

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1003/2022

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Frau Georgi

<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:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Fundstelle:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	22.03.2022	öffentlich	Information
Stadtrat	28.04.2022	öffentlich	Information

**Betreff: Liegenschaftskonversion der Kurpfalz-Kaserne**  
**Hier: Information zum Planungs- und Abstimmungsstand**

## Ausgangssituation:

Unmittelbarer Anlass für die vorliegenden Planungsüberlegungen war die Aufgabe der militärischen Verwendung der Kurpfalz-Kaserne, die seit 1962 von der Bundeswehr genutzt wurde. Mit dem Ende der militärischen Nutzung 2015 gelangte die Liegenschaft in den Verantwortungsbereich der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Bereits vor Schließung der Kaserne wurden von der Stadt Speyer erste Überlegungen zur zivilen Nachnutzung angestellt. Aufbauend auf dem Masterplan Konversion (2015) beschloss der eingerichtete Konversionsausschuss am 19.05.2015 das Szenario „Wohnen und Arbeiten im Park“ als städtebauliches Leitbild der weiteren Entwicklung der 23,9 ha großen Kaserne zugrunde zu legen. Nachfolgend wurde die Kurpfalz-Kaserne in weiten Teilen durch das Land Rheinland-Pfalz zur Unterbringung von Flüchtlingen als Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA) in Anspruch genommen. Als Landeseinrichtung für Flüchtlinge steht dieser Teil der Konversionsfläche auf unbestimmte Zeit für eine anderweitige zivile Nachnutzung nicht zur Verfügung.

Aufgrund der räumlichen Lage der Konversionsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Ortsgemeinde Otterstadt wurde von Beginn an eine interkommunale Abstimmung der Flächenentwicklung mit der Nachbargemeinde verfolgt. Gleichzeitig wurde der Betrachtungsraum über die ehemalige Kurpfalz-Kaserne hinaus erweitert und angrenzende Flächen sowohl auf dem Gebiet der Stadt Speyer als auch der Ortsgemeinde Otterstadt in die Planungen einbezogen.

Im März 2019 wurde im Gemeinderat Otterstadt und im Verbandsgemeinderat Rheinauen die Absichtserklärung für eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Speyer beschlossen.

Am 16. April 2019 hat der Rat der Stadt Speyer festgelegt, interkommunal mit der Ortsgemeinde Otterstadt und der Verbandsgemeinde Rheinauen bei der Siedlungsentwicklung zusammenzuarbeiten. Am 23. September 2020 beschloss der Ortsgemeinderat einstimmig, einen Bürgerentscheid durchzuführen mit der Frage der Einbeziehung einer ca. 10 ha großen, auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Otterstadt gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Speyer. In dem Bürgerentscheid vom 26.09.2021 wurde die zusätzliche Flächenentwicklung von der Öffentlichkeit mehrheitlich abgelehnt. Auch der Rat der Stadt Speyer hat am 28.10.2021 beschlossen, die an die Kaserne östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht in die bauliche Entwicklung miteinzubeziehen. Die gemeinsame Entwicklung der Flächen der Kurpfalz-Kaserne zwischen Otterstadt und Speyer wird weiterhin verfolgt.

Damit stehen nun die räumlichen Rahmenbedingungen für eine gemeinsame Flächenentwicklung fest. Auf dieser Basis soll eine gemeinsame Liegenschaftsentwicklung zügig abgewickelt werden.

Wichtige nächste Schritte sind:

- 1) Festlegung eines gemeinsamen städtebaulichen Strukturkonzeptes als Basis zur Wertermittlung
- 2) Zweckerklärung gegenüber der BImA und Abschluss des Wertermittlungsverfahrens mit Flächenerwerb
- 3) Erarbeitung Letter of Intent zur interkommunalen Siedlungsentwicklung
- 4) Erarbeitung eines Vertrages zur interkommunalen Zusammenarbeit

## **1) Strukturkonzept**

Im Zuge der ersten Entwicklungsüberlegungen wie auch im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes Konversion wurde bereits ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet. Durch die aktuellen Entscheidungen und die damit einhergehende Reduzierung der Entwicklungsflächen muss das Entwicklungskonzept planerisch angepasst werden. Die Erarbeitung des Konzeptes für die Bewerbung auf die Ausführung der Landesgartenschau 2027 wie auch die Abstimmungen mit dem Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration und mit der BImA sind in die Überarbeitung des planerischen Konzeptes eingeflossen.

Das Strukturkonzept sieht nun unter Berücksichtigung bisheriger Entscheidungen Abstimmungen und Besprechungen die folgenden Nutzungen vor:



Abbildung 1: Strukturkonzept Kurpfalz-Kaserne, Stand 03.02.2022

### Grünfläche:

Bereits das Entwicklungskonzept des Masterplans Konversion von 2015 beinhaltet einen großen Grünbereich mit Freizeit- und Sportgestaltungsmöglichkeiten. Dies wurde im ursprünglichen Konzept, welches auch weitere Flächen um die Kurpfalz-Kaserne erfasste, ebenfalls aufgenommen. Auch für die Bewerbung auf die Landesgartenschau 2027 dient das grüne Rückgrat der Quartiersentwicklung auf der Kurpfalz-Kaserne als zentrales Element. Als ein wertvoller Treffpunkt im Stadtteil mit Sport-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten aber auch für die Nutzung zum Regenwassermanagement wie auch für den Artenschutz, als ökologische Ausgleichsfläche wie auch für Maßnahmen zum Klimaschutz soll der zentrale Grünbereich auch unbeschadet eines Zuschlages für die Ausführung der Landesgartenschau entwickelt werden.

### Urbanes Gebiet:

Im Gegenzug zu dem weiten Grünbereich sollen die angrenzenden baulich zu entwickelnden Flächen eine hohe städtebauliche Dichte in den Baufeldern anstreben.

Auf Grundlage des hohen Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenmangels in der Stadt Speyer soll die östliche Kasernenfläche auf Speyerer Gemarkung zu einem Urbanen Gebiet entwickelt werden. Hier kann in einer qualitativ hochwertigen, aber verdichteten Bauweise das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entstehen, in der sowohl Wohngebäude, Büros und Dienstleistungen und ggf. Nahversorgungseinrichtungen als auch sportliche und soziale Anlagen zulässig sind.

#### Gewerbeflächen:

Auf Otterstadter Gemarkung soll ein interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Zielsetzung ist hier kein produzierendes Gewerbe, sondern es wird dienstleistungsorientierte Nutzung mit hoher Arbeitsplatzdichte vorgesehen.

#### Bundeswehrdienstleistungszentrum:

Außerdem wird von der Stadt Speyer für eine ganzheitliche Flächenentwicklung beabsichtigt, auch die Flächen des Bundeswehrdienstleistungszentrums zu erwerben und zu entwickeln. Als Übergangsfläche zwischen dem bestehenden Stadtteil Speyer-Nord und der weiteren Entwicklung auf den Kasernenflächen kommt dieser Fläche städtebaulich eine hohe Bedeutung zu. Mittels Handels- und Gemeinbedarfsnutzungen, i.S. einer Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, einer Markthalle, eines Familienzentrums oder Jugendtreffs, soll eine Quartiersmitte als nachbarschaftsstiftender Ort sowie als städtebaulich und soziales verbindendes Element geschaffen werden.

Für die Wertermittlung sind zunächst die Art der baulichen Nutzung, städtebauliche Kenn- und Dichtewerte, das Erschließungssystem mit Größenangaben zum Bauland wie auch die Gebietsprofilierung anzugeben. Mittels städtebaulichen Testentwürfen werden aktuell die städtebaulichen Größen und Ausnutzungen ermittelt.

## **2) Zweckerklärung und Abschluss des Wertermittlungsverfahrens mit Flächenerwerb**

Mit der Änderung des Strukturkonzeptes und auch der geänderten Boden- und Immobilienpreise wird es nun notwendig, die Wertermittlung im kooperativen Verfahren zu überarbeiten. Grundlage hierfür ist das dargestellte Strukturkonzept. Auch Otterstadt wird für die Flächen auf Otterstadter Gemarkung im kooperativen Verfahren die Wertermittlung prüfen und überarbeiten.

Wir sind bestrebt, die Verhandlungen mit der BlmA im laufenden Jahr abzuschließen und die Flächen der Kurpfalz-Kaserne in diesem Jahr noch zu erwerben. Die Haushaltsmittel zum Erwerb der Flächen sind bereits eingestellt. Ebenso sind Gelder für die planerische Entwicklung der Fläche im Haushalt vorgesehen.

Als Grundlage für den Flächenerwerb muss die Zweckerklärung an die BlmA aktualisiert und übermittelt werden, in der das vorgesehene Nutzungskonzept wie auch die Flächen des angestrebten Erwerbs genannt werden. Die Stadt Speyer beabsichtigt damit die Flächen der **Kurpfalz-Kaserne** zu erwerben, die nicht vom Land / AfA benötigt werden. Ebenso wird die Fläche des **Bundeswehrdienstleistungszentrums** erbeten. Des Weiteren bekundet die Stadt Speyer darin Interesse an der Liegenschaft des **Polygongeländes** für die Ansiedlung verschiedener städtischer sowie ergänzender Einrichtungen, wie der Verlagerung des Speyerer Tierheims, Parkplatzflächen zur Entlastung der Innenstadt / Grün- und Freizeitflächen, Kleingärten, Ausgleichsflächen wie auch Flächen zur Verlagerung des Landesbetriebs Mobilität (LBM).

### **3) & 4) Interkommunale Entwicklung**

Da die Flächen der Kurpfalz-Kaserne auf der Gemarkung der Stadt Speyer wie auch auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt liegen, sind beide Kommunen an einer gemeinsamen Entwicklung der Flächen interessiert. Um dies vertraglich festzuhalten, wird zunächst ein Letter of Intent (LOI) erarbeitet, der die wichtigsten Eckpunkte fixiert und die Grundlage für weitere Zusammenarbeit ist.

Nachfolgend muss ein detaillierter Interkommunaler Vertrag ausgearbeitet werden in welchem die gemeinsame Vorgehensweise, die Organisationsform, Kostenaufteilung, die Zeit-, Maßnahmen- und Strukturplanung wie auch weitere zu definierende Punkte geklärt und vertraglich geregelt werden.

Darüber hinaus wird eine Vereinbarung zur gemeinsamen Verständigung über die gemeinsamen Planungsabsichten zur Erarbeitung der Entwicklung der Flächennutzungsplanung getroffen werden.

Es ist vorgesehen, den LOI im ASBK im Mai 2022 vorstellen, die Vorlage der Vertragsentwürfe zur gemeinsamen Entwicklung sollen zeitnah nach der Sommerpause im Rat zur Diskussion vorgestellt werden.

### **Beauftragung externes Büro zur Verhandlungsunterstützung**

Aktuell wird die Verwaltung bei den Tätigkeiten durch das Ingenieurbüro FIRU mbH (Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung) bei den Verhandlungen mit der BlmA unterstützt.

Auch für die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere bezüglich der interkommunalen Verhandlungen aber auch die weiteren Verhandlungen mit der BlmA betreffend, möchte die Stadt Speyer wie auch die Ortsgemeinde Otterstadt ein externes Büro in neutraler Stellung einschalten. Durch eine gemeinsame Angebotseinholung und Kostenteilung bleibt die Neutralität gewahrt.

### **Weitere Planungsabstimmungen**

Bezüglich der Planungen befinden wir uns aktuell mit Unterstützung des extern beauftragten Büros FIRU in kurzfristig getakteten internen und externen Austauschterminen, stehen im Kontakt mit dem Landesbetrieb Mobilität, führen Gespräche mit der BlmA, sind in Abstimmung mit Erschließungsträgern, stimmen uns mit der Regionalplanung ab und befinden uns in stetigem Austausch mit der Ortsgemeinde Otterstadt wie auch der Verbandsgemeinde Rheinauen als Träger der Flächennutzungsplanung auf Otterstadter Gemarkung.

Im ASKB wird der Geschäftsführer des Ingenieurbüros FIRU, Herr Dipl.-Ing. Andreas Jacob den Stand der aktuellen Planung und der interkommunalen Zusammenarbeit vorstellen.