

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0070/2024

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 51110
Investitionskosten: nein ja Betrag: 20.000 €
Drittmittel: nein ja Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja Fundstelle: E 6

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	01.10.2024	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	10.10.2024	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Industriehof"

hier:

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Anpassung des Änderungsbereichs

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Industriehof" gemäß Anlage 1 wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Industriehof" und der Begründung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Anpassung des Änderungsbereiches entsprechend der Anlage 2.

Referenzvorlagen 2592/2018 und 1435/2023

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Zelluloidfabrik Kirrmeier & Scherer wurde 1897 gegründet und im Laufe der Jahrzehnte auf dem Gelände westlich des Rheins bzw. nordöstlich der Innenstadt Speyers mehrfach erweitert. Seit der endgültigen Einstellung der Zelluloidproduktion im Jahr 1968 sind einzelne Gebäudeteile an unterschiedliche Nutzer vermietet. Dabei bilden gewerbliche Nutzungen den Schwerpunkt, ergänzt durch Wohnnutzungen, die sich vor allem in den Randbereichen konzentrieren.

Bereits um das Jahr 2000 wurde das Gelände des Industriebofs in die Überlegungen zur Neustrukturierung des Rheinufer einbezogen. Mitte 2018 fand ein Eigentümerwechsel für das Gelände des Industriebofs statt. Nachdem die Fläche lange Zeit nicht zur Verfügung stand, ist nun eine städtebauliche Entwicklung möglich.

2. Erforderlichkeit der Planung

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Industriebofs und der angrenzenden Areale ist die Aufstellung des Bebauungsplans 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriebof" nötig. Parallel ist der Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele neben der Erstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des FNP 2020 erforderlich.

Ziel der Entwicklung ist das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen zu regeln. Sowohl der Erhalt von Gebäuden, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, als auch die behutsame Entwicklung von neuen Baufeldern ist zu ermöglichen. Dabei soll der Charakter des Industriebofs gewahrt werden.

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 16.08.2018 die Aufstellung der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Industriebof".

Am 27.04.2023 wurden die Fortführung des Bauleitplanverfahrens und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 beschlossen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriebof" (siehe hierzu eigene Vorlage).

4. Planinhalte

Die Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 folgt derzeit noch dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Rheinufer-Nord von 2001, der mit Wohnen, gemischter Nutzung und gewerblicher Nutzung verschiedene Zonen vorsah.

Waren im Aufstellungsbeschluss noch rein gewerbliche Bauflächen vorgesehen, so entsprechen die Darstellungen nun dem städtebaulichen Wettbewerb und dem im Anschluss entwickelten Rahmenplan aus dem Jahr 2023.

Dargestellt werden sollen im Wesentlichen für den Bereich des Industriebofs gemischte Bauflächen und im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Wohnbauflächen. Umgebend werden Grünflächen mit Parkanlage und für die vorgesehene Bushaltestelle eine Verkehrsfläche dargestellt. Die Denkmalzone wird nachrichtlich übernommen.

5. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ein Entwurf für den Bebauungsplan und die Änderung des FNPs wurde durch das Büro FSP erarbeitet. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren fanden vom 09.10.2023 bis zum 10.11.2023 statt.

Für die Bürgerschaft gab es neben der obligatorischen Planauslage und der Online-Beteiligung auch einen Vor-Ort-Termin im Gebäude 127, des Industriehofs, bei dem der Bebauungsplanentwurf und die Änderung des FNP 2020 „Industriehof“ erörtert und erläutert wurden (12.10.2024, 12-18 Uhr).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gingen verschiedene Anregungen ein.

Die Anregungen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden. Die Abwägung wurde durch das Büro FSP erstellt.

6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 06.10.2023 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf der Änderung des FNP 2020 „Industriehof“ bis zum 10.11.2023 zu äußern.

Die Anregungen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden. Die Abwägung wurde durch das Büro FSP erstellt.

7. Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Änderungsbereich an den Rahmenplan und die technischen Notwendigkeiten der Entwässerungsplanung auf Bauleitplanebene angepasst.

Die Begründung und der Umweltbericht mit Landschaftsplan wurden fortgeschrieben.

Inhaltliche Änderungen im Vergleich zur Offenlage gab es nicht.

8. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Planung sollen als nächster Schritt die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auf der Basis der beiliegenden Pläne und Gutachten durchgeführt werden. Die Offenlage ist für November dieses Jahres vorgesehen.

Anlagen:

- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, fsp Stadtplanung 10.10.2024
- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereichs, fsp Stadtplanung 10.10.2024
- Entwurf der Planzeichnung zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof“, fsp Stadtplanung 10.10.2024
- Entwurf der Begründung zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof“, fsp Stadtplanung 10.10.2024
- 5. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Industriehof“ Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan, Bader Konzept GmbH 26.07.2024
- 5. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Industriehof“ Teil 2 der Begründung: Fachbeitrag Artenschutz, Bader Konzept GmbH 26.07.2024

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.