

Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 03.07.2025



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. Geprägt ist das Erscheinungsbild der Anlage durch die Ziegelbauweise und durch die Kleinteiligkeit der Bauten, die auf den Brandschutz zurückzuführen ist. 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 Industriehof 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. Pfirmann sowie die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Brachflächen im Westen und Süden des Industriehofs in die Planung mit einbezogen werden. Für die insgesamt über 11 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 (April 2023) beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriehof“ 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. Zusätzlich dazu wird am südlichen Gebietsrand im Übergang zum Wohngebiet Rheinufer Nord ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung;
- Sicherung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses/ entwickelten Rahmenplans;
- Erhaltung und Entwicklung der gewerblich geprägten Nutzungsstruktur;
- Flächensparen durch Innenentwicklung sowie Schaffung und Ergänzung kompakter Siedlungsstrukturen;
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes;
- lebendige, nachhaltige und urbane Nutzungsmischung (gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, kulturelle und soziale Einrichtungen, Einzelhandel usw.) – „Stadt der kurzen Wege“;
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum;
- vielfältige, verdichtete Wohnformen (Wohnungsmix);
- effiziente und orientierungsleichte Erschließung sowie kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Integration und Vernetzung mit städtebaulichem Kontext.

Der Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften ist mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge

der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

19.06.2018, 12.12.2019	Der Stadtrat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften.
27.04.2023	Der Stadtrat der Stadt Speyer billigt den Rahmenplan und beschließt auf Grundlage des Rahmenplans die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften.
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 des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 beschließt den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer Nord 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als <i>Satzung</i> .

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Baader Konzept GmbH eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutzbetrachtung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Planung wurde auch ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen vorschlägt. Im Umweltbericht 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.

- Rahmenplan
Der Rahmenplan, der am 27. April 2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans. Einige Einwände gegen diesen Rahmenplan werden als nicht zielführend betrachtet, da sie der grundlegenden Planung widersprechen. Die endgültige Planung zur Gestaltung der Grünflächen und zur Verkehrsinfrastruktur wird jedoch erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplans in einem eigenen Prozess konkretisiert.
- Klimaschutz und -anpassung
Im Planungsprozess sind Maßnahmen zur Durchgrünung und Begrünung vorgesehen, um den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Es werden 232 Bäume neu gepflanzt, um den Verlust von 30 Bäumen auszugleichen. Klimasensible Baumarten wurden aufgrund ihrer Eignung ausgewählt. Zudem wird die Schaffung von Wasserflächen zur Verbesserung des Mikroklimas empfohlen.
- Grünflächen und öffentlicher Raum
Die geplante öffentliche Grünfläche wird als Park und Spielplatz festgesetzt, wobei eine detaillierte Planung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen kann. Der Bebauungsplan legt die Rahmenbedingungen fest, konkrete Ausgestaltungsdetails werden später festgelegt.

- Pflanzliste
In Abstimmung mit der Stadt Speyer und den zuständigen Fachämtern wurden klimaresiliente bzw. geeignete fremdländische Arten in die Pflanzlisten aufgenommen.
- Bebauungsstruktur
Die ursprünglich geplante kleinteilige Reihenhausbebauung entlang der Franz-Kirrmeier-Straße wurde aufgrund von Bedenken bezüglich der Verkehrslärmsituation überarbeitet. Nun sind kompaktere, geradlinigere Gebäude mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Eine ausschließlich zulässige Reihenhausbebauung ist nicht mehr vorgesehen, aber Duplexwohnen bleibt möglich.
- Verkehrsfläche und Straßenplanung
Es wird eine verkehrsberuhigte Zone entlang der Franz-Kirrmeier-Straße festgesetzt. Der Ausbau der Straße hängt von Grundstücksmodalitäten ab, jedoch ist der Verkehrsbereich als verkehrsberuhigt geplant. Verkehrstechnische Anordnungen und Beschilderungen sind derzeit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Beschilderung könnte erst nach der Widmung der Straße erfolgen.
- Mobilitätskonzept
Ein Mobilitätskonzept wurde entwickelt, das eine angemessene Zahl an Stellplätzen vorsieht, ohne den öffentlichen Raum unnötig zu blockieren. Tiefgaragen sind aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Es wird auch auf die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Stellplätzen hingewiesen.
- Zufahrten und Verkehrsführung
In Bezug auf die Verkehrskonzeption wird eine zusätzliche Zufahrtmöglichkeit 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. Auch wenn die Verkehrszahlen in der Franz-Kirrmeier-Straße leicht ansteigen könnten, wird dieser Anstieg als unproblematisch angesehen, da die Erhöhung des Kfz-Aufkommens um etwa 15 Prozent keine erheblichen Konflikte verursachen sollte.
- Tiefgaragen und Stellplatznachweis
Tiefgaragen werden weiterhin zugelassen, um ausreichend Stellplätze nachzuweisen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen oder den verfügbaren Raum in der Innenentwicklung unnötig zu verringern. Die Stadt verfolgt das Ziel einer autoarmen Wohnsiedlung, wobei die Anzahl der Stellplätze moderat festgelegt wird. Sollte ein höherer Bedarf an Stellplätzen bestehen, könnte der Bau von Tiefgaragen eine Lösung bieten.
- Energieversorgung und Fernwärmeanschluss
In Bezug auf die Energieversorgung wird von den Stadtwerken Speyer ein Anschluss an das Fernwärmenetz angestrebt. Ein verbindlicher Anschlusszwang könnte dazu beitragen, den Fernwärmeausbau wirtschaftlich umzusetzen. Die Wärmeversorgung für das benachbarte Gebiet „Rheinufer Nord“ wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung bis 2028 untersucht, ist aber nicht direkt Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

▪ Boden und Altlasten

Der umwelttechnische Bericht mit der Bewertung der Altlasten- sowie Gebäudeschadstoffsituation des Büros Dr. Jung + Lang Ingenieure aus Trier wurde den Bebauungsplanunterlagen angefügt. Ein entsprechender Hinweis zu den einzelnen Plangebietsflächen wurde in den Bebauungsvorschriften aufgenommen. Weitergehende Untersuchungen werden auf Baugenehmigungsebene in Anbetracht der konkret vorgesehenen Nutzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen. Auf die Lage im Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe „Römerberg“ sowie auf die Lage innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse „Materia“ und „Rhein-Pfalz“ wurde in den Bebauungsvorschriften hingewiesen.

▪ Verkehrslandeplatz Speyer

Durch den Flugplatz und seine Flugbewegungen sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten. Für den Flugplatz bestehen keine durch Verordnung festgesetzten Lärmschutzbereiche und er fällt auch nicht in die Umgebungslärmkartierung. Zudem ist er von deutlich näherer Wohnbebauung umgeben. Wesentliche Störungen, auf die im Bebauungsplan zu reagieren wäre, sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

▪ Ver- und Entsorgung

Ein Entwässerungskonzept wurde zur Offenlage erstellt. Retentionsflächen und Entwässerungsgräben innerhalb öffentlicher Grünflächen wurden festgesetzt. Die abschließende Ausgestaltung der Entwässerung (Zu-, Ab- und Überläufe) sollte im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und die Fragestellungen zur Wasserhaushaltsbilanz wurden bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

▪ Energieversorgung – Photovoltaik

Zur Energieversorgung wurde insbesondere die Installation von Photovoltaikanlagen (PV) festgesetzt: Auf flach geneigten Dächern war ihre Nutzung verpflichtend vorgesehen. Auch auf denkmalgeschützten Gebäuden oder nordexponierten Dachflächen konnten PV-Anlagen grundsätzlich installiert werden – vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Denkmalbehörde und unter Berücksichtigung statischer Gegebenheiten. Eine Öffnungsklausel wurde beibehalten, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der baulichen Realisierbarkeit gerecht zu werden.

Darüber hinaus waren die Regelungsmöglichkeiten zur Energieversorgung auf Bebauungsplanebene begrenzt. Der Bebauungsplan stand jedoch weder einem weiteren PV-Ausbau noch dem geplanten Fernwärmeausbau im Gebiet entgegen. Teile des Gebiets waren bereits an das Wärmenetz angeschlossen.

Die Möglichkeit zur Realisierung einer Trafostation wurde eingeräumt, ein konkreter Standort jedoch noch nicht festgelegt – eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden war hierzu vorgesehen.

▪ Starkregen

Die Folgen von Starkregenereignissen wurden bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Die Innenentwicklung soll nach den Prinzipien der Schwammstadt realisiert werden. Die Gefahrenlage bei Starkregen und Hochwasser wurden in die Abwägung eingestellt, ebenfalls wie das Flächensparen durch

Innenentwicklung. Im Hinblick darauf kam aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf die neu geplante Bebauung nicht in Frage. Ebenfalls konnten bestehende Gebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen und/oder für eine Umnutzung vorgesehen sind, nicht abgerissen werden.

▪ Rheinhauptdeich

In den Bebauungsvorschriften wurde auf die Lage in der Schutzzone des Rheinhauptdeiches hingewiesen. Unterkellerungen und Tiefgaragen wurden jedoch nicht pauschal für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Dadurch wurden den einzelnen Bauherren mehr Spielräume in der Planung eröffnet. Die Belange des Grundwasserschutzes oder des Schutzes des Rheinhauptdeiches wurden dabei gemäß den geltenden Vorschriften berücksichtigt. Der Bebauungsplan allein entfaltet im Bereich der Deichanlage keinen Anspruch auf eine Genehmigung baulicher Anlagen. Vielmehr bedarf es der weiteren Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und letztlich einer Ausnahmegenehmigung der Wasserbehörde entsprechend § 5 (4) der LDSVO (Landesdeichschutzverordnung vom 22.10.2024). Darauf wurde im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

▪ Steganlage zum Rheinufer

Im Rahmen des Bebauungsplans sollte die planungsrechtliche Grundlage für eine Steganlage mit Aussichtsplattform geschaffen werden. Diese sollte eine sichere und attraktive Querung des Hochwasserdeichs sowie den Zugang zum Rheinufer ermöglichen – ohne den Hochwasserschutz zu beeinträchtigen.

Die Idee für die Steganlage ging aus einem städtebaulichen Wettbewerbs- und Rahmenplanverfahren hervor und wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkrete technische Ausarbeitung wurde jedoch aus dem Bebauungsplanverfahren ausgegliedert und sollte in enger Abstimmung mit den zuständigen Fach- und Wasserbehörden erfolgen.

Da der geplante Steg im Bereich einer Deichanlage lag, handelte es sich um eine sogenannte „Planung in eine Befreiungslage“. Der Bebauungsplan allein begründete keine Baugenehmigung; es war eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 4 der Landesdeichschutzverordnung (LDSVO, Stand 22.10.2024) erforderlich.

Die für den Hochwasserschutz notwendigen baulichen Maßnahmen – wie etwa die Stabilisierung der Querungsstellen und ein Weg auf der Deichkrone – sollen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Diese Maßnahmen betreffen einen deutlich größeren Planungsraum, insbesondere den Deichabschnitt zwischen dem Wohnquartier "Am Fluss" und dem Kreisel Franz-Kirrmeier-Straße / Auenstraße.

Der eingebrachte Vorschlag zur Verkleinerung des Geltungsbereichs wurde abgelehnt, da dies eine erneute Offenlage erforderlich gemacht und das Verfahren verzögert hätte. Zudem erschien eine isolierte Planung nur für einen Brückenkopf westlich der Verkehrsachse ohne eine planerische Aussage auf der Ostseite planerisch nicht überzeugend.

Weitere Maßnahmen am Rheinufer wurden im Verfahren nicht berücksichtigt, da sie über den Geltungsbereich und die Zielsetzung des Bebauungsplans hinausgingen. Solche Vorhaben sollten gegebenenfalls in separaten Verfahren geprüft werden.

▪ 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, die konkrete Lage der Habitatslemente sowie die Gewährleistung der maschinellen Bewirtschaftung wird im Rahmen der Ausführungsplanung im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

- Baumschutzsatzung
Die aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung wurde in den Unterlagen berücksichtigt. Zur Offenlage wurde eine Baumbilanz gemäß der Satzung erstellt.
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde zur Offenlage erstellt. Der Bestand des Bebauungsplans „13s Schlangenhühl Süd“ wurde dabei berücksichtigt.
- Grünordnerische Festsetzungen
Die Festsetzung der Verwendung von Hoch- bzw. Halbstämmen wurde gebiets- bzw. nutzungsspezifisch angepasst. Die Rasenfläche der Kindertagesstätte wurde als intensiv zu pflegen festgesetzt. Bei der Ausbildung der Baumscheibe wurden die Eigenschaften offen und nicht überbaut in den Festsetzungen ergänzt.
- Pflanzliste
Zur Offenlage wurden heimische Obstbäume bzw. -sträucher ergänzt. Für den Satzungsbeschluss wurden klimaresiliente bzw. geeignete fremdländische Arten in die Pflanzlisten aufgenommen sowie nicht geeignete Arten gestrichen.
- Urbanes Gebiet – Nutzungsmischung
Das Plangebiet war bereits überwiegend gewerblich geprägt. Mit der Festsetzung urbaner Gebiete verfolgte die Stadt das Ziel, ein lebendiges Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen zu ermöglichen. Um ein Übergewicht der Wohnnutzung zu vermeiden, wurde diese in bestimmten Teilbereichen eingeschränkt – insbesondere auch im Hinblick auf die Lärmsituation im nördlichen Bereich. Auf weitere detaillierte Vorgaben zur Nutzungsmischung wurde verzichtet, um ausreichend Spielraum für die künftige Entwicklung zu lassen.
- Einzelhandel – Kaufkraftverlagerung
Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Gutachten des Büros Stadt+Handel erstellt, das Empfehlungen zur Steuerung von Sortimenten und Verkaufsflächen enthielt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelte, lagen konkrete Einzelhandelsnutzungen noch nicht abschließend vor, sodass auch keine genauen Aussagen zur Kaufkraftverlagerung getroffen werden konnten. Der Gutachter stellte jedoch klar, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Einzelhandelsstruktur – insbesondere in der Innenstadt – zu erwarten seien. Den Empfehlungen entsprechend wurden planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
- Schallschutz
Die im Plangebiet festgestellten Überschreitungen der Lärmgrenzwerte stammten nicht aus dem Industriehof selbst, sondern aus angrenzender gewerblicher Nutzung. Die Lärmsituation wurde in einer schalltechnischen Untersuchung untersucht. Die vom Gutachter empfohlenen Schallschutzfestsetzungen wurden im Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wurden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sichergestellt, ohne die gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft zu beschränken.

Der Übergang zwischen dem gewerblich geprägten Norden und dem Wohngebiet im Süden wurde durch abgestufte Wohnanteile innerhalb der urbanen Gebiete gesteuert – je nach Lage zwischen 15 % und 85 %. Eine Ausweisung als Mischgebiet wurde bewusst vermieden, da urbane Gebiete eine feinere Steuerung erlaubten. Zusätzliche bauliche Abschirmungen im Zuge der Entwicklung des Industriehofs sollten die Situation weiter verbessern.

Der Bebauungsplan traf keine weitergehenden Regelungen zu Veranstaltungen oder organisatorischen Fragen, da diese dem Immissionschutzrecht unterliegen

und durch nachgeordnete Verfahren geprüft werden. Eine Zunahme der Lärmemissionen war nicht zu erwarten; vielmehr wurde langfristig eine Entlastung der Umgebung angenommen.

- Brandschutz
Der Bebauungsplan stellte die Erschließung des ehemaligen Industrieareals sicher, verbesserte die Zufahrt für die Feuerwehr und schuf die Grundlage für eine verbesserte Löschwasserversorgung. Weitere Anforderungen des Brandschutzes sollten im Genehmigungsverfahren geprüft und die Feuerwehr in die Ausführungsplanung einbezogen werden. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können noch keine detaillierten Aussagen getroffen werden.
- Kindertagesstätte
Im Bebauungsplan wurde eine private Grünfläche für die Kindertagesstätte festgesetzt. Dadurch sollten die Rahmenbedingungen zur Realisierung eines „geschlossenen Systems“ geschaffen werden. Erschließungsmöglichkeit von zwei Seiten des Baufensters B3 wurden die Voraussetzungen für die spätere Erschließung der Kindertagesstätte gesichert.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

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