

**Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**  
**[Vorlage: 2548/2018](#)**

Der Vorsitzende begrüßt die neuen Eigentümer des Industriebhofes, Herrn Johann und Herrn Koch. Danach schlägt er vor, die Tagesordnungspunkte 1 und 2 zusammen zu behandeln. Die Beschlussfassung werde getrennt erfolgen. Dagegen werden keine Einwendungen erhoben.

Herr Neugebauer befürwortet den Aufstellungsbeschluss. Bei der Veränderungssperre hält er die Formulierung auf Seite 2 §1 „erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen“ für schwammig, bei § 1 letzter Satz „Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde“ schlägt er als Ergänzung vor, dass der Bau- und Planungsausschuss auch darüber informiert werde. Er bittet § 2 Abs. 1 zu erklären.

Der Vorsitzende antwortet, § 2 entspreche dem Gesetzestext, die Begriffe, die dort eine Rolle spielen seien unbestimmte Rechtsbegriffe, bei denen die Rechtsprechung sich dann jeweils vorbehalte, im Rahmen ihrer Unabhängigkeit diese mit Leben zu füllen. Deswegen könne dort auch nur der Gesetzestext wiedergegeben werden. Die Information des Bau- und Planungsausschusses müsste machbar sein.

Herr Ableiter sieht die Pläne mit großer Skepsis und teilweise mit entschiedener Ablehnung. Das Gebiet müsse in seiner heutigen Form erhalten bleiben, nicht nur die Gebäude, sondern auch die gewerbliche Nutzung. Die BGS lehne Bestrebungen das zu ändern strikt ab. Er sehe keine Notwendigkeit für einen Bebauungsplan, weil die BGS keine Änderung wolle. Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werde, dann fordere die BGS, dass der Bebauungsplan mit der Zielrichtung Gewerbegebiet aufgestellt werde.

Der Vorsitzende möchte von Herrn Ableiter wissen, wo in der Vorlage stehe, dass gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung umgewandelt werden solle, und dass es sich hierbei um das Ziel der Verwaltung handle. Diesen Nachweis kann Herr Ableiter nicht führen.

Herr Jaberg hält die Veränderungssperre für sinnvoll. Er fragt, ob bei dem Aufstellungsvorschlag für den Bebauungsplan die Sozialquote berücksichtigt werde. Er hätte gerne vom Investor gehört, was er so plane.

Der Vorsitzende antwortet, der Schwerpunkt des Bebauungsplanes liege auf einer gewerblichen und Mischnutzung, daher mache eine Sozialquote wenig Sinn. Gegen die Sozialquote spreche auch, dass die Baulandstrategie noch nicht beschlossen sei, demzufolge gebe es noch keine Rechtsgrundlage. Der Wunsch, den Investor zu hören, sei nachvollziehbar. Nach dem Aufstellungsbeschluss werde es eine entsprechende Vorstellung und Kommunikation geben.

Herr Dr. Wilke erklärt, die CDU unterstütze beide Beschlussvorlagen. Der Industriebhof sei einmalig in der Region und schützenswert. Die Veränderungssperre sei für den Erhalt notwendig, weil dadurch Abrissmaßnahmen genehmigungspflichtig würden.

Der Aufstellungsbeschluss sei notwendig, weil der Schutz der Veränderungssperre nur zwei Jahre gelte, sie könne verlängert werden, aber Zeit laufe irgendwann davon. Deshalb könne man nicht früh genug mit dem Planen anfangen. Die Planzielrichtung gehe dahin, diese Struktur zu schützen. Wenn es gelinge in eine gute Planung einzutreten, dann werde Speyer etwas bekommen, worum es andere Städte, auch Großstädte, vielleicht beneiden. Jetzt sei der Zeitpunkt, um in die Prüfung einer Erhaltungssatzung einzusteigen.

Herr Ableiter bittet die Liste mit den Beurteilungen der Landesdenkmalbehörde zu übermitteln.

Der Vorsitzende sagt zu, dass das Prüfungsergebnis der Landesdenkmalbehörde kurzfristig zugeschickt werde.

Für Herrn Feiniler ist es wichtig, dass der Industriebau so erhalten bleibe, wie er sich im Moment darstelle. Er sieht noch großen Beratungsbedarf. Deshalb wäre es ihm lieber, wenn dieser Punkt abgesetzt würde. Die Stadtplanung könnte in die Fraktionen gehen, oder man könnte fraktionsübergreifend eine Sitzung machen. Ihm sei es zu früh hierüber eine Entscheidung zu treffen.

Der Vorsitzende erklärt, er werde den Antrag auf Absetzung zur Abstimmung geben, wenn das gewünscht werde. Er schlägt als Alternative vor, die SPD solle sich heute bei der Abstimmung enthalten. Es gehe nur um eine Empfehlung für den Stadtrat. Am 19.06. sei die Sache im Stadtrat. Er, oder Vertreter der Verwaltung stünden für Erläuterungen zur Verfügung.

Herr Seither gibt zu bedenken, dass bei einer Veränderungssperre dahingehend Zeitdruck entstehe, dass man einen Beschluss fassen müsse.

Der Vorsitzende erwidert, wenn nichts getan werde, könnte der Investor tun was legal möglich sei, nämlich z.B. abreißen.

Herr Theobald spricht sich dafür aus, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Veränderungssperre zu erlassen. Danach könnte man in Ruhe über die Inhalte des Bebauungsplanes diskutieren.

Frau Pötzschmann-Wemme unterstützt die Aussagen von Herrn Theobald.

Herr Feiniler sieht sich nicht im Stande heute zuzustimmen. Er möchte das Angebot des Vorsitzenden annehmen und bittet Herrn Reif am Montag, 19 Uhr, in die Fraktionssitzung der SPD zu kommen, um dieses Thema nochmal darzustellen. Die SPD werde sich heute enthalten.

Der Vorsitzende sagt zu zu prüfen, wer in die Fraktionssitzung kommen werde. Er stellt fest, dass der Antrag auf Vertagung nicht gestellt worden sei.

Herr Dr. Lorenz regt an, der Gestaltungsbeirat solle bei dem Bebauungsplan mitwirken.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich der Gestaltungsbeirat mit konkreten Projekten beschäftige. Hier sei man noch eine Stufe davor, nämlich erst im Planungsverfahren. Wenn es an die Baugenehmigung gehe, werde der Gestaltungsbeirat beteiligt werden.

**Beschlüsse**  
**(bei 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen):**

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 „Industriehof“ einzuleiten. Das ca. 11 ha große Plangebiet wird dem beigefügten Lageplan entsprechend begrenzt.
- 2.** Für den Bereich des Industriehofs 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 „Schlangenwühl Süd“ im Teilbereich zwischen dem Bebauungsplan „Rheinufer-Nord, 1. Teilbebauungsplan“ und Industriehof ersetzen.
- 3.** Ziel des Bebauungsplans 069 II ist es, den Industriehof 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.

**Gegenstand:** **Bebauungsplan Nr. 069 II „Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industrie-  
hof“**  
**hier: Veränderungssperre**  
**[Vorlage: 2549/2018](#)**

**Beschlüsse:**  
**(bei 3 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen):**

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Bau-  
gesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 069 II Rheinufer-Nord,  
2. Teilbebauungsplan „Industrie-“ als Satzung beschlossen.

**Gegenstand:** **Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ hier: Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss**  
**[Vorlage: 2551/2018](#)**

**Beschlüsse**  
**(bei 1 Enthaltung):**

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“ ersetzen.  
Für den Bereich zwischen Maximilianstraße und Pfaffengasse wird erstmals ein Bebauungsplans erstellt.
3. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
4. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“ soll insbesondere den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Insbesondere sollen vor dem Hintergrund der geplanten Bewerbung zum Weltkulturerbe und der Einrichtung einer Pufferzone um das Welterbegebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden und die im Welterbegebiet vorhandenen Baufenster zurückgenommen werden. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, das Welterbe zu schützen, die langfristige bauliche Entwicklung zu steuern und störende Entwicklungen zu vermeiden.
5. Der Rat der Stadt Speyer billigt das Vorgehen und beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ einen Bebauungsplannentwurf zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

**Gegenstand: Hochwasserschutz zwischen der Hafenmeisterei und der Schiffswerft Braun („Am Neuen Rheinhafen“)**

**[Vorlage: 2470/2018](#)**

Der Vorsitzende erklärt, der Teil des mobilen Hochwasserschutzes werde abgesetzt, weil mit der SGD darüber verhandelt werde, wieviel stationären Hochwasserschutz sie zusätzlich mitträgt. Für den schon beschlossenen, festen Hochwasserschutz solle ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden. Dann sollten auch Angebote eingeholt werden, um einen Kostenvergleich zwischen mobilem und festem Hochwasserschutz darstellen zu können.

Herr Hinderberger hat selbst ein Angebot für den stationären Hochwasserschutz eingeholt und erklärt sich bereit dieses Angebot der Verwaltung zur Verfügung zu stellen.

**Beschlüsse  
(einstimmig):**

1. Für den bereits beschlossenen festen Teil des Hochwasserschutzes wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.
2. Zum Kostenvergleich werden Angebote für einen festen Hochwasserschutz in dem Bereich eingeholt, in dem bisher ein mobiler Hochwasserschutz vorgesehen ist.
3. Die Verhandlungen mit der SGD über die Frage, wieviel zusätzlichen, festen Hochwasserschutz sie noch mitträgt, werden zu Ende geführt.

**Gegenstand: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zum Holtzmann-Gelände**  
**[Vorlage: 2550/2018](#)**

Der Vorsitzende informiert, am 24.05. sei ein Bauantrag der Fa. Luma eingegangen. Die Prüfung sei noch nicht abgeschlossen. Beantragt worden seien 74 Wohneinheiten, davon rund 30 für betreutes Wohnen, zusätzlich Praxis, Begegnungsstätte für Faßnachtsgemeinschaft, Bäcker, Büroflächen. Insgesamt werde die Bruttofläche für die Wohnnutzung mit 7080 m<sup>2</sup> beantragt und die Bruttofläche für die begleitenden Nutzungen mit 1380 m<sup>2</sup>. Der bislang dort bestehende, rechtsgültige Bebauungsplan sehe ein Gewerbegebiet vor. In einem Gewerbegebiet sei nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig. 74 Wohneinheiten könnten hier nicht betriebsbezogen zugeordnet werden. Der Antrag müsste demzufolge allein schon aus diesem Grund abgelehnt werden. Beantragt würden 3 Geschoße+Dach, bzw. 4 Vollgeschoße, bislang seien hier nur 2 Vollgeschoße zulässig, demzufolge wäre dann auch die GRZ nicht eingehalten. Die Abstandflächen seien, so wie bislang vorgelegt, ebenfalls nicht eingehalten, so dass es verschiedene Punkte gebe, weswegen zu diesem Zeitpunkt abgelehnt werden müsste.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**Gegenstand: Verschiedenes**

Der Vorsitzende berichtet, im Gestaltungsbeirat seien 3 Projekte besprochen worden:

Im Güterbahnhof gebe es eine Baugenehmigung aus dem Jahre 2017. Das Objekt sei mit Baugenehmigung an einen neuen Projektentwickler verkauft worden. Der Projektentwickler habe im Wesentlichen die Außenfassaden verändert. Der Gestaltungsbeirat sehe das Problem in einer abgeschlossenen und genehmigten Planung. Im Zuge des Gestaltungsbeirats habe man sich entschlossen, trotzdem zu schauen, ob man das eine oder andere noch verbessern könnte. Das Freiflächenkonzept sei bislang noch nicht direkt ausgearbeitet worden, das könne man noch nacharbeiten, insbesondere die Stellplätze. Es sei empfohlen worden, einen Landschaftsplaner hinzuzuziehen.

Die Jugendherberge sei ein vergleichbar schwieriges Projekt für den Gestaltungsbeirat, weil es sich um eine sehr schwierige Grundstückssituation mit einer schon agglomerierten Bebauung handle. Der Gestaltungsbeirat sei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Architekt das bestmögliche aus dem schlechten Grundstückszuschnitt gemacht habe. Die Hauptproblematik werde darin gesehen, dass im eigentlich gewünschten hinteren Bereich des Objektes eine Erweiterung der Höhe nicht möglich sei, weil man dann direkt in Richtung Saunabereich die Sichtbarkeit hätte. Das hätten die Stadtwerke abgelehnt. Demzufolge habe man nur nach vorne, vor das Objekt gehen können. Vor dem Objekt habe man dann auch wieder die Problematik der Stellplatzsituation und der Wegesituation. Er habe die Bereitschaft der Stadt erklärt, darüber zu reden, wie das Gesamtensemble verbessert werden könnte. Für das Objekt selbst habe es auch noch gestalterische Diskussionen gegeben. Man wünschte z.B. die Beseitigung der Entwässerungstützen, man wünschte sich eine andere Farbensprache, eine andere Gestaltungslinie und es habe noch mal Gespräche gegeben, ob eventuell auch, wenn man den Weg verlagere, auch das gesamte Objekt verlegt werden könnte. Dagegen spreche allerdings, dass das Projekt Jugendherberge schon sehr weit gediehen sei, man nicht mehr groß warten könne, und dass der Bauantrag schon geraume Zeit vorliege und man gerade solche gestalterische Fragen im Rahmen der Tektur angehe, bzw. über die Außenflächendiskussion. Hier werde noch mit der Jugendherberge darüber gesprochen, wie das weitere Verfahren sich gestalten könne.

Das Bistumshaus St. Ludwig habe ebenfalls eine sehr schwierige Grundstückssituation. Es sei relativ schnell die Diskussion entstanden, warum die Stellplätze oben sein müssten, statt in einer Tiefgarage. Man könne jedoch keine Tiefgarage bauen, weil dort Kelten und Römer liegen würden und die Landesdenkmalpflege sage, sie komme auf absehbare Zeit nicht dazu dort entsprechende Ausgrabungen und Untersuchungen vorzunehmen, d.h. das Projekt wäre dann auf unabsehbare Zeit erst mal erledigt. An den Kubaturen gebe es verschiedene Punkte, über die man sich nochmal unterhalten habe. Man habe bedauert, dass das Eck Johannesstraße/Große Greifengasse, jetzt von der Gebäudesituation her befreit werde. Weil das eine höher liegende Stellplatzsituation sei, sei eine Mauer notwendig, für die eine gestalterisch ordentliche Ausführung gewünscht werde, damit die innerstädtische Kante wiederzufinden sei. Und es werde auch hier nochmals eine Überplanung der Stellplatzsituation mit Grün dringend ans Herz gelegt. Eine Umplanung werde hier erfolgen, sodass dieser Umplanningvorgang in den Bauvorbescheid einfließen könne, d.h., die weiteren Entwicklungen, die weiteren Planungen würden auch dem Gestaltungsbeirat nochmals vorgelegt werden.



Zum Bauvorhaben König erinnert der Vorsitzende daran, dass es sein Wunsch und der Wunsch der Verwaltung gewesen sei, dort einen Bebauungsplan aufzustellen, damit eine Grünvernetzung entlang des Industriegleises gemacht werden könnte. Zu dem Zeitpunkt habe der Investor einen Abstand außerhalb des Trassengebietes von ca. 4,50 m freigehalten, und der Bau- und Planungsausschuss habe dann gesagt, das reiche, da brauche man nicht etwas anderes. Die Verwaltung habe 6 m freigehalten wollen, Minimum auf beiden Seiten. Der Vorsitzende habe diese Woche die Baugenehmigung unterschreiben müssen, das sei nicht anders gegangen, mit einem Abstand von 3 m, statt der ursprünglichen 4,50 m. Da es keinen Bebauungsplan gebe, habe es auch keine juristische, rechtliche Möglichkeit gegeben, um zu sagen, er hätte uns doch einmal 4.0 m versprochen gehabt.

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

24. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Speyer am 12.06.2018



24. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses 12.06.2018 **Hansjörg Eger**

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