

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2548/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

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	12.06.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.06.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industrie Hof"
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. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industrie Hof“ einzuleiten. Das ca. 11 ha große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
2. Für den Bereich des Industrie Hofes und das ehemalige Schiffer + Nicklaus Areal wird zum ersten Mal ein Bebauungsplan aufgestellt. Des Weiteren soll der Bebauungsplan Nr. 069 II den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 S „Schlangewühl Süd“ im Teilbereich zwischen dem Bebauungsplan „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ und Industrie Hof ersetzen.
3. Ziel des Bebauungsplans 069 II ist es, den Industrie Hof sowohl im Hinblick auf bedeutende Gebäude als auch auf die gewerblich geprägte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist eine Verknüpfung mit dem Quartier Rheinufer-Nord zu schaffen, dessen Wohnstrukturen ergänzt werden sollen. Nach Norden ist ein Übergang zu den vorhandenen Gewerbeflächen vorzusehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Vorgehen mit den Eigentümern abzustimmen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Der zu Beginn der Industrialisierung entstandene Gewerbegürtel entlang des Rheins mit Ziegelei, Eisenwerke und Fabriken wurde in den letzten Jahrzehnten strukturell zu Wohnen umgewandelt. Ziel der Stadtentwicklung war es mit der Stadt näher an den Rhein zu rücken. Die sehr attraktiven Lagen am Wasser wurden auch angesichts der hohen Wohnbaulandnachfrage zu Misch- und Wohnbauflächen umgewandelt. In diesem Zusammenhang erfolgte bereits die Entwicklung des Areals „Am Alten Hafen“ und die „Rheinufer Nord“-Bebauung („Rheinpark“). Das Gelände der „Alten Ziegelei“ wird gerade bebaut.

Auch das Gelände des Industrie Hofes wurde dabei bereits früh in die Überlegungen zur Umstrukturierung des Rheinufers miteinbezogen. Der im Rahmen der „Rheinufer Nord“-Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Eisenwerkes im Jahr 2001 ausgelobte

städtebauliche Ideenwettbewerb umfasste bereits das Areal des heutigen Industriebofs (ehemalige Celluloid-Fabrik). Gemäß Entwurf des Wettbewerbssieger-Teams Telian/Kränzle/Fischer-Wasels sollte dieses Areal schon nach damaligen Vorstellungen grundsätzlich als Mischbau- und Gewerbefläche erhalten werden. Prägende Gebäude wurden in das Konzept integriert. Der Entwurf war die Basis für die Anpassung des Flächennutzungsplanes 2020 (siehe Abbildung 1).

Übergeordnete städtebauliche Ziele hierbei waren ein abgestuftes Nutzungssystem von Wohnen über Mischnutzung (insbesondere im Bereich des Industriebofs) zu Gewerbe im Norden. Dabei sollte ein gemeinsames Erschließungssystem mit Anschluss über den Ziegelofenweg und die Franz-Kirrmeier-Straße erfolgen.

2. Erforderlichkeit einer Bebauungsaufstellung

Die Erbegemeinschaft des Industriebofs war lange Zeit nicht an einer städtebaulichen Entwicklung interessiert, weshalb für den Bereich seinerzeit kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Durch aktuelle Anteilsverkäufe ist jedoch nun damit zu rechnen, dass Planungsaktivitäten seitens der Eigentümer beginnen.

Um die Entwicklung wirksam steuern zu können und die Zielvorstellungen der Stadt Speyer, insbesondere den **Erhalt des Industriebofs** mit seinem heutigen Charakter, durchsetzen zu können, hält die Stadt Speyer die frühzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans für dringend erforderlich. Das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen muss durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden. Sowohl der Erhalt von Gebäuden, als auch die verträgliche Entwicklung von neuen Bauflächen ist zu ermöglichen. Der Charakter des Industriebofs ist jedoch zu wahren. Es sind geeignete Erschließungsformen zu finden.

Zur Umsetzung des Stadtentwicklungszieles, die Rheinuferbereiche nach oben genannten Absichten neu zu strukturieren, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3. Lage Abgrenzung / Plangebiet

Das Betriebsgelände der ehemaligen Celluloidfabrik Speyer, der heutige Industriebof befindet sich im Nordosten Speyers, in einer Zone von etwa 150 m westlich des Rheins.

Das Plangebiet umfasst neben dem Industriebof auch den Gewerbehof Pfirrmann (dem ehemaligen „Schiffer + Nicklaus“-Areal) und die Flächen zwischen dem Industriebof und dem Wohngebiet „Rheinufer-Nord“.

Das gesamte Areal weist in etwa eine Größe von 11 ha auf.

Begrenzt wird es durch das Logistikzentrum der Fa. Lidl im Norden, die Franz-Kirrmeier-Straße im Osten, dem Rheinufer-Nord-Gebiet im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem Gewerbegebiet „Im Geißhorn / Hasenpfühlerweide“ im Westen.

Die Verkehrserschließung erfolgt derzeit über die parallel zum Rhein verlaufende Franz-Kirrmeier-Straße. Befestigte Werkstraßen ermöglichen eine Erreichbarkeit der einzelnen Fabrikgebäude im Industriebof bzw. im Pfirrmann-Gelände.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

4. Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Der FNP der Stadt Speyer wurde Anfang der 2000er in Anpassung an den zu realisierenden Wettbewerb „Rheinufer-Nord“ geändert. Er entspricht damit den oben aufgeführten Zonen verschiedener Nutzungen: Für den südlichen Teil des Industriebofs ist eine Wohnbaufläche dargestellt für den zentralen Teil entlang der Werkstraße eine gemischte Baufläche und für den nördlichen Teil eine gewerbliche Baufläche. Zwischen dem Lidl-Zentrallager und dem Gebiet „Hasenpfühlerweide“ verläuft ein Grünzug.

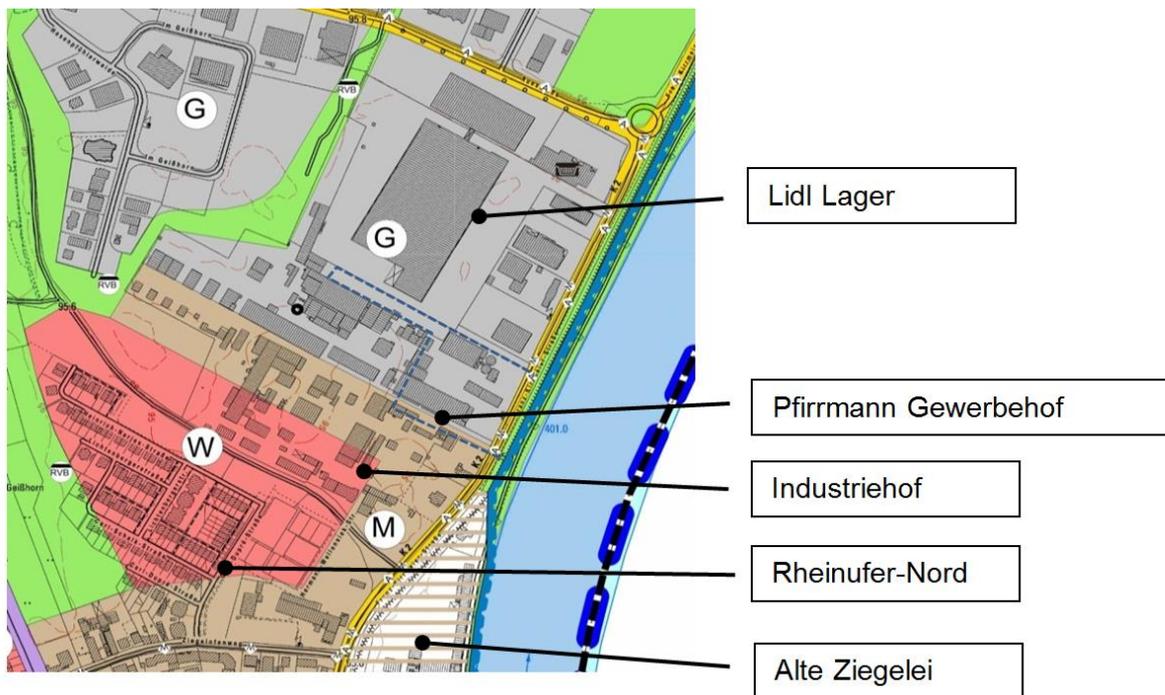


Abb.1: Ausschnitt aus dem FNP 2020

Für den Bereich des Industriehofs und den Gewerbehof Pfirrmann existiert kein Bebauungsplan. Die Flächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie sind am ehesten als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen.

Für angrenzende Bereiche gilt der Bebauungsplan 069 I Rheinufer- Nord, 1. Teilbebauungsplan und der Bebauungsplan Nr. 13 „Schlangenhühl-Süd“. Teile des letztgenannten Bebauungsplans sollen durch den neuen B-Plan Nr. 069 II ersetzt werden.



Abb.2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 069 I Rheinufer- Nord, 1. Teilbebauungsplan und 013 S Schlangenhühl Süd

5. Bestand

Industriehof

Das Grundstück des Industriehofs ist mit diversen Gebäuden der ehemaligen Celluloidfabrik bebaut. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Produktions- und Lagergebäude, aber auch um die ehemaligen Verwaltungsgebäude und verschiedene Werkwohnungen. Der Industriehof in Speyer stellt mit seinem interessanten Baubestand ein zeitgeschichtliches Dokument der Industriearchitektur aus der Jahrhundertwende dar. Die ehemalige Nutzung

als Celluloidfabrik ließ ein Gefüge sehr unterschiedlicher Gebäudetypen und Formen entstehen. Das heutige Erscheinungsbild ist nach wie vor geprägt durch die Ziegelbauweise der Jahrhundertwende und gibt dem gesamten Areal einen eigenständigen und interessanten Charakter, der so in Speyer einzigartig ist.

Nach Aufgabe der Celluloidfabrik wurden die einzelnen Gebäude an unterschiedliche Nutzer vermietet, es entstand eine Mischung von Gewerbebetrieben, (Hobby-)Werkstätten, Musikproberäumen, Künstlerateliers sowie einzelne Wohnungen. Günstige Mietpreise ließen eine Nische für viele Gruppen und Gewerbetreibende entstehen. Man findet heute ein kreatives Milieu, welches so in der Stadt Speyer einmalig ist.

Das Gelände, zu dem auch der südlich verlaufende Fußweg gehört, ist in Besitz einer Eigentümergemeinschaft.

Dr. Pfirrmann´s Gewerbehof Speyer

Auf dem ehemaligen Schiffer + Nicklaus Gelände hat der heutige Eigentümer Hr. Pfirrmann den „Dr. Pfirrmann´s Gewerbehof Speyer“ angesiedelt. Es wurden einzelne Teilbereiche zu Hallen und Gewerbeflächen ungenutzt.

Brachfläche „Rheinpark“

Zwischen den Wohngebäuden im Gebiet Rheinufer-Nord und dem Industriebhof befindet sich eine Brachfläche, die durch eine Mauer zum Industriebhof abgetrennt ist. Dieses Areal konnte seinerzeit aufgrund von Immissionsbelastungen durch den Industriebhof nicht wohnbaulich genutzt werden. Eigentümer ist die Firma Dupre Bau.

Ökologische Ausgleichsfläche

Nord-östlich des Industriebhofes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 13 „Schlangewühl-Süd“ festgesetzte Ausgleichsfläche, die der Stadt Speyer gehört.

(Siehe Anhang 2)

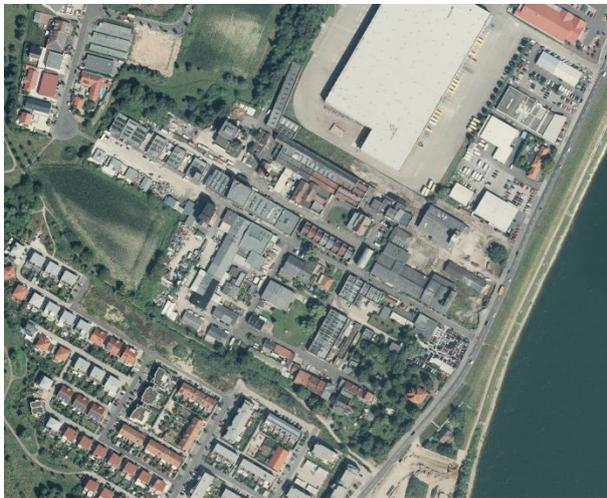


Abb.3: Luftbild des Industriebhofes und der angrenzenden Bereiche

6. Städtebauliche Ziele der Stadt Speyer

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

Städtebau

- Entwicklung einer städtebaulichen Struktur, die die Integration des Industriebhofes (Kreativ-Zone) sicherstellt
- Eröffnung von ergänzenden zukunftsfähigen Bebauungsmöglichkeiten, um den Standort langfristig zu sichern

- Berücksichtigung der Einzigartigkeit des Gebiets, hoher Anspruch an die städtebauliche Qualität
- Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen des Gebietes Rheinufer-Nord
- Überprüfen des Wettbewerbsergebnisses „Rheinufer-Nord“ (hinsichtlich der Nutzungszonen des FNPs und auch im Hinblick auf die Überbauung der heutigen ökologischen Ausgleichsflächen)
- Ausbildung einer zentralen stark durchgrünte Achse mit einer Nutzungsvielfalt entlang der heutigen Werkstraße
- Wegebeziehungen / Nutzungsverknüpfungen / Grünvernetzung schaffen
- Aufgrund der anspruchsvollen Entwurfsaufgabe: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs oder eines vergleichbaren Verfahrens (Mehrfachbeauftragung)

Nutzung

- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung des Industriebetriebs (kreative und handwerkliche Nutzungen, Manufakturen, Existenzgründer, gewerbliche Individualisten, Wohnen und Arbeiten in Ateliers)
- Flexibilität in den Nutzungen zulassen, aber dennoch Konflikte zum angrenzenden Wohnen und Gewerbe vermeiden
- Schaffung neuer Wohnstrukturen als verträgliche Verknüpfung zwischen Wohnpark und Industriebetrieb
- Schaffung eines Übergangs zum „Lidl-Lager“ im Norden durch etablieren einer Gewerbenutzung
- Nutzungszonen gemäß FNP:
 - Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden
 - Mischnutzung oder ggfs. Urbanes Gebiet im Zentrum (Kreativ-Zone)
 - Gewerbe zum Lidl-Lager / „Schlangenhühl-Süd“
- Berücksichtigung von Immissionsschutzvorgaben

Architektur

- Erhalt der bedeutenden bauhistorischen Gebäude des Industriebetriebs (Erhaltungsfestsetzungen)
- identitätsstiftende Industriearchitektur weiterentwickeln
- In den dafür vorgesehenen Teilbereichen experimentelle Wohn- und Gewerbeformen zulassen unterschiedliche Typologien entwickeln
- kostengünstige Wohnformen ermöglichen, Durchmischung der Bewohnerstrukturen
- besondere Bauprojekte (Baugruppenmodell, Generationenwohnen) fördern

Verkehr

- Schaffung einer gemeinsamen verkehrlichen und infrastrukturellen Gesamterschließung
- Flächensparsame Erschließungsformen
- Fortführung des Straßensystems des Gebietes Rheinufer-Nord, 2. Zu- und Ausfahrt Rheinufer-Nord schaffen und Verknüpfung mit dem Gebiet Industriebetrieb und dem ehemaligen „Schiffer + Nicklaus“-Areal
- Anbindung an Franz-Kirchmeier-Straße
- Mögliche Anbindung an Wendehammer „Hasenpfühlerweide“ untersuchen (vom Industriebetrieb)
- Durchgangsverkehr vermeiden, aber Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer sicherstellen
- Alternative Mobilitätsformen (Car-Sharing, E-Mobilität) fördern
- Fuß- und Radanbindung in das Umfeld sicherstellen

Grün + öffentlicher Raum

- Durchgrünung des Gebiets, Schaffung von Plätze, Spielbereichen, halböffentlichen Räumen
- durchgrünte Straßenzüge, Fortführung der Alleen von Rheinufer-Nord
- Schaffung einer Grünachse im Zentrum des Industriebetriebs
- Beibehalten und Stärkung des Grünzuges Schlangenhühl (zwischen Lidl-Gelände und Hasenpfühler Weide) als Ausgleichsfläche und zur Regenwasserversickerung
- bei Eingriffen in bestehende Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Schlangenhühl-Süd“: Schaffung entsprechender Ersatzflächen (ggfs. extern)
- Dachbegrünung und Begrünungsstandards auf den privaten Grundstücke festlegen (analog Grünflächensatzung)

Klimaschutz

- Entwicklung eines städtebaulichen Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes
- Energetisch optimiertes Bauen
- gute Voraussetzungen zur Energiegewinnung durch westorientierte Dachflächen

7. Weiteres Vorgehen

- Zunächst sind die Planungsgrundlagen zusammenzustellen, vorhandene Gutachten zu sichten und die Fachplanungsaspekte bzw. Restriktionen mit den Fachbehörden zu klären (insbesondere zu Altablagerungen, Immissionsschutz, Erschließung, Landschaftsplanung).
- Eine detaillierte Bestandsanalyse der vorhandenen Gebäude ist vorzunehmen und im Hinblick auf eine mögliche Erhaltung zu analysieren.
- Daraus sind die Zielvorstellungen zur Gebietsentwicklung -z.B. in Form eines Rahmenplanes- abzuleiten und zu konkretisieren. Diese dienen als Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung. Aufgrund der anspruchsvollen Entwurfsaufgabe und der besonderen Gebietssituation ist unbedingt eine Ideenkonkurrenz erforderlich.
- Die drei Eigentümerparteien, Nutzer, Öffentlichkeit und Behörden sind in diesen Prozess und in das weitere Verfahren intensiv einzubinden.
- Über einen städtebaulichen Vertrag ist das Tragen von Planungs- und Erschließungskosten durch die Grundstückseigentümer zu klären.
- Bis dahin soll im Rahmen der Sicherung der Bauleitplanung nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen werden (siehe eigene Vorlage).

Anlagen:

- Anhang 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Anhang 2: Eigentümer im Geltungsbereich