

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1378/2023

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Georgi, Sabrina

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 51110
Investitionskosten: nein ja Betrag: 200.000,- €
Drittmittel: nein ja Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja Fundstelle: E 14
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	01.03.2023	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	09.03.2023	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 078 „Kurpfalz-Kaserne“,
 Hier: Aufstellungsbeschluss nach § 1 Abs. 3 BauGB
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussempfehlung:

- Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Kurpfalz-Kaserne“ als qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (s. Vorlage Nr. 0191/2019 und 0802/2021).

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 078 „Kurpfalz-Kaserne“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 003 „Am Sandhügel - 1. Änderung“ im entsprechenden Teilbereich ersetzt. Für den Bereich der Kasernenfläche und der Stadteingangsfläche wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Großteil der ehemaligen Kaserne wie auch die im Norden befindliche Freifläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umzunutzen und durch die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage den im nachfolgenden Entwicklungskonzept vorgesehenen Nutzungen zuzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzeptes durchzuführen und anschließend einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt,

- a) die Wertermittlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abzuschließen.
- b) einen Kaufvertragsentwurf zu erarbeiten und mit der BImA abzustimmen.
- c) eine Planungskostenvereinbarung mit der Ortsgemeinde Otterstadt für die interkommunale Entwicklung zu erarbeiten und abzuschließen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Als Schwarmstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar besteht in der Stadt Speyer eine große Nachfrage nach Wohnraum wie auch nach gewerblichen Entwicklungsflächen. Bezüglich der Ausgangssituation, dem Erfordernis und den Zielen und Zwecken der Planung wird auf die Vorlage Nummer 0191/2019 mit Beschluss vom 06.02.2020 verwiesen.

Ausgehend vom Masterplan Konversion hat die Stadt Speyer ein Nutzungskonzept für die geplante Siedlungserweiterung in Speyer-Nord entwickelt, mit dem Ziel dem hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Speyer gerecht zu werden. Die Bedarfe wurden in den Gutachten zum Wohnungsmarktkonzept und dem Wirtschaftsflächenkonzept ermittelt. Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm, dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wurden diese Bedarfe ermittelt und bestätigt. 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 anderer Stelle nachzuweisen.

Die für eine Entwicklung vorgesehene Fläche der Kurpfalz-Kaserne befindet sich sowohl auf der Gemarkung der Stadt Speyer als auch auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt, wodurch eine interkommunale Entwicklung zwischen beiden Kommunen angestrebt wird.

Zum Beleg der Kaufabsichten wie auch um die Erstzugriffsoption der Stadt Speyer mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abzustimmen, hat die Stadt Speyer eine schriftliche Zweckerklärung zum Erstzugriff verfasst und an die BImA übermittelt. Als Grundlage für die darauffolgende Wertermittlung hat die Verwaltung das vorgesehene Nutzungskonzept konkretisiert und die angestrebten Kennzahlen durch einen städtebaulichen Testentwurf ermittelt.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Die Bedarfe aus dem Wohnungsmarktkonzept Speyer und dem Wirtschaftsflächenkonzept Speyer 2035 machen es erforderlich, eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit der Vorlage Nr. 0191/2019 am 06.02.2020 gefasst.

Wegen der Anpassung des Geltungsbereiches wurde der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung am 28.10.2021 mit der Vorlage Nr. 0802/2021 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft damit den Teilbereich der Kurpfalz-Kaserne, der auf Speyerer Gemarkung liegt wie auch die Stadteingangsfläche südlich der Auffahrt auf die Bundesstraße 9.

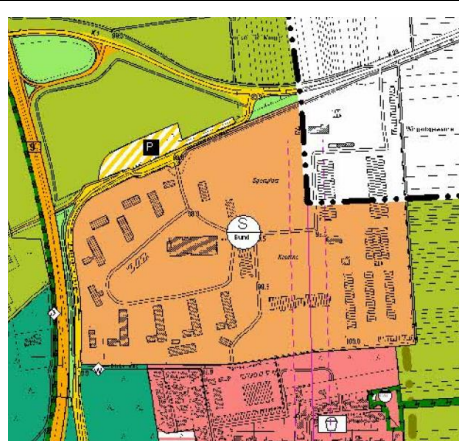
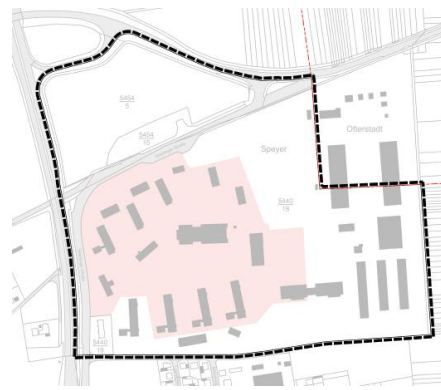


Abbildung 1: Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer




 Abgrenzung Flächennutzungsplanänderung „Kurpfalz-Kaserne und Stadteingangsfläche“

Abbildung 2: Änderung des FNPs (0802/2021)

Regionalplanung

Der Planungshorizont für die Wohnbauflächenbedarfsprognose im Einheitlichen Regionalplan endete im Jahr 2020. Aufgrund dessen bereitet die Verbandsverwaltung derzeit die Änderung des Plankapitels Wohnbauflächen vor, um die wohnbauliche Entwicklung auch über 2020 hinaus zu steuern. Mittlerweile hat die Offenlage und das Anhörungsverfahren zur 1. Änderung stattgefunden.

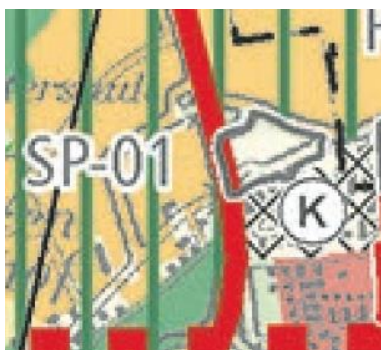


Abbildung 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Entwurf zur Offenlage und Anhörung Februar 2021

Gemäß den übermittelten Behandlungsvorschlägen wurde die Fläche SP-01 zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche mit aufgenommen.

3. Entwicklungsziele

Aus den Nutzungsüberlegungen hat sich das nachfolgende Entwicklungskonzept ergeben. Dieses wurde auch als Grundlage für die Wertermittlung der Kurpfalz-Kaserne an die BlmA übermittelt.

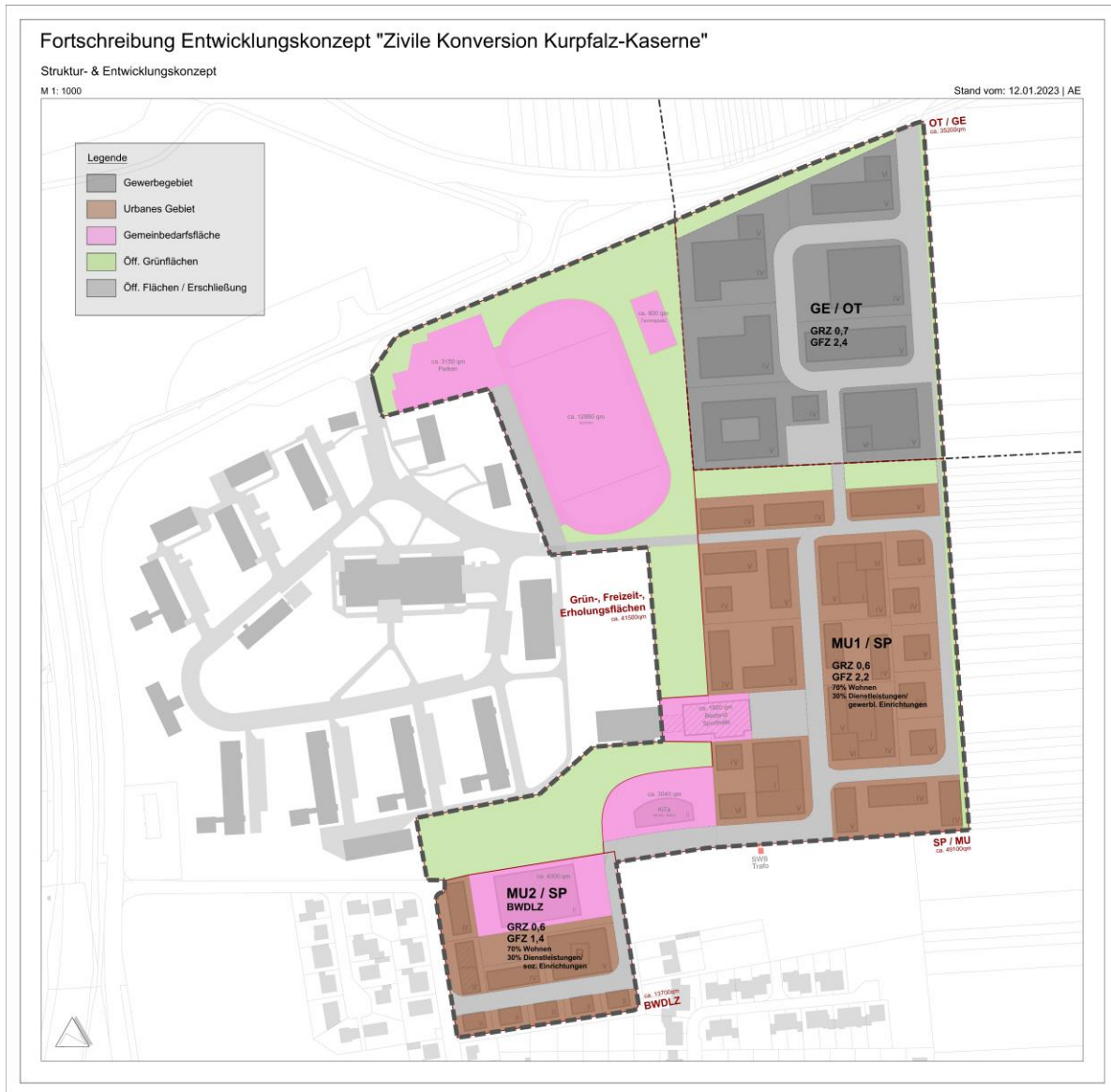


Abbildung 4: Vorgesehenes Strukturkonzept mit Nutzungen und städtebaulichen Kennzahlen, Stand vom 12.01.2023

Stadteingangsfläche Nord / „Öhrchen“:

Der Bereich südlich der Auffahrt auf die B9 befindet sich im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung. Der im Flächennutzungsplan der Stadt Speyer als Fläche für die Landwirtschaft und öffentliche Parkplatzfläche dargestellte Bereich, soll in eine Gewerbliche Baufläche geändert werden.

Kurpfalz-Kaserne:

Gemäß dem aktuellen Planungs- und Verhandlungsstand wird die westliche Fläche der Kurpfalz-Kaserne weiterhin vom Land zur Unterbringung von Asylbegehrenden benötigt und bleibt daher weiterhin im Eigentum der BlmA.

Auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Otterstadt soll ein **interkommunales Gewerbegebiet** entstehen. Darauf soll klassisches Gewerbe mit dienstleistungsorientierter Nutzung und hoher Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Produzierendes Gewerbe, Logistik- oder Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.

Dazu wurde bereits ein Letter of intent erarbeitet und von Vertreter*innen der Verbandsgemeinde Rheinauen, der Ortsgemeinde Otterstadt und der Stadt Speyer unterzeichnet.

Richtung Süden wird auf Otterstadter Gemarkung ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** vorgesehen um einen geeigneten Übergang in das auf Speyerer Gemarkung geplante Urbane Gebiet zu schaffen. Für die Entwicklung auf der Gemarkung von Speyer soll entsprechend der vorhandenen Bedarfe eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Dienstleistungen in Richtung einer Stadt der kurzen Wege entwickelt werden. Im Sinne der Stärkung des neuen Zusammenlebens und der Zielsetzung eines lebendigen, toleranten und kreativen Miteinanders wie auch für ein intaktes Klima mit dem Ziel der Nachhaltigkeit ist die Ausweisung und Entwicklung eines **Urbanen Gebietes** für die Flächen auf Speyerer Gemarkung geplant. Nutzungen wie Gastronomieangebote, verschiedene Dienstleistungen, Arztpraxen und Nahversorger sollen neben dem Wohnen vorgesehen werden. Für die Entwicklungsflächen der Kaserne auf Speyerer Gemarkung wie auch für die Flächen des aktuellen Bundeswehrdienstleistungszentrums wird eine Nutzungsmischung von **70 % Wohnen** und **30 % gewerblicher Nutzungen** angestrebt. Zum Übergang in das nördlich anschließende Gewerbegebiet von Otterstadt sollen sich insbesondere die Dienstleistungen wiederfinden, nach Süden soll mehr Wohnen entwickelt werden. Entsprechend der Nutzungsintentionen eines Urbanen Gebietes werden ebenfalls **soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen** für den Gemeinbedarf auf der Kasernenfläche geplant.

So ist vorgesehen, den bestehenden **Sportplatz** im Norden der Kaserne weiterhin als solchen zu erhalten und den Vereinen, Schulen, neuen Anwohnenden und der AfA weiterhin zur Verfügung zu stellen.

Auch die vorhandenen **Sporthallen** sollen bestehen bleiben. Da die westliche Sporthalle von den Anwohnenden der AfA genutzt wird, ist es der Wunsch des Landes, die westliche Sporthalle weiterhin im Eigentum der BlmA zu behalten. Die Stadt Speyer möchte die östliche Sporthalle inklusive der mittig angelegten Sanitärebereiche erhalten. Eine Regelung zur Ver- und Entsorgung der beiden Sporthallen ist daher im Folgenden notwendig. Als Nachnutzung der östlichen Sporthalle ist weiterhin eine Nutzung durch Sportvereine denkbar, aufgrund der veränderten Bedürfnisse und des Alters der Gebäude wäre jedoch ebenfalls eine Nutzungsänderung zu einer kommunalen Veranstaltungshalle oder ähnlichem möglich. Östlich der Sporthalle ist ein Vorplatz als öffentliche Aufenthaltsfläche geplant.

Der Sportplatz, die Sporthalle und die im Konzept verortete Kita sollen Verknüpfungspunkte auf einer einladenden **Grünfläche** bilden, die die Mitte der Kaserne und damit den Übergangsbereich zwischen der AfA und dem geplanten Baugebiet bildet. Der flächenmäßige Umfang und die Abgrenzung der zentralen Grünfläche resultieren aus dem ursprünglichen Entwicklungskonzept von 2019 wie auch von der Konzeption für die Bewerbung auf die Durchführung der Landesgartenschau 2027. Trotzdem die Stadt Speyer den Zuschlag leider nicht erhalten hat, wird an der Konzeption für die Kasernenentwicklung in dieser Form weiter festgehalten. Die attraktiv zu gestaltende Grünfläche soll im Sinne der Nachhaltigkeit als hochwertige und abwechslungsreiche Fläche erstellt werden, und damit dem Artenschutz wie auch und den Naturschutzbelangen gerecht werden. Die Größe und die Ausgestaltung der Grünfläche bildet eine wichtige Grundlage für eine klimagerechte Entwicklung und unterstützt das Ziel des Schwammstadt-Prinzips. Die Grünfläche bietet außerdem Platz für unterschiedliche Freizeitaktivitäten, für die Naherholung in direkter fußläufiger Erreichbarkeit für die neuen Anwohner*innen und Beschäftigten und schafft damit außerdem eine Verbindung im Quartier wie auch einen Anziehungspunkt über das Quartier hinaus. Auch im Hinblick auf eine etwaige städtebauliche Entwicklung der AfA-Fläche bietet die Grünfläche große Potentiale für eine Erneuerung aber auch Fortentwicklung des Gebietes. Die Grünfläche wird ferner bei der Umsetzung des Konzeptes als Flächen-Maßnahmenraum zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff im Rahmen der Bauentwicklung genutzt und bildet damit einen wichtigen Baustein in der Entwicklung.

Bundeswehrdienstleistungszentrum:

Die Stadt Speyer beabsichtigt für eine ganzheitliche Flächenentwicklung ebenfalls die Flächen des Bundeswehrdienstleistungszentrums zu erwerben. Als Übergangsfläche zwischen dem bestehenden Stadtteil Speyer-Nord und der weiteren Entwicklung auf den Kasernenflächen kommt dieser Fläche städtebaulich eine hohe Bedeutung zu. Im Süden der Fläche soll die bestehende Wohnbebauung verträglich weiterentwickelt werden.

Mittels Handels- und Gemeinbedarfsnutzungen, im Sinne einer Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, eines Familienzentrums oder Jugendtreffs, soll eine Quartiersmitte als nachbarschaftsstiftender Ort sowie als städtebaulich und sozial verbindendes Element geschaffen werden. Entsprechend dem Konzept zur Landesgartenschaubewerbung könnte hier als Anker eine Markthalle etabliert werden, welche für die Nutzungen wie auch für die einzelnen Quartiere eine Verbindungsfunktion einnehmen soll.

Den im Nutzungskonzept ermittelten Kennzahlen liegt ein für die Wertermittlung erarbeiteter städtebaulicher Testentwurf zugrunde. Darin wurde insbesondere eine hohe, jedoch auch noch verträgliche Flächenausnutzung unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Belange angestrebt. So bilden insbesondere die Ausnutzung der Flächen, die Höhenentwicklung der Baukörper, der Anteil an öffentlichen und privaten Flächen wie auch die angestrebte Nutzungsdurchmischung die Grundlagen der Überlegungen.

Diese hinterlegte Idee zur Erschließung und Bebauung der Kaserne stellt jedoch **nicht das finale Städtebauliche Konzept** zur Umsetzung dar, es dient vor allem der Plausibilitätsprüfung und Machbarkeit. Zur Ermittlung der bestmöglichen Flächenentwicklung unter Berücksichtigung aller Belange unterschiedlicher Zielrichtungen soll ein **Städtebaulicher Wettbewerb für die gesamte verfügbare Kasernenfläche inkl. dem Bundeswehrdienstleistungszentrum** durchgeführt werden, dessen ausgezeichnetes Konzept dann die Grundlage für das Bauleitplanverfahren bilden wird.



Abbildung 5: Städtebaulicher **Testentwurf** als Grundlage des Strukturkonzeptes, Stand vom 12.01.2023

4. Weiteres Vorgehen

Zur Realisierung der angestrebten Nutzungen ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Ein zeitnaher Start des Verfahrens ist sinnvoll, um insbesondere das Artenschutzgutachten in der laufenden Vegetationsperiode anzustoßen. Auch die weiteren erforderlichen Gutachten wie Verkehrsgutachten, Fachbeitrag Naturschutz, Umweltbericht, Lärmschutzgutachten, Klimagutachten, Bodenschutz / Altlasten und Überlegungen zur Entwässerungskonzeption können damit bereits angestoßen werden.

Bei einer Beschlussfassung sind daher als nächste formelle Verfahrensschritte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung soll für die FNP-Änderung wie auch für den Bebauungsplan zeitnah auf Grundlage der bisherigen Planungsüberlegungen durchgeführt werden, um von den Behörden bereits frühzeitig erste Rückmeldungen bezüglich weiterer durchzuführender Untersuchungen zu erhalten.

Mit dem Ziel einer interkommunal verträglichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Vertrag nach § 204 BauGB zwischen der VG Rheinauen und der Stadt Speyer in Vorbereitung. In einem interkommunalen Kooperationsvertrag sollen darüber hinaus Regelungen zwischen Otterstadt und Speyer zur gemeinsamen Gebietsentwicklung getroffen werden. Zur Verfahrensvereinfachung soll daraus zunächst eine Planungskostenvereinbarung erarbeitet werden, die die Kostenteilung für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren inkl. der notwendigen Gutachten sicherstellt. Die Verfahren werden so getaktet, dass sie in den Kommunen VG Rheinauen / OG Otterstadt und der Stadt Speyer zeitgleich ablaufen.

Weitere Schritte sind nun damit:

- Die Wertermittlung mit der BImA abzuschließen.
- Einen Kaufvertragsentwurf zu erarbeiten und mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abzustimmen.
- Eine Planungskostenvereinbarung mit der Ortsgemeinde Otterstadt für die interkommunale Entwicklung zu erarbeiten und abzuschließen.
- Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes vorzubereiten und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.
- Ein Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu erarbeiten.
- Ziel ist eine gemeinsame interkommunale Einleitung eines Wettbewerbsverfahrens.
- Mit der Verbandsgemeinde Rheinauen einen interkommunalen Vertrag über bestimmte Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Stadt Speyer und der VG Rheinauen zu erarbeiten und abzuschließen.

Förderungen

Die laufende Beauftragung zur Unterstützung bei der interkommunalen Projektsteuerung wird, sobald die BImA eine Verkaufserklärung der Stadt Speyer vorlegt, über das Programm der Kooperationsvereinbarung des Landes „zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus und Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen“ gefördert.

Anlagen:

- Lageplan

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.