320 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG, Mannheim
Konto 30 455 000
BLZ 670 700 10
IBAN DE48 6707 0010 0030 4550 00
Swift DEUTDE33XXX



Einfach. Erfolgreich.

Eine Freistellung hinsichtlich der Hallenhöhe auf 15-18m löst das Problem nur zum Teil, weil dann ein größerer Abstand vom Nachbargrundstück eingehalten werden muss (kleinere Hallenfläche)

2. Zusätzliche Be- und Entlademöglichkeit für LKW (Laderampe) einzurichten ist
3. die Anbindung an die bestehenden Hallen I, II und III über die bestehende Strasse (An der Hofweide) erfolgen müsste. Ob diese weiterhin öffentlich oder auch als Werkstrasse in Zukunft genutzt würde, wäre unter logistischen und ökologischen Gesichtspunkten gleich unvorteilhaft
4. Der Versand der Produkte erfolgt in mehr als 35 Länder, der Exportanteil ist in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, er liegt derzeit bei über 75%.
5. Wir haben unser Produktportfolio insbesondere das der Nahrungsergänzungsprodukte in den letzten Jahren mehrheitlich auf Einzelverpackungsbeutel umgestellt (Tagesportionsbeutel).

An die Schwestergesellschaften in den Zielländern werden in Landessprache gelabelte Faltschachteln mit einem Monatsbedarf, also i.d.R. 30 Beutel geliefert. Dieses landesspezifische Verpacken geschieht künftig ebenfalls in den Hallen I – III. Dort werden die einzelnen Sendungen mit den verschiedensten Produkten dann kommissioniert und zum Versand gebracht. Die Produkte müssen leicht und schnell zugänglich sein.

6. In den Hallen I – II erfolgt für Deutschland und Europa zusätzlich der Kleinversand an Vertriebspartner und Kunden. Der schnelle Zugriff auf alle Produkte des Portfolios muss ebenfalls gewährleistet sein, da es andernfalls zu Verzögerungen bei der Auslieferung kommt.
7. Es werden mehr Kühlmöglichkeiten für empfindlichere Produkte benötigt, diese Kühlmöglichkeit sollte aus Gründen des schnelleren Zugriffs ebenfalls in einem Teil der Halle IV untergebracht werden, was aber nur sinnvoll ist, wenn diese an die vorhandenen Hallen I – III angrenzt.
8. Eine Erhöhung der Lagerhallen I – III ist aus Gründen der Statik nicht möglich (Stahlskelettbauweise), insbesondere bei den Hallen I und II müsste ein Neubau erfolgen.

E U R O P A . A M E R I K A . A S I E N . A U S T R A L I E N

Die sehr positive Unternehmensentwicklung ließ sich nicht vorhersehen.

Wir möchten den Standort Speyer in jedem Fall erhalten, sehen aber große Probleme auf uns zukommen, wenn die dargestellte Erweiterung nicht realisiert werden kann und bitten daher um einen positiven Bescheid.

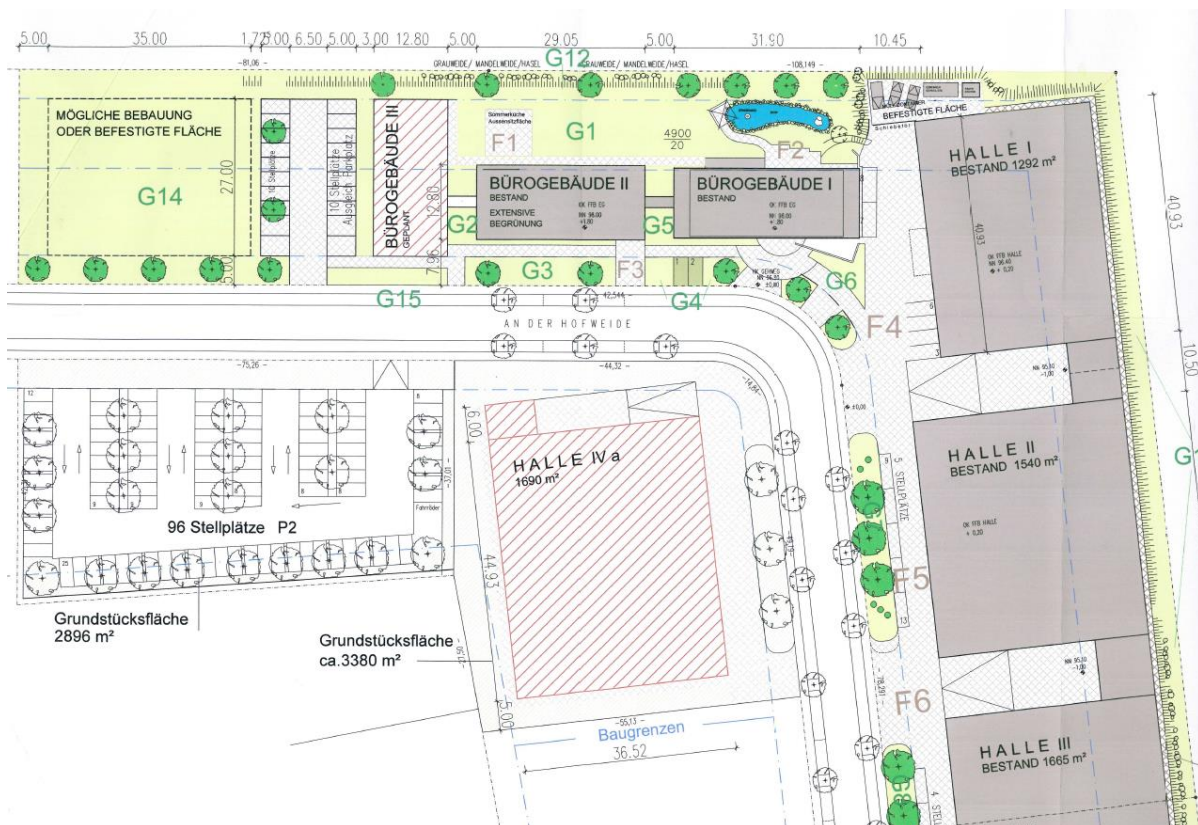
Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

PM International AG

Gerd Niedernhuber
Gerd Niedernhuber
(CFO/ COO)
Vorstand



Quelle: Lorentz Architekturbüro, 04.09.2017 Schwetzingen