

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0071/2024

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: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "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 Änderung des Geltungsbereichs

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 des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" gemäß Anlage 1 wird gefolgt.
2. Dem entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen 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 Geltungsbereiches entsprechend der Anlage 2.

Referenzvorlagen 2548/2018, 2592/2018, 0099/2019, 1435/2023 und 1912/2024

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Zelluloidfabrik Kirmeyer & 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 Industriehofs in die Überlegungen zur Neustrukturierung des Rheinufer einbezogen. Mitte 2018 fand ein Eigentümerwechsel für das Gelände des Industriehofs statt. Nachdem die Fläche lange Zeit nicht zur Verfügung stand, ist nun eine städtebauliche Entwicklung möglich.

Planerisch wurde zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb mit freiraumplanerischer Vertiefung durchgeführt. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde ein Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Geländes und der angrenzenden Bereiche erarbeitet. Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Hierfür wurde das Büro fsp.stadtplanung aus Freiburg beauftragt.

2. Erforderlichkeit der Planung

Um die Entwicklung des Industriehofs wirksam zu steuern und die Zielvorstellungen der Stadt Speyer, insbesondere den Erhalt des Industriehofs mit seinem heutigen Flair sichern zu können, wurden bereits frühzeitig Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP 2020 gefasst. Ergänzend zum denkmalgeschützten Ensemble sollen auch die angrenzenden Flächen des Gewerbehofs Dr. Pfirrmann sowie die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Brachflächen im Westen und Süden des Industriehofs in die Planung mit einbezogen werden.

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 Industriehofs gewahrt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und zur Planungssicherheit aller Akteure, einschließlich der Nachbarschaft, ist ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO differenziert nach der jeweils vorgefundenen Bestandssituation und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Geplant ist der Erhalt und die Umnutzung der historischen Bausubstanz sowie das behutsame Ergänzen der Bestandssituation um verschiedene Gewerbe- und Wohnbauten.

3. Planungshistorie / Verfahren

Städtische Gremien

Gremium	Datum	Vorlage	Betreff
BPA / STR	12.06.2018 19.06.2018	2548/2018	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.069 II
ASBK	18.09.2018		Verschiedenes: Sachstand Industriehof

ASBK	10.09.2019		Verschiedenes: Sachstand Industriebhof
ASBK / STR	15.10.2019 24.10.2019	0098/2019	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Festlegung der Planungsleitlinien und der Kostentragung im Industriebhof
ASBK / STR	15.10.2019 12.12.2019	0099/2019	Information über den Sachstand und Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
STR	19.09.2019	0087/2019	Anfrage von Ratsmitglied Matthias Schneider (WGS) vom 07.09.2019
	01.01.2020		Anfrage SWG Bebauungsplan Industriebhof
ASBK	04.03.2020		Verschiedenes: Sachstand Industriebhof
ASBK	16.06.2020		Verschiedenes: Sachstand Industriebhof
ASBK	18.08.2020	0368/2020	Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriebhof"; hier: Information über den Sachstand Erschließungsplanung
ASBK / STR	14.04.2021 22.04.2021	0641/2021	Franz-Kirrmeier-Straße 19, Industriebhof Speyer Ausweisung als Denkmalzone gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz
ASBK / STR	29.06.2021 15.07.2021	0747/2021 0747/2021/1	Beschluss über die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Industriebhof und angrenzende Flächen
ASBK / STR	07.09.2021 16.09.2021	0807/2021	Industriebhof Speyer hier: Auslobung „Zweiphasiger kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb mit freiraumplanerischer Vertiefung INDUSTRIEHOF Speyer
ASBK / STR	22.03.2022 28.04.2022	1004/2022	Industriebhof Speyer hier: Information zum Wettbewerbsergebnis „Zweiphasiger städtebaulicher Einladungswettbewerb mit freiraumplanerischer Vertiefung INDUSTRIEHOF Speyer“
AK Politik	11.01.2023		
ASBK / STR	01.02.2023 09.02.2023	1340/2023	Industriebhof Speyer hier: Information zum städtebaulichen Rahmenplan für den Industriebhof Speyer
ASBK / STR	12.04.2023 27.04.2023	1435/2023	Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriebhof"; hier: Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans für den Industriebhof Speyer und Fortführung des Bauleitplanverfahren
ASBK / STR	12.04.2023 27.04.2023	1436/2023	Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur "Erstellung des "Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriebhof"
AK Politik	22.04.2024		

ASBK / STR	30.04.2024 08.05.2024	1912/2024	Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teil- bebauungsplan Industriehof hier: Information zum Zwischenstand Vorlage: 1912/2024
------------	--------------------------	-----------	---

Gestaltungsbeirat

30.08.2018, 29.09.2021, 23.02.2023

Bürgerbeteiligung

03.12.2019 (Vorplanung)

29.09.2021 (Aufgabenstellung Wettbewerb)

25.03.2022 (Ausstellungseröffnung Wettbewerb)

01.06.2023 (erste Veranstaltung zum Rahmenplan)

14.02.2023 (zweite Veranstaltung zum Rahmenplan)

12.10.2023 (Sprechstunde frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan)

4. Planinhalte

Die Planunterlagen zur Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch das Büro fsp.stadtplanung entsprechend den Anregungen und Abwägungen erstellt und fortgeschrieben. Das Büro wird in der Sitzung den aktuellen Stand des Bebauungsplans präsentieren.

Die zugehörigen Gutachten und Begleitplanungen wurden entsprechend den Anregungen überarbeitet.

Im Verlauf der Bearbeitung vom Rahmenplan bis zum aktuellen Stand des Bebauungsplanentwurfs ist auf die folgenden Punkte besonders zu verweisen:

- **Geltungsbereich**

Mit Fortschreiben des Entwässerungskonzeptes wurde eine Anpassung des Geltungsbereichs nach Westen hin erforderlich.

- **Nutzungsverteilung und Nutzungsbeschränkung in den urbanen Gebieten (MU)**

Gemäß der Schwerpunktsetzung im Rahmenplan wurde auch im Entwurf des Bebauungsplans eine passende Einordnung vorgenommen. Das urbane Gebiet wurde in Teilbereiche (MU 1-9) unterteilt. Je nach Lage wird der Anteil der Wohnnutzung in Prozent angegeben. Im Norden ist die Wohnnutzung nur untergeordnet zulässig, während im Süden überwiegend Wohnen stattfinden soll.

Im Hinblick auf den Einzelhandel wurden Regelungen zu innenstadtrelevanten Sortimenten in den Bebauungsplan integriert.

Eine Kindertagesstätte mit zugehöriger Freifläche ist im südwestlichen Bereich geplant.

- **Erschließung, Straßenquerschnitte, Stellplätze**

Wie bereits im Rahmenplan vorbereitet, soll ein Teil der Erschließungsstraßen öffentlich gewidmet werden. Je nach Abschnitt und damit verbundener Funktion sind hier unterschiedliche Querschnitte erforderlich. Im Osten soll zukünftig ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) und im Westen ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Der nördliche Teil, der überwiegend durch die bestehende Bebauung geprägt ist, wird privat erschlossen.

Darüber hinaus wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet. Der Stellplatznachweis im Gebiet erfolgt im Wesentlichen über die Parkgeschosse in den Neubauten und eine größere Stellplatzanlage am nördlichen Gebietsrand.

- **Bushaltestelle und Querung über die Franz-Kirrmeier-Straße**

Um die derzeitigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner optimal an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden, wurde eine Bushaltestelle in die Planung mit einbezogen. Außerdem soll eine Querungshilfe über die Franz-Kirrmeier-Straße im Bereich der Grünen Fuge eingerichtet werden.

- **Regenwasser / Versickerung**

Die Versickerungsanlagen wurden im Westen und Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

- **Versiegelungsbilanz / Grünflächen**

Da die Bebauung des ehemaligen Industriegeländes erhalten bleibt und in den Randbereichen bauliche Ergänzungen entsprechend dem Rahmenplan erfolgen, wird die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Erschließungsanlagen zunehmen.

Dem stehen jedoch öffentliche Grünflächen wie die Grüne Fuge und die Platzbegrünung gegenüber. Darüber hinaus können auch Teile der Dachflächen und der Parkgeschosse der Neubauten sowie der privaten Freiflächen durch Begrünung ökologisch aktiviert werden.

- **Schallschutz**

Nach Vorlage des Schallschutzgutachten wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Diese betreffen vor allem den nördlichen Bereich des Plangebiets der durch Schalleinwirkungen aus den benachbarten Gebieten betroffen ist. Aus diesem Grund soll der Lärmschutz in Bereichen mit Überschreitungen durch die nördlichen Nutzungen im Umfeld über einen Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen mit offenbaren Fenstern von Wohnungen (z. B. durch Festverglasungen) erfolgen. Hierbei wird auch die Möglichkeit eröffnet, in der Einzelgenehmigung den Nachweis zu führen, dass dieser Schutz nicht mehr notwendig ist. Beispielsweise könnten künftige Entwicklungen dazu führen, dass weniger Lärm einwirkt.

- **Ergänzung der Hinweise**

Nicht für alle Anregungen und Empfehlungen aus den Gutachten besteht die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Auch ist es bei einigen Belangen möglich oder sinnvoll diese auf den erst nachfolgenden Planungsebenen zu regeln. Diesbezüglich wurden entsprechende Hinweise formuliert.

Diese Hinweise im Bebauungsplan dienen dazu wichtige Informationen und Vorgaben für die nachgeordneten Planungsebenen bereit zu stellen. Die Hinweise wurden bezüglich folgender Themen aktualisiert und ergänzt:

Regelungen zum Bodenschutzes,
Regelungen zum Artenschutz,
Entwässerungsbelange / Abflussbeiwerte,
Einzelhandel.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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 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 Industriebofs, bei dem der Bebauungsplanentwurf erörtert und erläutert wurde. (12.10.2024, 12-18 Uhr)

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 des Bebauungsplans 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 gegenüber der frühzeitigen Beteiligung

Die Gutachten und die Planung wurden aktualisiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind

- Es wurden Festsetzungen zur GRZ und zur Grundfläche getroffen.
- Die öffentliche Erschließungsstraße wurde entsprechend der von den Gutachtern erarbeiteten Straßenquerschnitte angepasst.
- Die Versickerungsanlagen wurden übernommen.
- Eine private Grünfläche für die Kindertagesstätte wurde integriert.
- Festsetzungen zum Schallschutz wurden aufgenommen.

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 Jahrs vorgesehen.

Anlagen:

- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, fsp Stadtplanung 10.10.2024
- Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer
- Entwurf der Planzeichnung, fsp Stadtplanung, 10.10.2024
- Entwurf der Bebauungsvorschriften, fsp Stadtplanung, 10.10.2024
- Entwurf der Begründung, fsp Stadtplanung, 10.10.2024
- Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan, Bader Konzept GmbH 29.07.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Bader Konzept GmbH 26.07.2024
- Klimagutachten –I-Hof Speyer, Bebauungsplan Nr. 69II Rheinufer Nord, 2, Teilbebauungsplan Industriebhof, Ökoplana, 16.07.2024
- Umwelttechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang, Ingenieure, 19.07.2024
- Bebauungsplan Nr. 069II Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriebhof“ – Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation GmbH 16.07.2024

- Bebauungsplan „Industriehof“ Fachbeitrag Mobilität – Verkehrsuntersuchung, Modus Consult, Juli 2024
- Industriehof Speyer, Entwässerungskonzept für das Plangebiet, Kurzfassung, 28.06.2024
- Stellungnahme, Bebauungsplanverfahren Nr. 069 II Rheinufer Nord - 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" – Stellungnahme und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung im Plangebiet im Kontext des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer 2018, Stadt und Handel 03/2024

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfor2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.