

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0191/2019

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Lebeau, Leander

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.12.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	06.02.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Pionier Quartier"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt für den im beigefügten Plan dargestellten Bereich gemäß § 2 BauGB die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan 2020 (Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Pionier Quartier“).  
Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, dem hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in Speyer gerecht zu werden. So sollen die Flächen der Kurze Wintgertsgewanne + Im Gärtel, die Teilfläche der Kurpfalzkasernen und der Fläche südlich der Auffahrt auf die B9 entsprechend den Entwicklungszielen/ dem Nutzungskonzept des Pionier Quartiers angepasst werden.  
Die Abgrenzung des Plangebietes ist im beigefügten Plan dargestellt (s. Anlage).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/ TÖB gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage von Abbildung 3 durchzuführen.
3. Die Verwaltung stimmt sich im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme mit der SGD Süd und dem VRRN über die Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 ab.

## Begründung:

### **1. Ausgangssituation und Planungsziele**

Ausgehend vom Masterplan Konversion hat die Stadt Speyer ein Nutzungskonzept für eine Siedlungserweiterung in Speyer Nord („Pionier Quartier“) weiterentwickelt, mit dem Ziel dem hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Speyer gerecht zu werden. Die Bedarfe wurden in folgenden Gutachten ermittelt.

### Wohnungsmarktkonzept Speyer

Um auf die Situation des Speyerer Wohnungsmarkts und den damit verbundenen zukünftigen Herausforderungen frühzeitig und nachhaltig reagieren zu können, ließ die Stadt Speyer durch das Büro GEWOS ein Wohnungsmarktkonzept erstellen (Vorlage: 2328/2017). Das Wohnungsmarktkonzept wurde auf Basis von drei Bausteinen erarbeitet:

- Baustein 1 - Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation in Speyer
- Baustein 2 - Wohnungsmarktprognose 2030
- Baustein 3 – Handlungskonzept

Im Ergebnis wurde ein Wohnraumbedarf von 2.190 Wohneinheiten für das Jahr 2030 prognostiziert, was einem Wohnbauflächenbedarf von 40,9 ha entspricht.

### Wirtschaftsflächenbedarf Speyer 2035

Die Stadt Speyer ließ vom Büro CIMA ein Wirtschaftsflächenkonzeptes erarbeiten, mit dem Ziel zu klären, wie sich der Wirtschaftsstandort Speyer mittel- und langfristig entwickeln und positionieren soll (Vorlage: 0104/2019). Die Bausteine bei der Erarbeitung des Wirtschaftsflächenkonzeptes waren:

- Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Speyer
- Identifizierung des Wirtschaftsflächenangebotes 2019
- Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs der verschiedenen Wirtschaftszweige für das Jahr 2035
- Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept
- Handlungsempfehlungen

Im Ergebnis wurde bis zum Jahr 2035 ein Wirtschaftsflächenbedarf von 62,2 ha (netto) ermittelt. Das bedeutet unter Berücksichtigung aller planerisch dargestellten Reserven in Speyer für den Planungszeitraum 2035 ein Flächendefizit von 40,8 ha (netto).

Mit der Siedlungserweiterung in Speyer Nord soll die angespannte Wohnungsmarktsituation in Speyer entlastet und die Position als regionalbedeutsamer Wirtschaftsstandort gesichert werden. Aufgrund der Gemarkungsgrenzen und der geografischen Lage von Speyer, gibt es keine Möglichkeit den aufgezeigten Bedarf in dem erforderlichen Umfang an andere Stelle nachzuweisen. Die Notwendigkeit für eine Siedlungserweiterung an diesem Standort wurde auch in den oben genannten Gutachten so dargestellt.

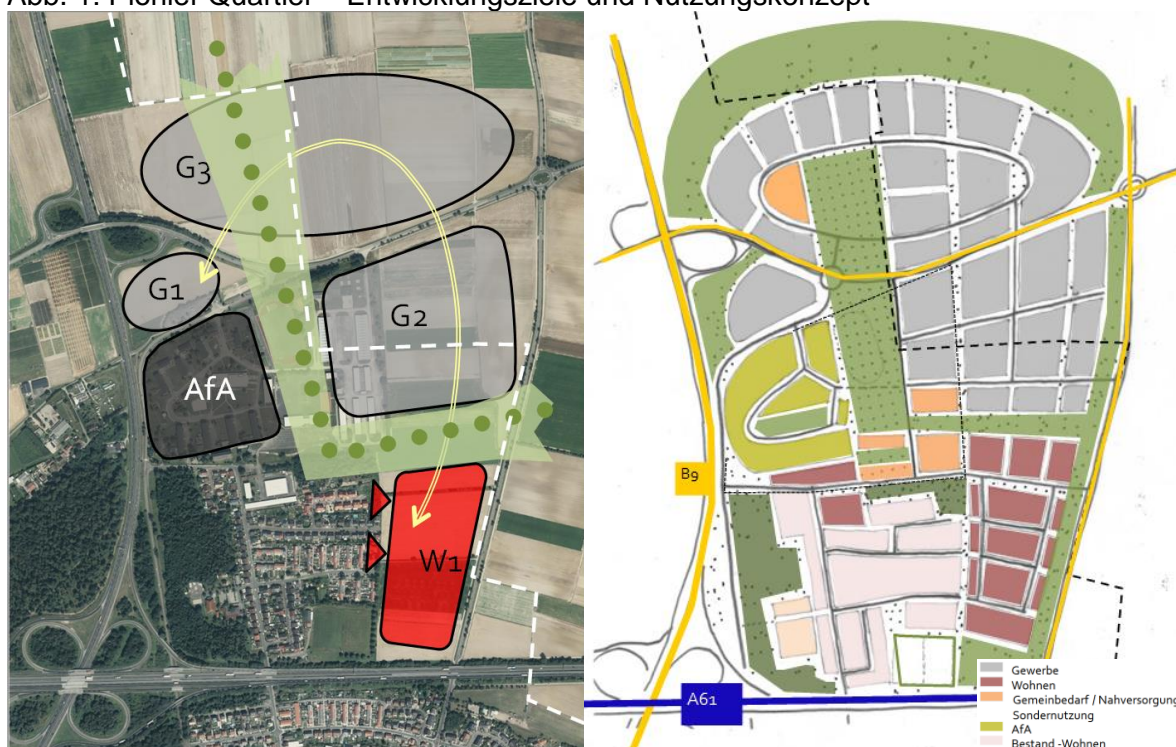
### Entwicklungsziele und Nutzungskonzept

In Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in Speyer Nord sollen nördlich der Autobahn und östlich der Bestandsbebauung neue Wohnbauflächen entstehen (Abb. 1 – W1). Die Fläche „Kurze Wingertsgewanne + Im Gärtel“ wurde als Wohnbaupotentialfläche im Flächenprogramm Wohnen identifiziert. Hier besteht die Möglichkeit großflächig Ein- und Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Ausgehend vom Technischen Bereich der Kurpfalzkasernen (Teilbereich der vom Land nicht mehr benötigt wird) soll hier zukünftig eine Gewerbliche Nutzung in Richtung Osten stattfinden (Abb. 1 - G2). Ein zentrales Quartierszentrum mit Versorgungsinfrastruktur soll das vernetzende Element zwischen der Bestandsbebauung und Siedlungserweiterung sein. Die unterschiedlichen Nutzungsbausteine werden durch einen Grünzug, dessen Basis der vorhandene Sportplatz bildet, gegliedert und verbunden. So entsteht gleichzeitig ein Park, der eine „grüne“ Stadtteilqualität sicherstellt. Nördlich der K23 sind als längerfristige Option im bislang vorgestellten Nutzungskonzept weitere gewerbliche Bauflächen (Abb. 1 – G3) angedacht.

Das Gesamtkonzept lässt sich nur im Rahmen einer Interkommunalen Zusammenarbeit gemeinsam mit der Ortsgemeinde Otterstadt umsetzen. Jedoch lassen sich Teile des Konzeptes auch in einzelnen Entwicklungsschritten umsetzen. Aufgrund der hohen Bedarfe wird bzw. kann die Stadt Speyer die Entwicklung bestimmter Teilflächen, die auf Speyerer Gemarkung liegen, zunächst unabhängig einer zukünftigen Zusammenarbeit mit der Verbandsgemeinde Rheinauen und Ortsgemeinde Otterstadt angehen.

Parallel wird die Stadtverwaltung mit Otterstadt und der VG Rheinauen weitere Gespräche über das interkommunale Gewerbegebiet und einer gemeinsamen FNP – Änderung führen. Sowohl G2, insbesondere aber G3 soll dann in Abhängigkeit der Verhandlungsergebnisse und auch bedarfsabhängig entwickelt werden. Diese Flächen sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.

Abb. 1: Pionier Quartier – Entwicklungsziele und Nutzungskonzept

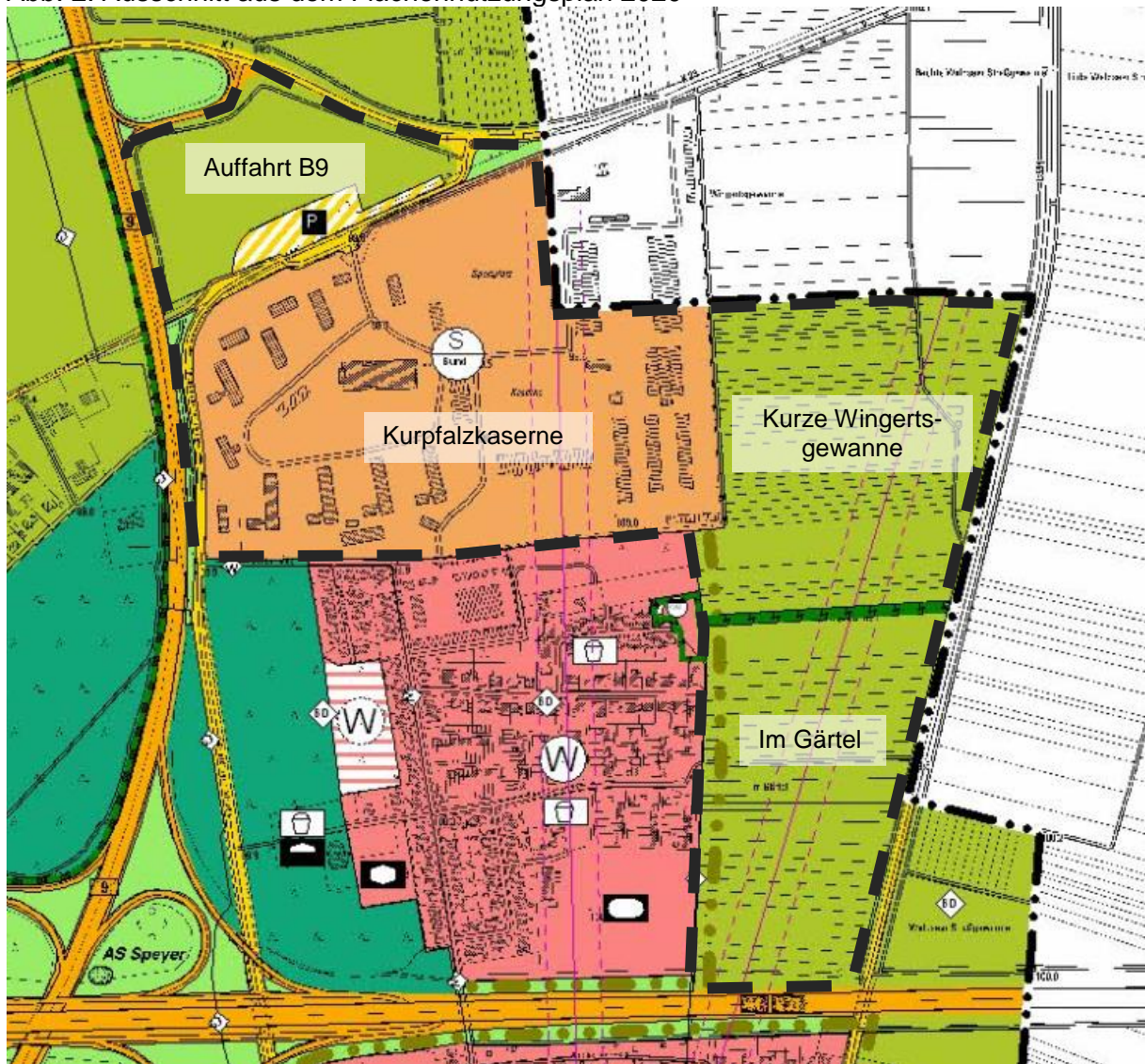


## 2. Verfahrensstand und Erforderlichkeit

Bisher wurde vom Stadtrat am 16.04.2019 (Vorlage: 2900/2019) eine Absichtserklärung zum Pionier Quartier (Unterstützung der grundsätzlichen Planungsziele, Unterstützung einer interkommunalen Zusammenarbeit, Beratung hinsichtlich der Umsetzungsschritte) beschlossen. Im vorangegangenen ASBK am 15.10.2019 wurde die Ausschussmitglieder\*innen über die Vorbereitung des Änderungsbeschlusses des FNP 2020 informiert (Vorlage:0105/2019). Mit dem Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans 2020 sollen die Bebauungsplanverfahren schon frühzeitig vorbereitet werden.

Die Bedarfe aus dem Wohnungsmarktkonzept Speyer und dem Wirtschaftsflächenkonzept Speyer 2035 und das nicht vorhandene Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen machen es erforderlich, eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen (Abb.2). Bisher sind im Flächennutzungsplan die Flächen im Bereich der Kurzen Wingertsgewanne + Im Gärtel, als auch die Fläche südlich der Auffahrt auf die B9, als Fläche für die Landwirtschaft bestimmt. Die Teilfläche der Kurpfalzkasernen ist als Sonderbaugelände Bund im FNP 2020 ausgewiesen (Abb. 2).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Um eine geordnete und gesicherte Entwicklung gewährleisten zu können und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Pionier Quartier zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und ein daran anschließendes Bebauungsplanverfahren notwendig.

### 3. Planung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und deren Darstellung wird in Abbildung 3 aufgezeigt.

#### Bereich Kurze Wingertsgewanne + Im Gärtel

Der Bereich Kurze Wingertsgewanne + Im Gärtel (Abb. 3) sieht in der geänderten Darstellung des FNP eine Wohnbaufläche im südlichen Bereich (nördlich der A61), als Erweiterung zur Bestandswohnnutzung in Speyer Nord vor. Im Bereich der Gemarkungsgrenze Speyer/Otterstadt soll die Fläche zukünftig als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden (Abb. 3). Ein breiter Grünstreifen soll die Wohn- und Gewerblichen Bauflächen gliedern und räumlich trennen. Die Aufteilung bzw. Größe der Nutzungen im Übergangsbereich muss noch im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden.

### Teilflächen der Kurpfalzkaserner

Die Fläche der Kurpfalzkaserner, die vom Bund/ Land nicht mehr benötigt wird, befindet sich sowohl auf der Gemarkung der Stadt Speyer als auch auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt. Beide Kommunen möchten diese Teilfläche der Kurpfalzkaserner gemeinsam erwerben. Dazu laufen parallel Kaufverhandlungen mit der BlmA. Derzeit wird von Seiten der BlmA eine Wertermittlung der Teilflächen durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft nur den Teilbereich der Kurpfalzkaserner, der auch auf Speyerer Gemarkung liegt.

Das gesamte Areal der Kurpfalzkaserner ist im Flächennutzungsplan 2020 als Sondergebiet Bund bestimmt. Die Entwicklungsziele für die Teilflächen sehen eine gewerbliche Nutzung im Osten, im Südwesten eine Wohnnutzung, im Norden der Erhalt ein Grünstreifen und im Mittelpunkt ein kleines Quartierszentrum/ Gemeinbedarfsfläche vor. Der Grünstreifen soll auch hier die verschiedenen Nutzungsbausteine gliedern. Zukünftig sollen in diesem Bereich für den FNP folgende Feststellungen gelten (Abb. 3).

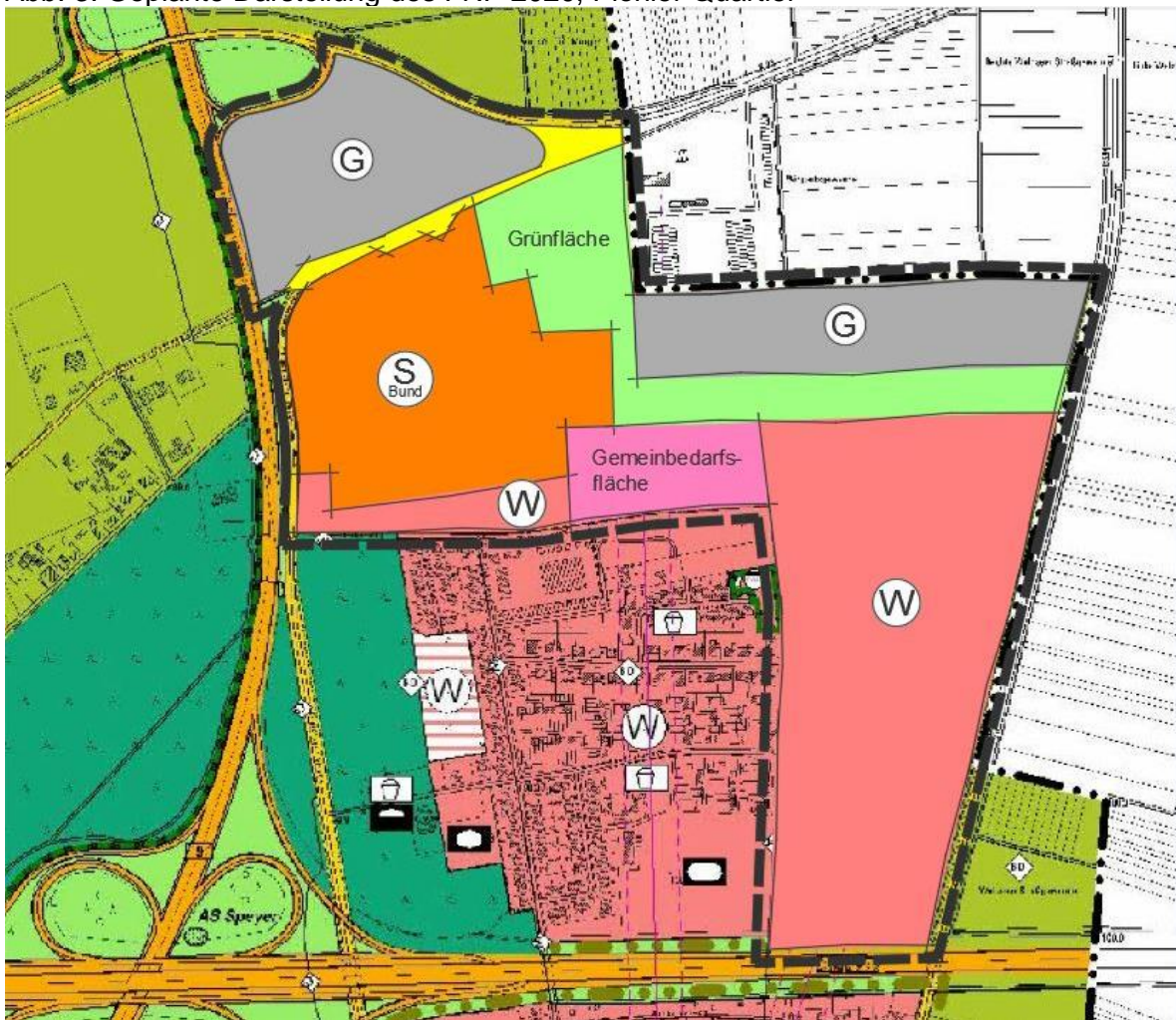
- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Baufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Grünflächen
- 

Die Fläche die von der AfA bzw. EAE genutzt wird, soll voraussichtlich weiterhin Sondergebiet Bund bleiben. Hierzu werden noch weitere Abstimmungen mit dem Bund folgen.

### Bereich südlich der Auffahrt auf die B9

Der Bereich südlich der Auffahrt auf die B9 (Abb.1 - G1) befindet sich im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung und der Stadt Speyer. Die bisherigen im FNP 2020 bestimmte Fläche für die Landwirtschaft und öffentliche Parkplatzfläche, soll in eine Gewerbliche Baufläche (Abb. 3) geändert werden.

Abb. 3: Geplante Darstellung des FNP 2020, Pionier Quartier



#### Flächenbilanz der FNP – Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 hat einen Umgriff von ca. 44,2 ha. Davon sind etwa zur Hälfte Flächen betroffen, die derzeit für eine Nutzung bestimmt sind (Landwirtschaft), bei der es zukünftig zu einer neuen Flächenversiegelung kommen kann. Der andere Teil der betroffenen Flächen ist bereits für Nutzungen mit einem höheren Versiegelungsanteil bestimmt. Teile davon sind derzeit untergenutzt und werden durch die FNP-Änderung einem Flächenrecycling zugeführt und wieder nutzbar gemacht. Eine geplante Grünfläche wird teilweise zu einer Aufwertung des ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Teils führen.

Tab. 1 – Flächenbilanz FNP-Änderung (circa und nach aktuellem Stand)

Nutzung	Fläche (ha)	davon Neubaufäche (ha)
Wohnbaufläche	16,8	15,4
Gewerbliche Baufläche	9,3	7,7
Sonderbaufläche Bund	9	-
Gemeinbedarfsfläche	2,4	-
Grünfläche	6,7	-
<b>Summe</b>	<b>44,2</b>	<b>23,1</b>

Eine Konkretisierung der genauen Darstellung des Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren erfolgen. Im Verfahren selbst kann sich die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Nutzungen noch ändern. Ein Flächennutzungsplan hat einen groben Maßstab und keine parzellenscharfe Darstellung. Er dient als Vorbereitung für das Bebauungsplanverfahren.

#### **4. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Momentan stehen die Entwicklungsziele des Pionier Quartiers den aktuellen Zielen der Regionalplanung (Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionaler Grünzug) entgegen. Die Stadtverwaltung hat bereits erste Gespräche mit dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) geführt. Die Planungsabsichten zum Pionier Quartier konnte auf Grundlage der vorliegenden Gutachten nachvollzogen werden.

Derzeit schreibt der VRRN das Kapitel „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplanes (ERP) fort. Des Weiteren hat der VRRN eine Regionale Gewerbeflächenstudie als Vorbereitung für eine Fortschreibung des Kapitels „Gewerbeflächen“ in Auftrag gegeben. Bei beiden Fortschreibungen sollen die Gegebenheiten und die Erfordernisse der Stadt Speyer möglichst berücksichtigt und eingearbeitet werden. Formal erfolgt die erforderliche Genehmigung für den FNP durch die SGD Süd (Obere Landesplanungsbehörde) nach einer Teilfortschreibung des Regionalplanes. Die Stadtverwaltung wird sich über das weitere Vorgehen mit der SGD und dem VRRN Anfang 2020 abstimmen.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Der nächste formelle Verfahrensschritt wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden/ TÖB gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sein. Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung soll es im Frühjahr 2020 auch eine Informationsveranstaltung für die Bürger\*innen und Eigentümer\*innen geben. Für das erste Quartal 2020 ist eine Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne „Fläche Kurze Wingertsgewanne+Im Gärtel (W1)“ und „Fläche südlich der Auffahrt auf die B9 (G1)“ geplant.

Des Weiteren sucht die Stadtverwaltung nach Lösungen, um den Verlust Landwirtschaftlicher Flächen bzw. für die betroffenen Landwirte klein zu halten. In Zusammenarbeit mit der Immobilienverwaltung wird geprüft, ob ein Tausch Landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Rinkenbergerhof möglich ist. Wenn Ergebnisse vorliegen, sollen Gespräche mit den betroffenen Landwirten geführt werden.

Zusätzlich sollen die Fachlichen Belange zu den Themen Artenschutz, Natur und Landschaft, Lärm, Klima und Verkehr geprüft werden, um Hinweise für die weitere Planung zu erhalten. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch ein Landschaftsplan zu erstellen. Eine Beeinträchtigung des Artenschutzes ist aufgrund der derzeitigen Nutzung eher nicht zu erwarten. Beim Thema Lärm gilt es die Nähe der Autobahn A61 und der L534 zu berücksichtigen. Es sollen ebenfalls die Auswirkungen auf das Klima geprüft werden, um mögliche Folgen schon frühzeitig in der Planung minimieren zu können. Des Weiteren gilt es zu klären, was bei einer Erschließung der Fläche zu beachten wäre und welche Wirkung die geplanten Nutzungen auf das Verkehrssystem vor Ort haben werden.

#### **Eigentümerabfrage Grundstücke Kurze Wingertsgewanne+Im Gärtel**

Die Stadtverwaltung hat die 86 Eigentümer der Grundstücke Kurze Wingertsgewanne+Im Gärtel im Juli und September angeschrieben und über die Planungsabsichten informiert sowie ein erstes Stimmungsbild abgefragt. Davon befinden sich 9 Grundstücke im Eigentum

der Bürgerhospitalstiftung bzw. der Stadt Speyer.

Die Stadtverwaltung erhielt die Rückmeldung von 46 privaten Grundstückseigentümern\*innen. Davon können sich 35 Eigentümer\*innen vorstellen, dass ihr Grundstück in Bauland umgewandelt werden kann, 11 Eigentümer\*innen sprachen sich zunächst gegen eine bauliche Entwicklung aus.

Die Stadtverwaltung wird auch weiterhin mit den Eigentümern in Kontakt bleiben und Sie über die nächsten Planungsschritte (hier FNP-Änderung) informieren.

**Anlage:**

Abgrenzung des Geltungsbereichs für die FNP-Änderung 2020 "Pionier Quartier"

