

**Gegenstand: Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer**  
**[Vorlage: 2328/2017](#)**

Die Ausschussmitglieder erhalten als Tischvorlage einen Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion.

Herr Hinderberger bekräftigt die Meinung der SPD, wonach die Ausschüsse mit beteiligt werden sollten. Wenn jetzt ein Beschluss gefasst würde, dann wären die Ausschüsse nicht dabei. Die Vorlage sei sehr gut, 80 Seiten seien allerdings sehr viel und in der Fraktion sei sie noch nicht besprochen worden. Er befürchtet, wenn jetzt im Bauausschuss empfehlend beschlossen und im Stadtrat endgültig beschlossen werde, dass dann so festgeschrieben werde, dass Stadtrat und Bauausschuss danach überflüssig würden und alles in den Händen der Verwaltung bleibe.

Der Vorsitzende versichert daraufhin, dass alle relevanten Ausschüsse, sei es der Verkehrs-, der Umwelt-, der Sozialausschuss, sei es der Werkausschuss oder sonstige, bei den jeweiligen Bauflächen und deren konkreten Detailentwicklung, mit eingebunden werden, neben dem Bauausschuss und dem Stadtrat.

Herr Hofmann stellt das Wohnungsmarktkonzept vor. Anschließend besteht Gelegenheit zur Aussprache.

Frau Pöttschmann-Wemme lobt das Wohnungsmarktkonzept als sehr leicht lesbar und sehr gut ausgearbeitet. Insgesamt handle es sich um ein höchst anspruchsvolles und komplexes Konzept, das die von allen Parteien monierten Engpässe der Stadt angehe. Es greife Kritiken auf und biete Lösungsvorschläge, es wende sich gegen Spekulationsgeschäfte, die am Speyerer Markt zu beobachten seien.

Herr Ableiter bezeichnet das Wohnungsmarktkonzept als eines der schlechtesten Gutachten, in jeder Hinsicht, die ihm in den letzten Jahren untergekommen und vorgelegt worden sei. Er widerspricht der Aussage, das städtebauliche Erscheinungsbild sei in besonderem Maße geprägt von bemerkenswerten und erhaltungswürdigen mittelalterlichen Gebäudegruppen und Straßenfluchten. Speyer sei zu 80 % im Stadtkern eine Barockstadt, zu etwa 20 % bayrischer Historismus und Drumherum noch ein bisschen Gründerzeit in der Bahnhofstraße. Weiter wendet er sich dagegen, bei der Bevölkerungszahl auch die Zweitwohnsitze anzurechnen, da auf diese Art und Weise viele Einwohner doppelt gezählt würden. Es sei auch eine Reihe von altbekannten Zahlen wiederzufinden, dafür hätte man kein Geld ausgeben müssen. Man hätte die Zahlen nehmen sollen, die für teures Geld für den FNP erhoben worden seien, der grad vor kurzem erst beschlossen worden sei. Er kritisiert weiterhin, dass der Otterstadter Weg Speyer-Ost zugerechnet worden sei. Die Bürgergemeinschaft könne nicht zustimmen, weil das elementar gegen ihre Grundsätze verstoßen würde. Das Konzept sei, soweit es nicht eine bloße, und das wäre dann teuer, Wiederholung von bekannten Tatsachen sei, in der Tatsachenfeststellung grottenfalsch und schlecht. Die Bürgergemeinschaft teile auch wichtige Schlussfolgerungen nicht, so dass sie auf keinem Fall bereit sei, dem so zuzustimmen.

Der Vorsitzende fragt Herrn Ableiter, wann der FNP beschlossen worden sei. Herr Ableiter wiederholt, das sei vor kurzem gewesen. Der Vorsitzende erwidert, das sei nicht in seiner Amtszeit gewesen, deswegen habe er sich erkundigen müssen, es sei 2007 gewesen, das sei jetzt 10 Jahre her. Wenn das „vor kurzem“ gewesen sei, dann könne er den Rest auch besser einstufen. Herr Ableiter entgegnet, es enthalte keine Neuigkeitswerte. Der Vorsitzende erklärt, es gehe ihm nur darum die Relationen festzustellen. Für Herrn Ableiter sei „vor kurzem“ also 10 Jahre her, das nehme er so zur Kenntnis.

Herr Jaberg erklärt, es sei zu wenig Zeit gewesen, um das Konzept entsprechend gründlich zu lesen und zu würdigen. Die Grünen könnten sich den Leitzielen anschließen, sie hätten noch Ideen gehabt, z.B. was die Außenentwicklung angehe. Die Stadt könnte mit den Umlandgemeinden in Dialog zu treten, um festzustellen, ob sich Speyer nicht vergrößern könnte, z.B. Richtung Berghausen oder Dudenhofen, um neue Baugebiete zu erschließen. Es müsste auf die Klima Verträglichkeit von Baumaßnahmen geachtet werden und Ausgleichsmaßnahmen in Betracht gezogen werden, z.B. Dachbegrünungen oder Fassadenbegrünungen.

Der Vorsitzende begrüßt die Anregung in Richtung Verwaltungsreform. Dies sei eine Forderung des Städtetages Rheinland-Pfalz, dass über die Stadtkreismodelle nachgedacht werden müsse um sinnvolle Besiedlungsgrenzen zu schaffen.

Herr Neugebauer kritisiert Herrn Ableiters Interpretation bzw. Auslegung. Das Wohnungsmarktkonzept solle Handlungsfähigkeit und Zielsetzung für die Stadt für die nächsten 15 Jahre bieten. Grundsätzlich sei das eine tolle Sache. Die Details müssten später erarbeitet werden, dabei gebe es immer wieder Diskussionsbedarf. Er signalisiert Zustimmung.

Frau Pötzschmann-Wemme widerspricht Herrn Ableiter. Das Konzept decke sich mit den Auswertungen des Landesgrundstücksmarktberichtes, mit den Auswertungen des Immobilienverbands Deutschlands und auch mit den Auswertungen des für Speyer zuständigen Gutachterausschusses. Das Konzept sei schlüssig und definitiv nicht in Frage zu stellen. Auf dieser Arbeitsgrundlage könne weiter gearbeitet werden.

Herr Ableiter verweist auf Punkt M 10, Erhaltungssatzung Industriebauhof, darin stehe „Fortführung der begonnenen Wohnbauentwicklung am Rhein“. Er befürchtet, dass die Stadt anstrebe, daraus ein Wohngebiet zu machen.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die Wohnnutzung im Industriebauhof lediglich untergeordnete Bedeutung haben könne, und dass die Kreativwirtschaft, die vorhandene kleingewerbliche Nutzung, das Übergewicht behalten müsse.

Herr Hinderberger sieht noch Beratungsbedarf. Er bittet darum, in der nächsten Ratssitzung nicht abschließend zu entscheiden, damit die Vorlage noch in den Ausschüssen behandelt werden könne.

Der Vorsitzende wertet die Anregung von Herrn Hinderberger als Vertagungsantrag.

Dr. Lorenz findet das Konzept als Diskussionsbasis sehr gut. Er regt an, bei M 1 unter dem letzten Punkt statt „Prüfung von Klimaverträglichkeit von Bauvorhaben“ „Klimaverträglichkeit der Gesamtheit von Bauvorhaben“ zu schreiben.

Der Vorsitzende sagt zu, diesen Vorschlag aufzunehmen.

Herr Zehfuß hält eine gemeinsame Beratung in übergreifenden Ausschüssen für nicht realitätsnah. Das führe zu unglaublichen Diskussionen, die nichts weiterbringen würden. Er plädiert für eine empfehlende Beschlussfassung im Bau- und Planungsausschuss. Die anderen Ausschüsse würden spätestens bei der Ausführung der Schlüsselmaßnahmen beteiligt.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag von Herrn Hinderberger abstimmen: Vertagung der Beschlussfassung über das Konzept als TOP 1 der übernächsten Stadtratssitzung mit gleichzeitiger Anberaumung separater Ausschusssitzungen (Verkehrsausschuss, Umweltausschuss, Sozialausschuss) zur Einzelbefassung mit dem Wohnungsmarktkonzept.

#### **Beschluss:**

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen + Nein-Stimme des Vorsitzenden

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Der Vorsitzende erklärt daraufhin, den Punkt trotzdem erst in der übernächsten Stadtratssitzung im November abschließend zu diskutieren. In der Stadtratssitzung am 19.10. werde er das Wohnungsmarktkonzept erneut zur Debatte stellen.

Frau Pöttschmann-Wemme kritisiert die Verschiebung. Es habe über mehrere Monate die AG-Wohnen gegeben. Wer daran teilgenommen habe, der habe es leicht gehabt die 80 Seiten zu lesen, weil das Ganze in der AG-Wohnen mit den Marktakteuren und den Bürgern besprochen und diskutiert worden sei.

Der Vorsitzende erklärt, das Konzept sei ihm zu wichtig, als dass er es „durchprügeln“ werde, um danach dem Vorwurf ausgesetzt zu sein, alles sei nur halbgar, bzw. unausgegoren und er handle intransparent.

Wenn zwischenzeitlich noch Fragen auftauchen sollten, dann sollten ihm diese Fragen vorgebracht werden, damit er sie an Herrn Hofmann weiterleiten könne.

Der Vorsitzende verabschiedet Herrn Hofmann.

20. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 27.09.2017

Niederschrift des Tagesordnungspunktes Nr.

---

**Gegenstand: Wohnraumkonzept; Ergänzungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion  
vom 21.09.2017**

**[Vorlage: 2328/2017/1](#)**

Protokollierung siehe TOP 1;

**Gegenstand: Entwurf zum Flächenprogramm „Wohnen“ der Stadt Speyer**  
**[Vorlage: 2325/2017](#)**

Frau Trojan stellt den Entwurf zum Flächenprogramm „Wohnen“ vor. Anschließend besteht die Möglichkeit zur Aussprache.

Herr Neugebauer bittet um frühzeitige Information des Bau- und Planungsausschusses, wenn Projekte von der Gewo abwickelt werden.

Herr Hinderberger vermisst den Buchenweg in der Vorlage. Auf dem Plan sei nicht zu sehen, dass die Grundstücke im Akazienweg, die zur Spaldinger Straße führen keine Berücksichtigung finden. Bei der Bebauung der 2. Reihe müssten unbedingt die Baufluchten, die Bauhöhe und die Art der Bebauung festgelegt werden. Es gebe durchaus Grundstücke für Eigenheimbebauung, die junge Leute selbst bebauen könnten.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**Gegenstand: Erarbeitung einer Baulandstrategie für die Stadt Speyer**  
**[Vorlage: 2327/2017](#)**

Herr Zehfuß kritisiert die Behandlung der Baulandstrategie. Ohne die konzeptionelle Hinterfütterung durch das Wohnungsmarktkonzept mache die Diskussion keinen Sinn.

Der Vorsitzende antwortet, er werde die Baulandstrategie nicht zur Beschlussfassung geben, sondern nur zur Information. Die Beschlussfassung werde zum gleichen Zeitpunkt erfolgen, wie die Beschlussfassung zum Wohnungsmarktkonzept.

Herr Reif stellt die Baulandstrategie vor.

Herr Ableiter lehnt das Wohnungsmarktkonzept nochmals ab. Dem Flächenkonzept könnte er zu 80 % zustimmen. Die Baulandstrategie könnte seiner Meinung nach auch ohne Wohnraumkonzept beschlossen werden. Er hält die Baulandstrategie für ein gutes Konzept und könnte zustimmen, mit Ausnahme der Vorgabe, dass bei größeren Wohnprojekten 25 % der Wohneinheiten und 15 % der Gesamtwohnfläche für sozialgebundene Wohnungen vorzusehen seien.

Der Vorsitzende erklärt abschließend, das Konzept werde im Stadtrat zur Diskussion gestellt werden. Der Vorsitzende verabschiedet die Experten.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**Gegenstand:** **Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I"**  
**hier: Auswertung der erneuten öffentliche Auslegung des Entwurfs**  
**und der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und Trägern**  
**öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB sowie Satzungsbeschluss**  
**gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**  
[Vorlage: 2326/2017](#)

**Beschluss:**

(2 Gegenstimmen (Jaberg, Dr. Lorenz)):

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den in der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 4a Abs. 3 BauGB) vorgetragenen Anregungen wird gefolgt.
2. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 036 C „Am Russenweiher, Neufassung I“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Gegenstand: Verschiedenes**

Der Vorsitzende informiert auf Wunsch von Frau Münch-Weinmann, dass am 29. November um 19 Uhr Frau Prof. Ruth Becker und Frau Prof. Eveline Linke ihr Buch "Mehr als schöner wohnen! Frauenwohnprojekte zwischen Euphorie und Ernüchterung" in der Stadtbibliothek vorstellen.

Herr Hinderberger fragt nach dem Sachstand des Gutachtens zum Bauhaus und der Baugenehmigung von Herrn König.

Frau Trojan erklärt zum Gutachten Bauhaus, es habe ein erstes Gespräch stattgefunden, alle Fakten seien zusammengetragen worden, die Auswertung sei im Gange. In 14 Tagen werde es wahrscheinlich eine Pressemitteilung geben, dass in den Geschäften eine Bestandsaufnahme gemacht werde.

Zu der Baugenehmigung von Herrn König erklärt der Vorsitzende, Herr König werde aufgefordert, die erforderlichen Gutachten erstellen zu lassen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange würden eingeholt.

Herr Ableiter gibt zu Protokoll, dass die BGS von den Straßenumbenennungen für Helmut-Kohl nur die Straße Bauhof unterstützen würde.



20. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 27.09.2017



20. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses 27.09.2017 **Hansjörg Eger**

**Hinweis:** Diese Seite bitte nicht löschen! Enthält wichtige Seriendruck-Platzhalter für das Gesamtdokument!