

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2550/2018

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	12.06.2018	öffentlich	Information

Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zum Holtzmann-Gelände

Information:

Die Fragen der Anfrage der SPD vom März 2018 werden wie folgt beantwortet:

Zu 1

Ist es richtig, dass der gültige Flächennutzungsplan für den fraglichen Bereich ein Mischgebiet ausweist, und dass diese Festlegungen für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan die verwaltungsinternen Strukturen für eine künftige Bebauung aufweisen? Ist es richtig, dass dieser Flächennutzungsplan hier ein Mischgebiet und kein Gewerbegebiet vorgibt?

Im FNP 2020 der Stadt Speyer ist für den fraglichen Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die ehemalige, im FNP 85 dargestellte und im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbenutzung soll langfristig in eine Mischbaufläche umgewandelt werden, da die Gewerbenutzung bereits jetzt stark mit Wohnen durchsetzt ist und das Gebiet damit nach seiner Eigenart in Richtung Mischbaufläche geht. Aus diesem Grund wurde bereits im FNP 2020 eine gemischte Baufläche dargestellt. **Mischbauflächen** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemischte Bauflächen sollen einen Mix aus Dienstleistung, Handel, nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzungen in einem Verhältnis von **50:50** aufnehmen.

Zu 2

Ist es richtig, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan, Teiländerung 2 für dieses Gebiet zwar noch ein Gewerbegebiet ausweist, jedoch mit der ausdrücklichen Festlegung, dass im Gewerbegebiet Wohngebäude insbesondere in den vorderen Grundstücksbereichen zulässig sind oder gar vorschreibt?

Wenn nicht, wieso sind hier in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser vorhanden?

Im Bebauungsplan „Alte Speyerer Weide, 2. Neufassung Teilbebauungsplan II“ ist für den entsprechenden Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (hier Fassung 1990) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. In den textlichen Festsetzungen ist unter der Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksflächen ausgeführt, dass im Gewerbegebiet „Wohn- und Bürogebäude im vorderen Bereich, gewerbliche Anlagen und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zu errichten sind“. Im Hinblick auf die Wohngebäude bezieht sich dies selbstverständlich nur auf die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen. Damit kann keinesfalls die generelle Zulässigkeit von Wohnhäusern im Gebiet abgeleitet werden.

Die im Gebiet vorhandenen Wohnhäuser wurden entweder vor Erstellung des Bebauungsplanes (1971) genehmigt oder nur als Betriebswohnung zugelassen. Entsprechende Baulasten wurden gefordert. Darüber hinaus befindet sich noch ein Boardinghaus im Gebiet, was in Gewerbegebieten zulässig ist. Unmittelbar nördlich des Holtzmann-Geländes ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem ebenfalls Wohnhäuser genehmigt wurden.

Zu 3

Ist es richtig, dass das fragliche Grundstück von 2 Seiten (Straßen) erschlossen ist, und damit faktisch das gesamte Areal zur Nutzung mit Wohngebäuden zulässig ist?

Da im Gewerbegebiet nur die unter Punkt 2 beschriebenen betriebsbezogenen Wohnungen zulässig sind, ist derzeit eine Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung zulässig. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Somit ist die in Frage 3 enthaltende Schlussfolgerung falsch.

Zu 4

Ist es richtig, dass eine weitere gewerbliche Nutzung Probleme für die bereits bestehende Wohnnutzung verursachen könnte?

Die gewerbliche Nutzung entspricht der aktuellen Baurechtssituation seit 1971. Es ist davon auszugehen, dass den Eigentümern diese Situation bekannt ist. Ein steigender Wohnanteil im Gebiet führt stattdessen eher zu Einschränkung des einzelnen dort genehmigten und zulässigen Gewerbebetriebs. Eine Umnutzung in ein Mischgebiet mit einem allgemein zulässigen Wohnanteil macht daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind sowohl die Interessen der Gewerbetreibenden als auch der Wohnnutzung untereinander abzuwägen.

Zu 5

*Ist es richtig, dass hier kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden könnte, da die Infrastruktur bereits vorhanden ist und es sich **nicht** um eine 1A Wohnlage handelt? Hier könnten Quoten zur Schaffung von günstigem Wohnraum festgelegt werden.*

Grundsätzlich wurde das Areal im Flächenprogramm „Wohnen“ nicht für eine Wohnnutzung favorisiert, weil im Stadtgebiet ausreichend und für kostengünstiges Bauen geeignete Flächen in einem angemessenen Wohnumfeld, z.B. auch für Familien vorhanden sind. Darüber hinaus sollen die bestehenden Gewerbegebiete in einem Gewerbeflächenkonzept überprüft werden. Denn auch in diesem Sektor besteht ein Flächenbedarf. Die Ergebnisse dieser Studie sollen abgewartet werden.

Generell wäre es vorstellbar, das Gebiet als ein Mischgebiet zu entwickeln (50:50). Dies könnte unter Abwägung aller Interessen (auch Verkehrslärm) ein verträglicher Kompromiss sein.

Allerdings hatte der vorgelegte Entwurf von LUMA keinen annähernd ausreichenden Gewerbeanteil und im Übrigen auch keinen Ansatz für kostengünstiges Bauen.

Zu 6

Ist es richtig, dass der gültige B-Plan eine Geschosszahl von mind. 3 Vollgeschossen ermöglicht, die auch bereits in der näheren Umgebung vorhanden sind? Sind zudem weitere Geschosse zulässig?

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 012 C sind in diesem Bereich maximal 2 Vollgeschosse (plus ein Dachgeschoss) zulässig. Höhere im Gebiet vorhandene Gebäude wurden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt. Der vorgelegte Entwurf von LUMA hatte Gebäude mit 5 und 6 Geschossen.

Zu 7

Ist es richtig, dass bei einer Neufassung des B-Planes für dieses Gebiet – analog den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes - zwangsläufig nur noch ein Mischgebiet ausgewiesen werden könnte mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, so wie es bei den angrenzenden Gebieten überwiegend bereits geschehen ist?

Es kann ein Mischgebiet ausgewiesen werden mit einer Nutzungsmischung von 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe. Ebenso könnte ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem nur "nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben" im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiete) zulässig sind.

Zu 8

Was spricht gegen die weitere Überarbeitung des B-Planes als Teiländerung 3 mit der folgerichtigen Anpassung des B-Planes an den rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als MI-Gebiet, wie dieses bereits für die übrigen Teile erfolgt ist?

Zunächst soll, wie oben ausgeführt, die Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes abgewartet werden. Die Änderung des Bebauungsplans und die Umwandlung dieses Bereichs in ein MI wären grundsätzlich möglich.

Schlussbemerkung:

Die Firma LUMA hatte im Oktober 2017 eine Bauvoranfrage für ein fast reines Wohnprojekt gestellt und zwischenzeitlich mit Schreiben vom 26.03.2018 zurückgezogen. Parallel dazu wurde eine in der Rheinpfalz vom 09.03.2018 vorgestellte Planung in einem Gespräch am 21.02.2018 mit der Stadtplanungsabteilung erörtert. Verschiedene Prüfaufträge wurden an die Architekten weitergegeben (Höhen reduzieren, Gewerbeanteil erhöhen, weitere benachbarte Grundstücke ggfs. miteinbeziehen). Auf ein Schreiben von Hr. Oberbürgermeister Eger vom 09.03.2018, bei dem um die Klärung dieser Punkte gebeten wurde, hat die Firma LUMA bis heute nicht geantwortet.

Sobald Pläne vorliegen und eine weitere Planungsabsicht erkennbar ist, soll der Gestaltungsbeirat und der Bau- und Planungsausschuss beteiligt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Schreiben der SPD-Stadtratsfraktion
- Anlage 2: Übersicht genehmigter Gebäude