

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1189/2022

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Kafitz, Julia

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt: 51110  
Investitionskosten:  nein  ja Betrag:  
Drittmittel:  nein  ja Betrag:  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja Betrag:  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja Fundstelle:  
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	13.09.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	22.09.2022	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Städtebauliche Gebietsentwicklung auf den städtischen Flächen ‚Normand‘ hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise, Auftragsvergabe und Ablauf der Öffentlichkeitsbeteiligung**

## **Beschlussempfehlung:**

Der ASBK empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer das Büro Modus Consult für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs auf Grundlage des dargelegten Verfahrens zu beauftragen.

## **Begründung:**

### Sachverhalt:

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte wurde die ehemalige Kaserne Normand im Südwesten der Stadt Speyer sukzessive zu einem Wohn- und Mischgebiet umgenutzt. Der letzte Entwicklungsschwerpunkt des Quartieres bildet die brachliegende Freifläche des ehemaligen Sportplatzes ‚Normand‘, sowie die direkt angrenzende Fläche der ehemaligen Versickerungsmulde die bereits verfüllt wurde.

Die ca. 3,17 ha große innerstädtische Potenzialfläche ist gekennzeichnet durch mehrere komplexe Rahmenbedingungen, wie:

- die genehmigte Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers der angrenzenden Wohngebiete in den tieferliegenden Sportplatz,
- der Umgang mit vorhandenen Altlasten,
- bereits vorhandene Ablagerungen,
- die Höhenlage eines privaten Grundstückes in Hanglage,
- ökologische Restriktionen im Hinblick auf die entstandene Vegetation (Flora/Fauna),

die die Gebietsentwicklung vor eine besondere Herausforderung stellen.

In einem ersten Schritt wurde durch das Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH eine Machbarkeitsstudie erstellt (VL 0315/2020, VL 0261/2020, VL 0047/2019), um technische Grundlagen für eine künftige Flächenentwicklung zu erarbeiten.

Im Rahmen der Studie wurde die Bestandssituation analysiert, Geländehöhen ermittelt und auf Grundlage von Bohrungen auch Altlastenstandorte aufgezeigt. Darüber hinaus wurde die aktuelle Regenwasserbewirtschaftung untersucht und im Hinblick auf Starkregenereignisse analysiert. Die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen wurden erörtert und die Potentialeignung als Habitat für Tiergruppen abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Geländeprofilierung untersucht und kostentechnisch bewertet.

#### Städtebaulicher Entwurfsprozess – Zielsetzung und Aufgabenstellung:

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sollen nun im Folgeschritt drei **städtebauliche Entwicklungsvarianten** für das Areal konzipiert werden.

Auf Grund immer knapper werdender Flächen und Wohnraumressourcen liegt der Fokus der Aufgabenstellung auf der Prüfung, in welcher Form eine wohnbauliche Entwicklung unter Maßgabe der vorherrschenden Rahmenbedingungen an dieser Stelle grundlegend möglich ist. Die Entwürfe sollen hierbei hinsichtlich der Flächenausnutzung, Flächeninanspruchnahme, Topographie wie auch der technischen Ausführungen variieren. Folglich ist auch die Gestaltung einer primären Grün- und Freizeitfläche mit untergeordnetem Wohnbauanteil als Entwicklungsoption vorstellbar.

#### Inhaltliche Anforderung:

- Leitbild und Zielfestlegung für die Gebietsentwicklung
  - Nutzung & Dichte
  - Gemeinschaft & Soziales
  - Klimaschutz & Energie
  - Ökologie & Grün
  - Mobilität & Parken
- Grundsätzliches Erschließungskonzept
  - Verkehrskonzeption (PKW, Fahrrad, zu Fuß, Möglichkeiten für ein autofreies Quartier)
  - Energetische Ver- und Entsorgung (Wärme, Gas, Wasser, Telekommunikation, PV-Versorgung), Anschlussmöglichkeit an das Nahwärmenetz oder Fernwärmenetz, bzw. Prüfung von Alternativen, ggfs. energieautarkes Wohnquartier, Smart City-Konzept
  - Konzept zur (Regen-)Wasserbewirtschaftung
  - Bodenmanagementkonzept (Auffüllvolumina, Anforderungen)
- Festlegung von Baufeldern für einzelne Nutzungsarten, Gebäudetypologien, Ausnutzungshorizonte
- Öffentliche Räume, Plätze, Gemeinbedarf
- Grünordnerisches Konzept - Freiraumentwicklung, Grünstruktur, Landschaftsschutz, Umgang mit Artenschutz

Da die verschiedenen Varianten auch unterschiedliche finanzielle Anforderungen mit sich bringen, sind die Planungskonzepte auch mit den entsprechenden Realisierungskosten zu versehen. Die drei Entwicklungskonzepte werden im Zuge von **Expertengesprächen** mit Vertretern der Fachbereiche aus der Verwaltung, Vertretern der Immobilienwirtschaft und Vertretern der Politik diskutiert und erörtert.

Die Gesamtbeurteilung der jeweiligen Entwurfsvariante erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit im Rahmen einer Bewertungsmatrix.

Auf dieser Grundlage wird seitens des Büros Modus Consult ein **Rahmenkonzept als weiterführender Vorentwurf** ausgearbeitet. Dieser dient als Ausgangspunkt für eine Bürgerbeteiligung. Hier werden, in Form eines **Ideen-/Planungsworkshops**, die Ergebnisse des Planungsprozesses dargelegt, gemeinsam erörtert und weitere Ideen und Fragestellungen für die Ausarbeitung aufgenommen. Die Anregungen dienen der finalen Ausarbeitung eines **städtebaulichen Strukturkonzeptes**, welches im Zuge einer weiteren Bürgerbeteiligung präsentiert wird und nachfolgend als Beschlussgrundlage für den Einstieg in das Bebauungsplanverfahren dient.

#### Ausschreibung, Beauftragung, Kosten und Förderung:

Für die komplexe Aufgabenstellung, die mehrere Fachdisziplinen umfasst, wurde bei der Ausschreibung explizit eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft zwischen Ingenieuren für Stadtplanung und Landschaftsarchitekten gesucht. Nach Möglichkeit sollte im Team auch die Themenbereiche Hydrologie und Geologie mit abgedeckt werden.

Im 1. Quartal 2022 wurden hierfür 14 ausgewählte Bürogemeinschaften zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Verfügbarkeit von interdisziplinären Planungsteams ist derzeit begrenzt. Da nur ein Angebot eingegangen ist wird vorgeschlagen, das Büro Modus Consult mit den Planungsleistungen zu beauftragen. Die Gesamtkosten der Beauftragung belaufen sich auf 80 000 Euro.

Die Beauftragung wird als investitionsvorbereitende Maßnahme im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus des Landes Rheinland-Pfalz /Ministerium der Finanzen gefördert (90%).

#### Öffentlichkeitsarbeit:

Zur Durchführung der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit in der zweiten Hälfte des Verfahrens wird parallel zur vorliegenden Einleitung des Projektes eine entsprechende Ausschreibung über das Förderprogramm Soziale Stadt vorbereitet und durchgeführt.

#### Zeitplan:

In der Anlage 1 ist die Zeitschiene für den oben aufgeführten Prozessablauf skizziert. Mit vorliegendem Beschluss startet der Prozess offiziell. Mit Verabschiedung des Beschlusses wird mittels einer offiziellen Pressemitteilung, der Mitteilung in der Stadtteilzeitung ‚Südwind‘, im Rahmen der Kernarbeitsgruppe ‚Soziale Stadt Speyer Süd‘ und nach Möglichkeit der pandemischen Lage ebenfalls im Rahmen des Herbstfestes eine erste Bürgerinformation und Ankündigung zum kommenden Beteiligungsprozess erfolgen.

#### Anlagen:

- Zeitplan ‚Normand‘ über die städtebauliche Variantenentwicklung zum Strukturkonzept

#### **Hinweis:**

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.