

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2900/2019

Abteilung: Fachbereich 5

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
Ausschuss für Konversion	10.04.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Bau- und Planungsausschuss	10.04.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	16.04.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Interkommunale Siedlungsentwicklung auf der Gemarkung Speyer Nord und Otterstadt (PionierQuartier)
hier: Beschluß einer Absichtserklärung für eine Interkommunale Zusammenarbeit

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Speyer beschließt folgende Absichtserklärung:

Die Stadt Speyer

- unterstützt die grundsätzlichen Planungsziele für die aufgezeigte Siedlungsentwicklung in Speyer Nord / Otterstadt und wird diese gemeinsam mit der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen weiterentwickeln,
- unterstützt eine interkommunale Zusammenarbeit und
- beabsichtigt sich hinsichtlich der weiteren Umsetzungsschritte beraten zu lassen.

Begründung:

Ausgangssituation

In einer gemeinsamen Sitzung der Bauausschüsse der Stadt Speyer, der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen am 12.02.2019 wurden bereits die ersten städtebaulichen Planungsansätze für eine Stadterweiterung vorgestellt und diskutiert.

Ausgangspunkt der planerischen Überlegungen für eine Stadterweiterung im nördlichen Gemarkungsgebiet ist der Masterplan Konversion für die ehemalige Kurpfalzkasernen aus dem Jahr 2015. Dieser zeigte verschiedene Szenarien für die Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft auf. Die damalige Vorzugsvariante war „Wohnen und Arbeiten am Park“. (Konversionsausschuss am 20.07.2015) Die Kaserne selbst sollte dabei vorwiegend für Dienstleistungsbetriebe umgenutzt und der Technikbereich als Gewerbefläche entwickelt werden. Zudem waren Wohnbauflächen geplant.

Bereits damals gab es Überlegungen die Konversion als einen Impuls für eine flächenmäßige Erweiterung sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen auf den östlich angrenzenden Ackerflächen zu nutzen (Abbildung 1).

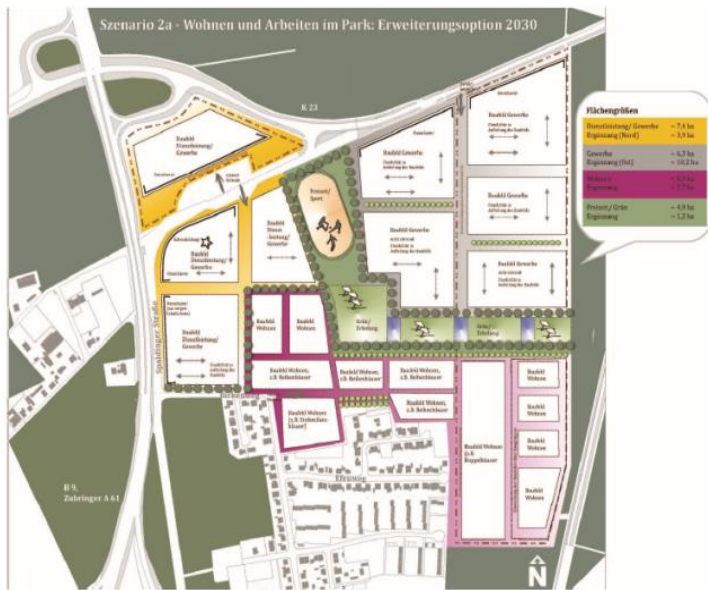


Abb. 52: Szenario 2 - Wohnen und Arbeiten im Park - Erweiterungsoption 2030
Darstellung: FIRU mbH, 2015.

Abbildung 1: Masterplan Konversion, Firu

In der Zwischenzeit änderten sich die Rahmenbedingungen insofern, dass die Kaserne zur Unterbringung von Asylbegehrende umgenutzt wurde. Dadurch stehen große Teile der eigentlichen Konversionsfläche nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Lediglich der Sportplatz und der ehemalige Technische Bereich im Osten können im Rahmen des sogenannten Erstzugriffsrechtes vom Bund durch die Kommunen (Otterstadt + Speyer) erworben werden und nach den Zielen des Masterplanes Konversion überplant werden (Abbildung 2).

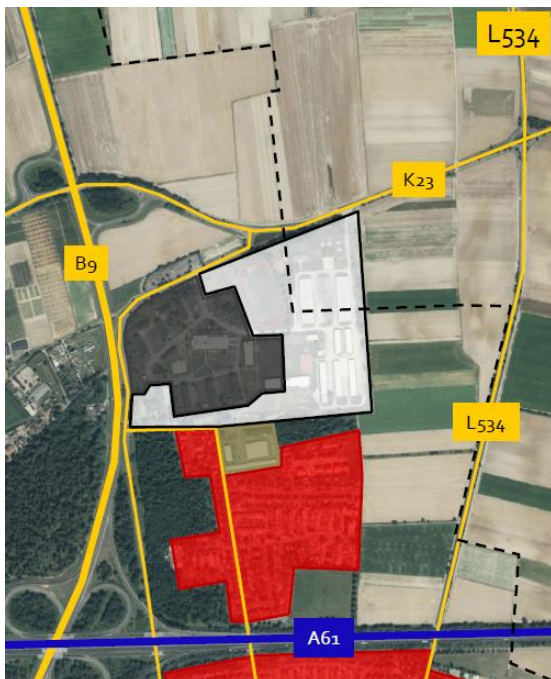


Abbildung 2: Flächensituation 2019

Planungsziele

In Speyer besteht jedoch nachweislich ein hoher Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen. So wird im Wohnungsmarktkonzept (Gewos, 2018) von einem Wohnungsneubaubedarf von 2.200 Wohneinheiten bis in das Jahr 2030 ausgegangen. Das derzeit noch in Arbeit befindliche Wirtschaftsflächenkonzept (bearbeitet durch CIMA) für die Stadt Speyer geht in einer Voruntersuchung von ca. 50 ha Gewerbeflächenneubedarf bis 2035 aus. Diese Aussage läuft konform mit den ersten (Zwischen-)ergebnissen der regionalen Gewerbeflächenstudie zur Teilfortschreibung Gewerbe des Einheitlichen Regionalplanes des Verbands Region Rhein-Neckar (ebenfalls CIMA).

Vor diesem Hintergrund wurde bei den aktuellen planerischen Überlegungen die Idee entwickelt, über die Abgrenzung des Masterplans Konversion hinaus noch weitere Flächen im Umfeld mit in die Konzeption einzubeziehen, um insbesondere den hohen gewerblichen Flächenbedarf decken zu können. Dabei geht es in erster Linie um die Sicherung der Stadt Speyer als ein regionalbedeutsamer Wirtschaftsstandort und um die Ansiedlung von Zukunftsbranchen, Innovationsbetrieben einschließlich der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Daher wird aufgrund der Lage, der guten Erschließungssituation, der Flächenverfügbarkeit (großer Anteil städtischer Flächen) und der Tatsache, dass eine Überwindung der dort vorhandenen planerischen Restriktionen möglich erscheint, eine weitere gewerbliche Entwicklung nördlich der K23 vorgeschlagen.

Dazu wurde ein erstes Strukturkonzept (Abbildung 3) durch die Stadt Speyer erarbeitet, das weiterhin die Leitziele der Masterplanung Konversion „Wohnen und Arbeiten am Park“ verfolgt.

Das Strukturkonzept für das sogenannte „PionierQuartier“ besteht aus folgenden Bausteinen:

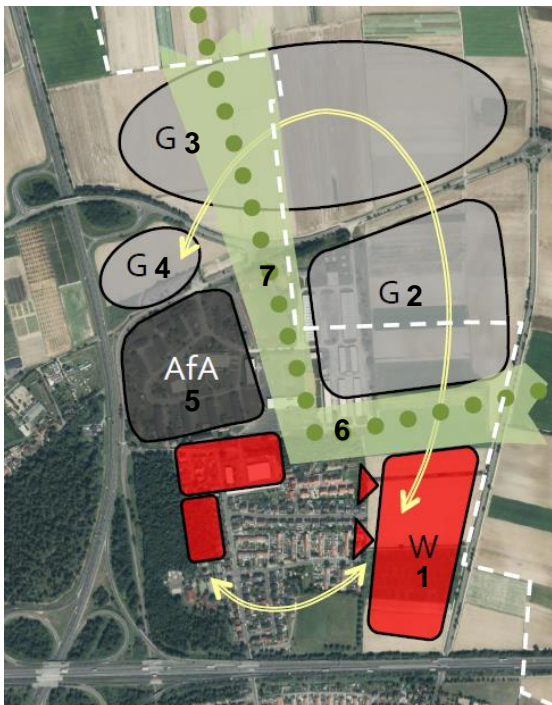


Abbildung 3: Bausteine des Strukturkonzeptes „PionierQuartier“

W 1 (vgl. Abbildung 3):

Eine große Wohnbaufläche („Kurze Wingertsgewanne“ vgl. auch Flächenprogramm Wohnen) im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete in Speyer Nord mit der Möglichkeit auch Einfamilienhäuser zu realisieren.

G 2:

Eine Gewerbeflächenentwicklung ausgehend vom Technischen Bereich der Kaserne (der zurückgebaut werden soll) in Richtung Osten / L534

G 3:

Eine weitere große gewerbliche Baufläche nördlich der K23 als ein längerfristiger Bauabschnitt.

G 4:

Eine kleinere Gewerbefläche auf dem ehemaligen Parkplatz der Bundeswehrekaserne im „Ohr“ der B9

AfA 5:

Die AfA oder zukünftig Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) kann unabhängig davon weiter genutzt werden. Im Falle einer Aufgabe könnten dort vorwiegend Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Grün 6:

Einem Quartierszentrum mit Versorgungsinfrastruktur als vernetzendes Element der Bestandsbebauung und Siedlungserweiterung.

Grün 7:

Die unterschiedlichen Nutzungsbausteine werden durch den Grünzug des Masterplanes Konversion, dessen Basis der vorhandene Sportplatz bildet, gegliedert und verbunden. So entsteht gleichzeitig ein Park, der eine „grüne“ Stadtteilqualität sicherstellt.

Die Stadt Speyer verfolgt damit – neben der Deckung des dringenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs - vor allem folgende Planungsziele:

- Schaffung von kostengünstigen Wohnraum sowie Angebot von Einfamilienhäusern insbesondere auch für junge Familien
- Angebotsschaffung für unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben, insbesondere IT, Innovation, Technik (Logistiker sind ausgeschlossen) in guter Verkehrslage, damit Stärkung des Gewerbebestandes Speyer
- Abschnittsweise, bedarfsangepasste Entwicklung
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges sowie Definition eines klaren Siedlungsabschlusses nach Norden
- Durchgrünung des Gebietes sowie Randeingrünung / Grünvernetzung (ggfs. Chance für die LAGA 2026)
- Verbesserung des ÖPNV-Angebotes im nördlichen Stadtgebiet (z.B. Straßenbahn)
- Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im nördlichen Stadtgebiet (Einkaufen, Gastronomie, Kita...)
- Chance für eine interkommunale Kooperation

Interkommunale Kooperation

Die beiden großen geplanten Gewerbeflächen liegen sowohl auf der Gemarkung Otterstadt als auch auf der von der Stadt Speyer. Insofern kann eine Umsetzung nur in einer interkommunalen Kooperation gelingen, die üblicherweise über eine Zweckverbandsgründung organisiert werden. In Vorgesprächen wurden bereits die Möglichkeiten dazu mit der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen diskutiert.

Eine gemeinsames Gewerbegebiet hätte neben Gewerbesteuerinnahmen für die Kommunen folgende Vorteile: Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort, Gewinne durch die Vermarktung eigener Grundstücke und vor allem die Chance, die Flächen partnerschaftliche durch Zweckverband oder eine Entwicklungsgesellschaft zu entwickeln und zu vermarkten. Die Gemeinde Otterstadt und der Ortsteil Speyer Nord könnten von den neuen Infrastrukturangeboten (Einkaufen, Gastronomie, Ärzte, Sport, Grünanlagen, Mobilfunk, Glasfaser, ÖPNV...) profitieren.

Zur weiteren Festlegungen der Interkommunalen Kooperation z.B. hinsichtlich der Fragen Zweckverband oder Vereinbarung, Umlageverteilungsschlüssel, gemeinsamer FNP etc. soll eine externe Beratung der Kommunen erfolgen. Es wurde bereits Kontakt mit der Universität Speyer aufgenommen, die im Rahmen des Projektes WITI – Wissens- und Ideentransfer für Innovation in der Verwaltung („Kooperation Vorderpfalz“) unterstützen könnte.

Gemeinsame Absichtserklärung

Bevor weitere Planungen und Beratungen vorangetrieben werden, sollen sich zunächst aller beteiligten Kommunen in Form einer Absichtserklärung auf die grundsätzlichen gemeinsame Planungsziele verständigen und eine Willensbekundung zur interkommunalen Zusammenarbeit (gemeinsames Gewerbegebiet) abgeben.

In den Gremien der Verbandsgemeinde Rheinauen und Ortsgemeinde Otterstadt wurde bzw. wird ebenfalls die Absichtserklärung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weiteres planerisches Vorgehen

Als nächster planerischer Schritt sind weitere Voruntersuchungen zum Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als Planungsbasis sind zunächst die Bedarfsermittlungen abzuschließen (insbesondere Gewerbe). Weiterhin müssen sämtliche Fachplanungen (insbesondere Natur- und Bodenschutz, Immissionsschutz) untersucht und alle öffentlichen und privaten Belange (insbesondere Betroffenheit Landwirtschaft) ermittelt werden, bevor ein detailliertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden soll. Hierzu sollen Wettbewerbs- und Partizipationsverfahren genutzt werden.

Die Stadt Speyer wird unabhängig von einer gemeinsamen Absichtserklärung die Entwicklung der Wohnbauflächen und ggfs. auch einzelner Gewerbeflächen betreiben bzw. vorbereiten.

Anlage

- Planungskonzept PionierQuartier
- Präsentation Städtebauliche Ansätze für eine interkommunale Gebietsentwicklung in Speyer Nord (abrufbar im Ratsinformationssystem)

Planungskonzept PionierQuartier

In einem Planungskonzept wurden die bisherigen planerischen Überlegungen und Eckpunkte für eine zukünftige Nutzung veranschaulicht (keine maßstäbliche Planung).



Abbildung 1: Planungskonzept PionierQuartier

Gewerbe

In verschiedenen Bauabschnitten sollen Gewerbeflächen entwickelt werden. Dabei sollen keine Logistiker angesiedelt werden, sondern der Schwerpunkt auf Klassisches und Wissensorientiertem Gewerbe sowie Umwelttechnologien und Dienstleistungen liegen. Es können dafür unterschiedlich große Gewerbegrundstücke vorgehalten werden. Auch wäre großflächiger Einzelhandel wie bspw. ein Möbelhaus vorstellbar.

Es ist vorgesehen kurzfristig mit der kleineren Gewerbefläche im „Ohr“ der B 9 zu beginnen (ca. 3 ha). Als erste Entwicklungsstufe des interkommunalen Gewerbegebiets soll das Gebiet südlich der K 23 umgesetzt werden (ca. 16 ha). Der Bereich südlich der K 23 stellt eine weitere Entwicklungsstufe bis 2028 dar (ca. 21 ha).

Die geplanten Gewerbeflächen sind insgesamt ca. 40 ha groß. Dort könnten bis zu 4000 Arbeitsplätze entstehen.

Auf Otterstadter Gemarkung befinden sich ca. 25 ha Gewerbefläche.

Wohnen

Die vorhandenen Wohngebiete in Speyer Nord sollen - wie bereits im Flächenprogramm Wohnen aufgezeigt - durch Wohnbauflächen auf der Kurzen Wingertsgewanne in Richtung Osten / L534 ergänzt werden. Auf den Wohnbauflächen sollen ein Mix aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäuser entstehen. Es soll vor allem, z.B. auch durch die Beteiligung der Gewo, bezahlbarer Wohnraum verwirklicht werden. Ebenso sind Bereiche für gemeinschaftliche Wohnformen bereitzustellen.

Die geplante Wohnbaufläche ist ca. 13 ha groß. Dort könnten ca. 550 WE realisiert werden.

Grün

Ein breiter Grünstreifen soll das neue Quartier strukturieren, den Sportplatz einbinden und weitere Freizeit- und Spielanlagen ermöglichen. Ebenso können dort ökologische Ausgleichs- und wohnortnahe Erholungsflächen angeboten werden. Das neue Quartier soll generell stark durchgrünt werden. Dies soll auch ein Standortvorteil zu anderen Gewerbegebieten der Region sein. Ebenso ist der Siedlungsrand landschaftsplanerisch zu gestalten (Gebietseingrünung). Das „Stundenwäldchen“ könnte erhalten werden.

Quartierszentrum

Ein zentrales Quartierszentrum wird die Bestandsbebauung in Speyer Nord, die potentiellen Gewerbe- und Wohnbauflächen miteinander vernetzen. Folgende Nutzungen sind denkbar: Nahversorgung, Kita und Gastronomie. In diesem Bereich befindet sich auch die Sporthalle der ehemaligen Kaserne, die erhalten werden soll.

Verkehr

Durch das vorhandene äußere Erschließungsnetz ist die Anbindung der geplanten Neubauflächen problemlos möglich. Im Zuge des Planungsverfahrens sind die verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungssysteme zu definieren.

Die neu entstehenden Wohneinheiten sowie die Arbeitsplätze könnten eventuell einen Anreiz bieten, die projektierte Straßenbahn von Ludwigshafen Richtung Neuhofen bis nach Speyer zu verlängern. Hierzu fanden bereits Gespräche mit dem RNV statt und ggfs. könnten Machbarkeitsstudien folgen. Dies würde den interkommunalen Entwicklungsgedanken unterstützen.