Vorlage der Stadt Speyer

Vorlagen-Nr.: 0383/2025

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	17.06.2025	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	03.07.2025	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: **V. Änderung des Flächennutzungplans 2020 "Industriehof"**
hier: Auswertung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
Beschluss über die Feststellung der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof„,
Einreichung zur Genehmigung bei der SGD Süd

Referenzvorlagen 2592/2018 ,1435/2023 und 0070/2024

Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 gemäß Anlage 1 wird gefolgt.
2. Der vorgelegte Planentwurf wird einschließlich seiner Begründung inklusive Umweltbericht förmlich beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 zur Genehmigung bei der SGD Süd einzureichen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

© Stadtverwaltung Speyer, jede Art der Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Zustimmung

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 Industriehofs in die Überlegungen zur Neustrukturierung des Rheinufers 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.

2. Erforderlichkeit der Planung

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Industriehofs und der angrenzenden Areale ist die Aufstellung des Bebauungsplans 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" 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 Industriehofs gewahrt werden.

3. Planungshistorie / Verfahren

Der Rat der Stadt Speyer beschloss am 16.08.2018 die Aufstellung der V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 "Industriehof".
Am 27.04.2023 wurden die Fortführung des Bauleitplanverfahrens und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 beschlossen.
Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren fanden vom 09.10.2023 bis zum 10.11.2023 statt.
Der Beschluss zur Trägerbeteiligung und zu Offenlage erfolgte am 10.10.2024.
Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" (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 Industriehofs 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.

Die in der Anlage 4 dargelegte Begründung zum Flächennutzungsplan und die zusammenfassende Erklärung in Anlage 6 geben eine umfassende Übersicht über den Planinhalt und die dazugehörigen Gutachten. Für eine Vertiefung einzelner Themenbereiche können die jeweiligen Fachgutachten konsultiert werden.

5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ein Entwurf für den Bebauungsplan und die Änderung des FNPs wurden durch das Büro FSP erarbeitet.
Die Offenlage fand vom 25.03 bis zum 25.04.2025 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 die Entwürfe erörtert und erläutert wurde (07.04.2025, 12-18 Uhr). Die vorgebrachten Anregungen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden. Die Abwägung wurde durch das Büro fsp.stadtplanung erstellt.

6. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 17.3.2025 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans bis zum 22.04.2025 zu äußern.
Die vorgebrachten Anregungen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden. Die Abwägung wurde durch das Büro fsp.stadtplanung erstellt.

7. Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung

Die Begründung und der Umweltbericht mit Landschaftsplan wurden gemäß dem Fortgang zum Verfahren fortgeschrieben.
Inhaltliche Änderungen im Vergleich zur Offenlage gab es nicht.

8. Weiteres Vorgehen

Nach den Beteiligungsverfahren ergaben sich nur redaktionelle Änderung der Planunterlagen. Eine 2. Offenlage muss nicht stattfinden. Bei Zustimmung zur Planung kann die V. Änderung des FNP 2020 „Industriehof" beschlossen werden. Die Planung wird zur Genehmigung bei der SGD Süd eingereicht.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, fsp Stadtplanung 03.07.2025
2. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereichs, fsp Stadtplanung 03.07.2025
3. Entwurf der Planzeichnung zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof", fsp Stadtplanung 03.07.2025
4. Entwurf der Begründung zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Industriehof", fsp Stadtplanung 03.07.2025

5. 5. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 „Industriehof" Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Landschaftsplan,5.1 Anlage 1: Bestandskarte Biotope, 5.2 Anlage 2: Grünordnungsplan, 5.3 Anlage 3: Erhaltenswerter Baumbestand, Bader Konzept GmbH 03.07.2025
6. Zusammenfassende Erklärung, fsp Stadtplanung 03.07.2025
7. Fachbeitrag Artenschutz, 7.1 Anlage 1: Bestandskarte Fauna, 7.2 Anlage 2: Maßnahmenkonzept Fauna, 7.3 Anlage 3: Ausnahmeantrag, Bader Konzept GmbH 03.07.2025

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.