

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0099/2019

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Kerstin Trojan
Daniela Welter

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 Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	15.10.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	24.10.2019	öffentlich	zurückgestellt
Stadtrat	12.12.2019	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof"; hier: Information über den Sachstand und Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2018

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.

wird wie folgt ergänzt:

4. Hierzu soll die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO differenziert nach der jeweils vorgefundenen Bestandssituation angestrebt werden. Dabei wird, wo es die Bestandslagen erfordern, die Ausweisung eines Gewerbegebietes geprüft.

Die Verwaltung wird beauftragt parallel zur Änderung der FNPs das Verfahren zur Bebauungsplanänderung vorzubereiten.

Begründung:

1. Chronologie

1.1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.069 II

Bau- und Planungsausschuss	12.06.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung	2548/2018
Stadtrat	19.06.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung	2548/2018

Der Rat der Stadt Speyer beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ einzuleiten.

1.2. Erlass einer Veränderungssperre

Bau- und Planungsausschuss	12.06.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung	2549/2018
Stadtrat	19.06.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung	2549/2018

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

1.3. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof“

Bau- und Planungsausschuss	07.08.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung	2592/2018
Stadtrat	16.08.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung	2592/2018

Der Rat der Stadt Speyer beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer (V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof“).

1.4. Besichtigung der Industriehofs durch den Bau- und Planungsausschuss am 26.09.2018

1.5. Kurze informelle Besichtigung des Areals durch den Gestaltungsbeirat am 27.08.2018

2. Ausgangssituation

Bereits um das Jahr 2000 wurde das Gelände des Industriehofs in die Überlegungen zur Umstrukturierung des Rheinufers miteinbezogen. Mitte 2018 fand ein Eigentümerwechsel für das Areal des Industriehofs statt. Nachdem das Gebiet planerisch lange Zeit nicht zur Verfügung stand, ist nun eine städtebauliche Entwicklung möglich.

Hinzu kommt, dass ein Sanierungsstau für die Gebäude und die Infrastruktur identifiziert wurde, weswegen ohnehin zahlreiche Maßnahmen zum Erhalt zwingend durchzuführen sind. Gleichzeitig wurde die Denkmaleigenschaft des Areals festgestellt, auch in diesem Zusammenhang werden zahlreiche Untersuchungen und Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

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, wurde bereits frühzeitig der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP 2020 gefasst (siehe oben).

Ziel der Entwicklung ist das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zu regeln. Sowohl der Erhalt von Gebäuden, als auch die verträgliche Entwicklung von einzelnen neuen Baufeldern ist zu ermöglichen. Der Charakter des Industriebofs ist jedoch zu wahren. Es sind geeignete Erschließungsformen zu finden.

3. Aktueller Sachstand

3.1. Denkmalpflege

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) hat bereits im September 2018 die Denkmalwürdigkeit des gesamten Areals festgestellt. Der Industriebof steht seitdem „Kraft Gesetz“ als bauliche Gesamtanlage nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz unter Schutz.

Bauliche Gesamtanlagen sind insbesondere Gebäudegruppen, die sich durch ihre Größe oder Vielfalt oder die Vielgestaltigkeit zugehöriger Element herausheben, Burg-, Festungs- und Schlossanlagen, Stadt- und Landwehren, Abteien und Klöster einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen. Hierbei können, falls noch vorhanden, auch Elemente im Innenbereich der Gebäude unter Schutz gestellt werden.

Die Gesamtaufnahme des Areals mit all seinen Gebäuden und Elementen stellt eine große Aufgabe dar, welche einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Um die GDKE zu unterstützen soll - in einem ersten Schritt - zur Definition des genauen Schutzzwecks und des -umfangs eine Industriehistorische Dokumentation des Gesamtensembles (Gebäude, Freiraum, Sichtbeziehungen, Gestaltelemente, Materialien, Pflaster, Gleise, etc.) erarbeitet werden. Ziel ist eine Detailaufnahme der einzelnen Gebäude einschließlich der Bauteile im Inneren. Alle denkmalrechtlich relevanten und erhaltenswerten Gebäude- und Freiraumelemente sind zu erfassen und zu bewerten.

Daraus abzuleiten ist – in einem zweiten Schritt - ein denkmalpflegerischer Zielplan, der klare Vorgaben zur Gebäudeerhaltung und -gestaltung, Materialien, Freiflächen, gegebenenfalls Nachverdichtungen, Sichtbeziehungen usw. festlegt.

Es wird in Abstimmung mit der Verwaltung und der GDKE das Büro Planninghaus, Hr. Daube beauftragt, das mit einem Industriearchäologen (Hr. Höhmann) zusammenarbeitet. (Bearbeitungsdauer ½ Jahr). Die Kosten trägt die Industriebof Speyer GmbH.

Alle (Zwischen-)Ergebnisse werden eng abgestimmt mit Stadt und GDKE.

Die Dokumentation wird eine Grundlage für die Denkmalbegründung der GDKE sein. Der denkmalpflegerische Zielplan ist die Basis für alle weiteren Planungsüberlegungen und den Bebauungsplan.

Der Bedarf einer Erhaltungssatzung besteht durch die Unterschutzstellung des Industriebofs als Gesamtensemble nicht mehr.

3.2. Weitere Grundlagenermittlungen

Die Eigentümer prüfen derzeit Kanalisation und Wasserversorgung. Die Kanalbefahrungen sind abgeschlossen, es besteht Handlungsbedarf. Hier wird in absehbarer Zeit die Sanierung beginnen.

Ein umfassender Altlastenbericht wird erstellt. Darin werden alle Ergebnisse bisheriger Erkundungen zu Boden und Grundwasser zusammengefasst.

4. Definition der Zielsetzung:

Vom Eigentümer erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme aller Nutzungen. Es wurde festgestellt, dass mehr als 30 Wohnungen im Gebiet vorhanden sind. Diese Wohnungen haben oftmals keinen Bezug zu Gewerbebetrieben, also können nicht im Sinne von Betriebswohnungen gewertet werden. Die bisherige Zielfestlegung „Erhalt der gewerblichen Strukturen“ hätte zur Folge, dass die Wohnnutzung zukünftig nicht mehr zulässig wäre und diese –mit Ausnahme von Betriebswohnungen – verdrängt werden würde.

Ein wesentlicher Nutzungsbaustein im Gebiet würde damit entfallen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre dies sehr kritisch zu sehen, da gerade dieser Nutzungsmix den Charakter und die Lebendigkeit des Gebietes ausmacht.

Daher schlägt die Verwaltung vor, als zukünftiges Planungsziel für den Bebauungsplan die Ausweisung eines Urbanen Gebietes festzulegen. Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO wurden mit der BauGB-Änderung 2017 eingeführt. Sie verfolgen das Leitbild der Stadt der kurzen Wege, Arbeitsplätze vor Ort und eine gute soziale Mischung.

Das MU dient der Unterbringung von Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Mischung ist Voraussetzung, es müssen allerdings nicht alle der aufgezählten Nutzungen vorhanden sein. Das Gebiet ist generell gut geeignet für die Überplanung vorhandener Gebiete.

Im Detail spricht für die Ausweisung des Industriedhofes als MU:

- Der Industriedhof ist schon heute kein klassisches GE-Gebiet, das der Unterbringung von Gewerbebetrieben produzierender Art, Bürogebäuden oder sonstigen großflächigen Betrieben dient.
- Das Gebiet ist sehr kleinteilig, durchsetzt von kreativen Nutzungen und auch in einem nicht unerheblichen Maß von Wohnen.
- Im MU ist Wohnen und Gewerbe wie im MI gleichermaßen, aber nicht gleichgewichtig zulässig. Das heißt, der Anteil von Wohnen oder Gewerbe kann in beliebigen Verhältnissen festgesetzt werden. So kann Wohnen in einzelnen Teilgebieten generell stark untergeordnet sein. Durch die Festlegung von Anteilen kann sichergestellt werden, dass keine der beiden Nutzungen zurückgedrängt wird. Auch eine planerisch gesteuerte Weiterentwicklung ist im MU durch die Feingliederungsmöglichkeiten der BauNVO sehr gut möglich
- Das MU ist aufgrund der erweiterten Gliederungsmöglichkeiten prädestiniert um kleinteilige räumliche Trennungen zwischen den einzelnen Nutzungen festzusetzen. (Geschossweise oder Geschossfläche insgesamt).
- Tagsüber gelten im MU höhere Immissionsrichtwerte (63 dB(A) anstatt 60 dB(A) im MI). Damit muss das Wohnen im MU Störungen von Gewerbelärm stärker dulden. Ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe wird somit generell einfacher; Gewerbebetriebe werden nicht verdrängt.
- Von allen Baugebietstypen der BauNVO bildet das MU den des Industriedhofes am ehesten ab. Dies ist beste Möglichkeit für die Stadt den Industriedhof – auch in dieser Kleinteiligkeit - zu erhalten und bauplanungsrechtlich abzubilden.
- An das MU kann Wohnen unmittelbar anschließen, womit das Gebiet Rheinufer-Nord unmittelbar als WA weiterentwickelt werden kann.
- An das MU kann Gewerbe unmittelbar anschließen, womit kein Konflikt zum Schlangenwühl-Gebiet (GE) besteht. Einzig der Übergang zum Lidl-Lager (GI) muss planerische gelöst werden.

Fazit

Es spricht vieles für die Ausweisung des Industriebofs als Urbanes Gebiet. Von allen Baugebietstypen der BauNVO bildet das MU den Industriebofe am besten ab. Der Erhalt aber auch die Weiterentwicklung wird innerhalb dieses Gebietstypus am sinnvollsten möglich. Als zukünftiges Planungsziel für den Industriebof wird daher ein Urbanes Gebiet vorgeschlagen. Die BauNVO bietet hier die Möglichkeiten der Feinsteuerung (siehe oben). Dies soll vor allem auch nach den Vorgaben des Denkmalschutzes im weiteren Verfahren erfolgen. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses formulierten städtebaulichen Ziele z.B. zu Grün, Verkehr und Klimaschutz können und sollen auch im Rahmen der MU Festlegung weiterverfolgt werden (siehe Vorlage 2548/2018).

5. Weitere Vorgehensweise

Nach Vorliegen des denkmalpflegerischen Zielplans, der im BPA vorgestellt wird, wird klar, welche Gebäude und Strukturen zu erhalten sind und ob oder an welcher Stelle es Potenzial zur Weiterentwicklung gibt. Im Anschluss daran sollte ein städtebaulicher Entwurf anhand einer Ideenkonkurrenz erarbeitet werden. Hierbei sollte der Gedanke des MU bereits berücksichtigt werden. Eine Mehrfachbeauftragung auf Grundlage eines Rahmenplans ist beabsichtigt. Die Eckpunkte hierzu sind im Vorfeld mit dem Ausschuss abzustimmen. Erst danach wird das formelle Bebauungsplanverfahren starten.

Anlagen:

- Anhang 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, Bebauungsplan Nr. 069 II

Anhang 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs, Bebauungsplan Nr. 069 II

