

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0348/2025

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Kafitz, Julia

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 51110
Investitionskosten: nein ja Betrag:
Drittmittel: nein ja Betrag: 88.000,- €
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	27.05.2025	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.06.2025	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Städtebauliche Gebietsentwicklung 'Normand'
hier: Beschluss Rahmenplan und weiteres Vorgehen**

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt die Entwurfsvariante "Urbanes Biotop" und den zugehörigen Rahmenplan als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung.

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. ein konkurrierendes Planverfahren vorzubereiten.
2. die Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe zu erarbeiten.
3. eine Klimasimulation im Hinblick auf die künftigen Entwicklungsparameter durchzuführen.
4. Ansätze zur Verbesserung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes, insbesondere in der Paul-Egell-Straße, zu erarbeiten.

Begründung:

Hintergrund städtebauliche Variantendiskussion:

Mit Beschluss vom 22. September 2022 wurde das Büro Modus Consult gemäß der Vorlage 1189/2022 beauftragt, verschiedene Entwicklungskonzepte für das Plangebiet ‚Normand‘ auszuarbeiten. Grundlage bilden die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie (Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH (VL0315/2020, VL0261/2020, VL0047/2019)).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 17.05.2023 die folgenden Entwurfsvarianten für die erste Bürgerbeteiligung am 20. Juni 2023 freigeben:

1. Stadtquartier (Testentwurf: überbaubare Grundstücksfläche ~50%)
2. Klimaquartier (Testentwurf: überbaubare Grundstücksfläche ~35%)
3. Klimapark (Testentwurf: überbaubare Grundstücksfläche ~23%)

Aus dieser Beteiligungen hat sich eine Tendenz zu den Varianten 2 und 3 ergeben. Im Rahmen der Diskussion waren insbesondere die Sicherung der Grün- und Artenschutzflächen und eine optimierte verkehrliche Anbindung ohne zusätzliche Belastung der Bestandsquartiere vorrangige Themen. Aufbauend auf den Ergebnissen dieses Planungsworkshops mit der interessierten Stadtgesellschaft und den Erkenntnissen aus der Gestaltungsbeiratssitzung vom 30. Mai 2023 wurde auf Grundlage der beiden Varianten 2 und 3 eine Vorzugsvariante 4 "urbanes Biotop" tiefergehend erarbeitet.

Mittels einer Arrondierung der überbaubaren Fläche wurde darauf geachtet, eine innerstädtische Klima- und Grünoase mit hohem ökologischen Wert sowie einem hohen Flächenanteil für den Artenschutz zu entwickeln, aber auch dringend benötigtem Wohnraum die notwendige Fläche zu geben. Durch die Ausbildung einer klaren Kante zwischen Bauflächen und Grün wird die Wahrnehmung des Charakters als öffentliches Grün wesentlich verbessert. Die Verkehrserschließung wird durch einen neuen Knotenpunkt an der Paul-Egell-Straße optimiert und trägt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung im Straßenzug bei.

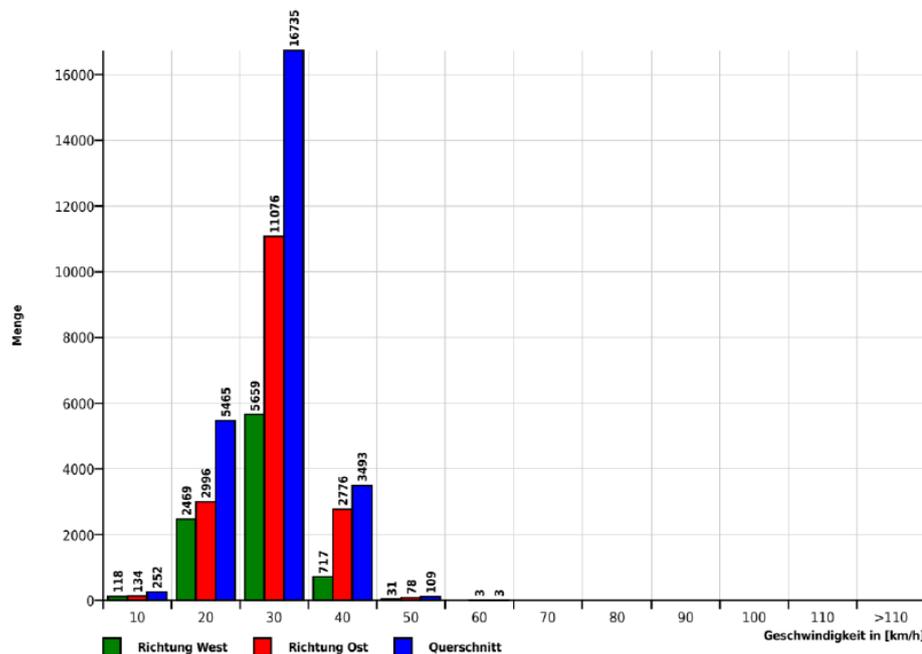
Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit dem Beschluss der Stadt zur Entwurfsvariante 4 "urbanes Biotop" am 14. Dezember 2023 (VL 1740/2023) wurde diese im Rahmen der **zweiten Bürgerbeteiligung** am 24.01.2024 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Die maßgeblichen Anregungen und Fragestellungen aus der Bürgerbeteiligung betreffen die vorhandene und zu erwartende Verkehrssituation. Wichtige Themen sind die Erschließung des Geländes, die Thematik der Verkehrsbelastung der Paul-Egell-Straße und Themen des ruhenden Verkehrs. In einem ersten Schritt wurde in Rücksprache mit der Verkehrsabteilung die Erschließung des neuen Gebietsteils über einen Kreisverkehr in die Planung übernommen. Die befürchteten Bedenken bzgl. einer Verschärfungen der Verkehrssituationen wurden im Rahmen einer zusätzlichen **Verkehrsuntersuchung**, dem Fachbeitrag Verkehr (Dezember/2024), geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt:

- Die Paul-Egell-Straße ist mit rund 4 100 Kfz/d belastet. Durch die geplante Gebietsentwicklung ist mit einer zusätzlichen Verkehrsmenge von rd. 450 Kfz. –Fahrten pro Tag zu rechnen. Als Folge der Entwicklung des Quartiers wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Paul-Egell-Straße um rd. 6% erhöhen, was jedoch vom vorhandenen Straßenquerschnitt gut aufgenommen werden kann.
- Die Parkraumsituation im Quartier ist ausgelastet. Die Problematik ist bekannt. Im Rahmen einer Parkraumbewirtschaftung soll über mögliche Lösungen beraten werden wie bspw. Anwohnerparken, Begrenzung der Parkzeit zur Vermeidung von Dauerparkern. Die Entwicklung des neuen Quartiers sieht eine Unterbringung der Stellplätze im Baugebiet vor. Von einer weiteren Verschärfung ist hierdurch nicht auszugehen. Der Wegfall von wenigen Parkplätzen im Bereich Paul-Egell-Straße, verursacht durch die neue Planung (Kreisverkehr und Mobilitätshub), müssen im gleichen Zug ersetzt werden (1:1).

- Die Analyse hat gezeigt, dass die im Bestand subjektiv wahrgenommenen Vorkommnisse vermehrer erhöhter Geschwindigkeit nicht bestätigt werden konnten.



Zu bemerken ist jedoch, dass der Anteil schneller Verkehre in Richtung Osten deutlich höher ist als in Richtung Westen. Dies wird durch die vorhandenen Parktaschen bedingt, die hier eine entschleunigende Wirkung auf den Verkehrsfluss haben. Im Zuge der Erschließung des Normand- Geländes mittels eines Mini-Kreisverkehrs wird eine Verkehrsberuhigung beidseitig forciert.

Gestaltungsbeirat vom 22. November 2023:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die weitere Ausarbeitung hin zur Variante 4 "urbanes Biotop". Die Variante verbindet die Vorteile der früheren Überlegungen aus Varianten 2 und 3 und zeigt eine klare Dreiteilung des Planungsgeländes in ein "urbanes Biotop" entlang der nordwestlichen Böschung. Die Schutzgebietsfläche bleibt dabei weitgehend unangetastet, während eine mittlere Grünzone als kultivierte Sukzessionsfläche ausgewiesen wird. Im südlichen Bereich wird zudem ein Baufeld definiert, das sich gut mit den angrenzenden Bebauungen verbinden lässt.

Die grundsätzliche Absicht, in einen Wettbewerb einzusteigen, wird unterstützt, insbesondere im Hinblick auf die gestalterisch vielfältigen Impulse und Konzeptideen, die daraus entstehen. Für den Wettbewerb ist maßgeblich, dass ein Rahmen für das Verfahren vorgegeben wird, der Gestaltungsspielräume lässt, ohne die kreative Freiheit zu stark einzuschränken. Der Rahmenplan ist hier das richtige Instrument.

Strategische artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Zu einer ersten Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2021 eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Um diesen vielfältigen und komplexen Belangen frühzeitig

Rechnung zu tragen, soll nun bereits im Vorfeld zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit **weiteren** Prüfschritten begonnen werden.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Tatbestände erfasst und geprüft. Bei Bedarf werden Festsetzungsvorschläge und CEF/FCS-Maßnahmen festgelegt. Der Auftrag wurde im Rahmen einer Ausschreibung an das Büro "Ökologische Leistungen I Fußer" aus Karlsruhe vergeben. Die Untersuchung findet ordnungsgemäß im Rahmen einer Vegetationsperiode im Jahr 2025 statt.

Das Gutachten dient als Grundlage für die Vorbereitung auf den Wettbewerb, das Bebauungsplanverfahren sowie die Umgestaltung der Parkflächen im Rahmen des Förderprogramms "Sozialer Zusammenhalt - Speyer Süd".

Rahmenplan und weitere Vorgehensweise

Das Strukturkonzept "urbanes Biotop" ist als Vorzugsvariante das Ergebnis einer Variantendiskussion mit der Bürgerschaft und den Fachgremien sowie der Arbeit in der fachübergreifenden Kernarbeitsgruppe. Der Rahmenplan fasst die maßgeblichen Ziele und Entwicklungsanforderungen für das Normand-Areal zusammen. Diese werden in der textlichen Ausführung erläutert und in der Darstellung des Strukturkonzeptes zeichnerisch verfeinert. Dabei werden die wichtigen Anforderungen des Umwelt- und Artenschutzes, der wasserwirtschaftlichen und klimatischen Gebietsentwicklung, der Wirtschaftlichkeit und der damit verbundenen Realisierbarkeit von preiswertem Wohnraum sowie die wesentlichen Belange der angrenzenden Quartiere berücksichtigt.

In einem Testentwurf wurde die Machbarkeit einer möglichen städtebaulichen Konzeption auf der Grundlage des Strukturkonzeptes exemplarisch geprüft. Dabei wurden auch die im textlichen Teil des Rahmenplans beschriebenen Übergänge zum Bestand berücksichtigt. Der Testentwurf stellt dabei eine mögliche Entwicklungsrichtung dar, die endgültigen städtebaulichen Konzepte können jedoch auch deutlich abweichen. Eine detaillierte Erläuterung erfolgt durch das Büro Modus Consult in der Sitzung.

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Geländes. Das Plangebiet wird im weiteren Verfahren- und Umsetzungsprozess in zwei unterschiedliche Planungsteile gegliedert. Zum einen in den urbanen städtebaulichen Planungsteil (~40% der Fläche) sowie die geplante Grünfläche (~60% der Fläche).

Die Gestaltung und Umsetzung der tieferliegenden Grünfläche erfolgt im Vorfeld der baulichen Entwicklung über eine eigenständige Ausschreibung im Rahmen des Förderprogramms "Sozialer Zusammenhalt – Speyer Süd". Ziel ist die Schaffung eines Klimaparks, der mit dem umliegenden Stadtteil vernetzt ist.

Die bauliche Entwicklung soll auf der Grundlage der im Rahmen einer Ideenkonkurrenz (2026) definierten Zielparameter erfolgen. Für die Festlegung des richtigen Verfahrens erfolgt eine Abstimmung mit der Architektenkammer. Das weitere Vorgehen wird im Rahmen einer Beschlussvorlage den zuständigen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Parallel dazu arbeitet die Stadtverwaltung an einer Umsetzungsstrategie für das Baugebiet gemäß dem Bündnispapier für bezahlbares Wohnen (2019), wonach mindestens 50% an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu vergeben sind. Die Klärung der entsprechenden Rahmenbedingungen wie z.B. Eigentumsverhältnisse (Erbpacht, Verkauf, Kombinationsvarianten), Grundstückspreise, Möglichkeit der Entwicklung in Bauabschnitten (ggf. mit unterschiedlichen Bauherren), Erschließungslast sowie mögliche Querfinanzierungsmodelle sind hier nach Möglichkeit zu prüfen bzw. Lösungsansätze zu erarbeiten.

Im Vorfeld zum konkurrierenden Verfahren sollen weitergehende Untersuchungen (Klimasimulationen) dazu beitragen die Zielsetzungen und Anforderungen des geplanten nachhaltigen Wohnquartiers weiter auszubilden und zu stärken. Die Ergebnisse werden neben dem Rahmenplan Teil der Ausschreibung eines konkurrierenden Planverfahrens.

Anlagen:

1. Planfassung Rahmenplan
2. Erläuterungsbericht Rahmenplan "urbanes Biotop"
3. Fachbeitrag Verkehr (Dezember 2024)
4. Protokoll zur Bürgerbeteiligung 24.01.2024
5. Stellungnahme Gestaltungsbeirat 19.03.2024

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.