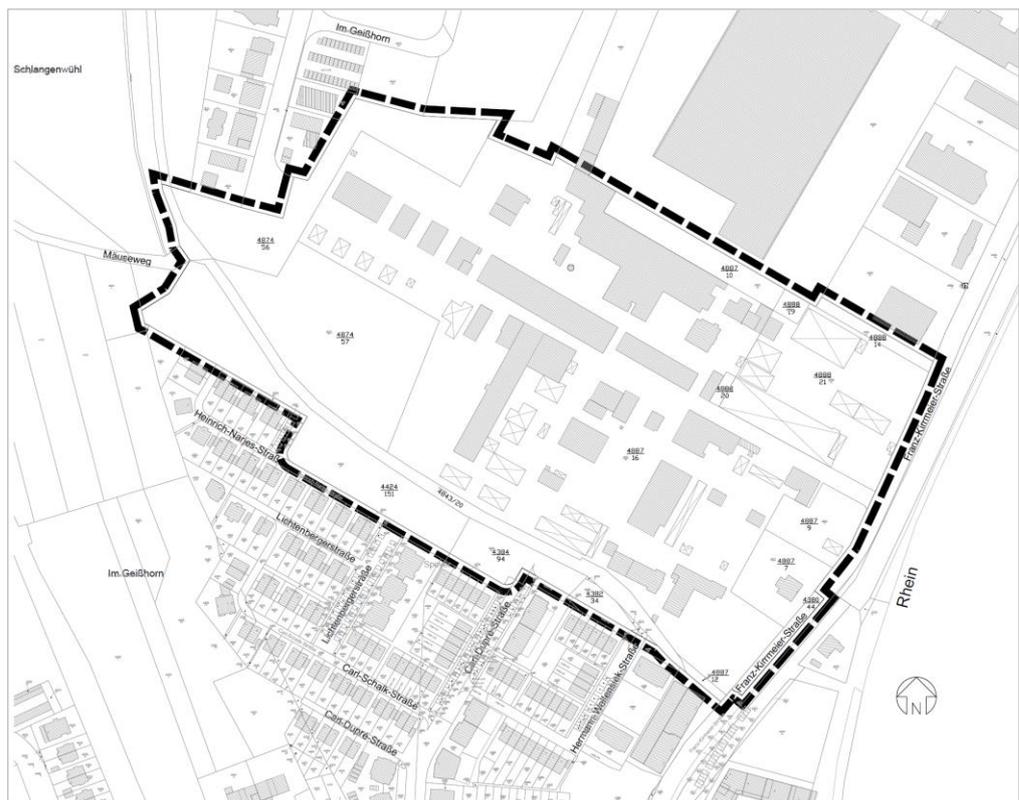


5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 03.07.2025



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

Die Zelluloidfabrik Kirmeyer & Scherer wurde 1897 gegründet und im Laufe der Jahrzehnte auf dem Gelände westlich des Rheins bzw. nordöstlich der Innenstadt Speyer mehrmals erweitert. Seit der endgültigen Einstellung der Zelluloidproduktion im Jahre 1968 werden einzelne Gebäudeteile an unterschiedliche Nutzer vermietet. Dabei bilden gewerbliche Nutzungen den Schwerpunkt und werden durch Wohnnutzung – hauptsächlich in den Randbereichen konzentriert – ergänzt.

Die ehemalige Zelluloidfabrik gehört inzwischen zu den größten intakt erhaltenen historischen Industrieanlagen des Landes Rheinland-Pfalz, weswegen das Gebäudeensemble seit 2021 unter Denkmalschutz steht. Die Sanierung der Bausubstanz sowie der Ausbau der Infrastruktur sind notwendig, um eine langfristige zweckmäßige Nutzung der Flächen und damit den Erhalt der Bausubstanz zu ermöglichen. Durch die Industrie Hof Speyer GmbH als Projektentwickler kann der Zusammenhalt der einzelnen Akteure vor Ort gefördert werden. Ziel ist es, das Flair des Areals zu erhalten und zu stärken. Dabei sollen untergenutzte Flächen gemäß ihrem Potenzial wiederbelebt, reine Lagerflächen und Leerstände reduziert werden.

Ergänzend zum denkmalgeschützten Ensemble sollen auch die angrenzenden Flächen des Gewerbehofs Dr. Pfirrmann sowie die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Brach- und Grünflächen im Westen und Süden des Industrie Hof in die Planung mit einbezogen werden. Für die insgesamt über 12 ha große Fläche wurde Ende 2021 bis Anfang 2022 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der überarbeitete Siegerentwurf der Büros Hille Tesch Architekten + Stadtplaner und BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten wurde als Rahmenplan für das Areal im Stadtrat beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie Hof“ sollen auf Grundlage des Rahmenplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung geschaffen werden. Die angestrebte Nutzungsmischung wird auf Bebauungsplanebene durch die Festsetzung urbaner Gebiete gesichert. Die Plangebietsflächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Speyer zu etwa einem Drittel als gewerbliche Bauflächen (G) nach Norden hin, zu etwa einem Drittel als gemischte Bauflächen (M) in der Mitte bzw. zur Franz-Kirmeyer-Straße hin sowie zu etwa einem Drittel als Wohnbauflächen (W) nach Südwesten dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Industrie Hof“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 6a (1) BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

16.08.2018, 27.04.2023	Der Stadtrat der Stadt Speyer beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ durchzuführen.
09.10.2023 – 10.11.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
10.10.2024	Der Stadtrat der Stadt Speyer behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
17.03.2025 – 22.04.2025	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
25.03.2025 – 25.04.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
03.07.2025	Der Stadtrat der Stadt Speyer behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Baader Konzept GmbH eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit den Ausführungen zu Bestand und Planung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Umweltbericht zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren. Im Umweltbericht zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

▪ Flora und Fauna:

Bestand: Gewerblich geprägte Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad, inselartige Ackerfläche und vereinzelte Grünstrukturen; Vorkommen von zwei planungsrelevanten Vogelarten, gebäudebewohnenden Fledermausarten, Zauneidechse sowie Wechselkröte

Umweltauswirkungen: Temporärer und dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen; baubedingtes Tötungs- und Verletzungsrisiko von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien; anlagebedingter Lebensraumverlust von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien

Maßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Vegetation sowie der betroffenen Arten; CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel; FCS-Maßnahme für Zauneidechse; Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Boden und Fläche:
Bestand: Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs, hoher Versiegelungs-/Verdichtungsgrad, hohes Ertragspotenzial der Ackerfläche, Generalverdacht für Altlasten
Umweltauswirkungen: Flächeninanspruchnahme und damit verbundenen Versiegelung, geringfügiger Verlust von Bodenfunktionen
Maßnahmen: Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens; multifunktionale Kompensationsmaßnahmen für dauerhaften Eingriff
- Wasser:
Bestand: niedriger Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer, Hochwasserschutzanlage (Deichschutzzone)
Umweltauswirkungen: Verlust der Grundwasserdeckschicht bzw. Veränderung des Abflussverhaltens durch Versiegelung
Maßnahmen: Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Wassers, Verbesserung des Aufnahmevermögens durch Dachbegrünung und Retentionsflächen
- Klima und Luft:
Bestand: Lage innerhalb der städtischen Wärmeinsel, vorhandene Luftaustauschbahnen
Umweltauswirkungen: bauzeitliche Immissionen, Verringerung der Belüftungsintensität, thermische Belastung
Maßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Klimas und der Luft, positive Effekte durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen, Anpassung der Bauweise
- Landschaft:
Bestand: industrielle, kulturhistorische Prägung des Gebiets, geringe Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung
Umweltauswirkungen: temporäre Beeinträchtigung durch Baulärm, Flächeninanspruchnahme
Maßnahmen: Erhalt denkmalgeschützter Gebäude sowie bestehender Landschaftselemente, positive Effekte durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen
- Menschen:
Bestand: überwiegend gewerbliche Flächen, geringer Anteil an Misch-/Wohnbaufläche, geringe Lärm/Schadstoffvorbelastung, erholungswirksame Strukturen im westlichen Bereich
Umweltauswirkungen: Bau-/nutzungsbedingte Schallimmissionen, temporäre Staubimmissionen, temporäre Einschränkung der Erholungsnutzung
Maßnahmen: Einsatz emissionsarmer Maschinen, Beachtung der Minderungsmaßnahmen nach AVV Baulärm, positive Effekte durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen
- Kultur- und sonstige Sachgüter:
Bestand: Schutz der baulichen Gesamtanlage sowie Direktorenvilla als Einzeldenkmal
Umweltauswirkungen: Teilweise Abriss und bauliche Veränderung der Gebäudestrukturen
Maßnahmen: Erhalt von Gebäuden sowie abgestimmte und angepasste Bauweise an den Bestand

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Im Sinne der Absichtung der Planung erfolgte die Auseinandersetzung mit einigen Themen auf der Ebene des Bebauungsplans.

- Zufahrten und Verkehrsführung:
In Bezug auf die Verkehrskonzeption wird eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zum Industriehof über die Hasenpfühlerweide nicht verfolgt. Die Trennung des Verkehrs von Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten ist ein zentrales Ziel, um das Verkehrsaufkommen im Industriehof zu verringern und die Lebensqualität zu steigern.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Im Sinne der Absichtung der Planung erfolgte die Auseinandersetzung mit einigen Themen auf der Ebene des Bebauungsplans.

- Flächeninanspruchnahme
Es handelt sich um Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, die bereits im Flächennutzungsplan (FNP 2020) vollständig als Bauflächen dargestellt sind (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen) – sogenanntes Bauerwartungsland. Durch solche Maßnahmen der Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vermieden und/oder minimiert werden. Zudem werden auf Bebauungsplanebene die Eingriffe, die sich durch die Planung ergeben, bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
- Nutzungsgliederung und Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
Durch die Planung erfolgte eine Gliederung von Gewerbe (G) über Mischbaufläche (M) bzw. im vorliegenden Fall (MU), Grünfuge als Pufferzone hin zum Wohnen (W) im Sinne von § 50 BImSchG. Zudem erfolgte durch die festgesetzte Gliederung im MU (Wohnanteil) eine zusätzliche horizontale Gliederung der urbanen Gebiete mit geringerem Wohnanteil im Norden. In einem urbanen Gebiet sind Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen nur dann zulässig, wenn sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund wird die Ausweisung von Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zu den gemischten Bauflächen als unproblematisch gesehen.
- Deich- und Steganlage
Aufgrund der Parzellenunschärfe und Abstraktion des Flächennutzungsplans wurde die Planung nicht im selben Detaillierungsgrad wie der Bebauungsplan dargestellt. Daher wurde die Steganlage auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt und auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wurde verzichtet. Die Deichanlage war von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.
- FCS-Maßnahme
Die Mahdzeitpunkte wurden in den Unterlagen angepasst, um eine Flexibilität hinsichtlich des Aufwuchses bei der Ausführung zu gewährleisten. Die Möglichkeit einer Beweidung, der Bedarf der Bewässerung sowie die Gewährleistung der maschinellen Bewirtschaftung wird im Konzept im Rahmen der Ausführungsplanung im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

6 PLANUNGSAalternativen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung und Konversion bzw. um Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt werden. Die Darstellung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entspricht jedoch nicht den aktuellen Absichten der Stadt für die Weiternutzung dieser Flächen, so dass eine Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplan erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden. Planungsalternativen für diese Flächen wurden bereits im Rahmen des Ende 2021 bis Anfang 2022 durchgeführten Wettbewerbs untersucht.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de