

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0384/2025

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: Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof";
hier: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Referenzvorlagen 2548/2018, 2592/2018, 0099/2019, 1435/2023, 1912/2024 und 0071/2024. Zum städtebaulichen Vertrag gibt es eine eigene Vorlage

Beschlussempfehlung:

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

1. Den Beschlussvorschlägen gemäß Anlage 1 zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" beschlossen.
4. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" integriert.
5. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

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

Planerisch wurde Ende 2021 bis Anfang 2022 zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb mit freiraumplanerischer Vertiefung durchgeführt. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde 2022 ein Rahmenplan für die weitere Entwicklung des Geländes und der angrenzenden Bereiche erarbeitet. Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde in den Jahren 2023 und 2024 ein Bebauungsplanentwurf unter frühzeitiger Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellt. Hierfür wurde das Büro fsp.stadtplanung aus Freiburg beauftragt. Nachdem zu Beginn des Jahres die förmlichen Beteiligungsverfahren stattgefunden haben, ist der Bebauungsplan nun bereit für den Satzungsbeschluss.

2. Erforderlichkeit der Planung

Um die Entwicklung des Industriedarfs wirksam zu steuern und die Zielvorstellungen der Stadt Speyer, insbesondere den Erhalt des Industriedarfs mit seinem heutigen Flair sichern zu können, wurden bereits 2018 frühzeitig Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des FNP 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 Industriedarfs 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 Industriedarfs 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 Industriebhof
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 Bauleit-

			planverfahren
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 Industriehof"
AK Politik	22.04.2024		
ASBK / STR	30.04.2024 08.05.2024	1912/2024	Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriehof hier: Information zum Zwischenstand
ASBV / STR	01.10.2024 10.10.2024	0071/2024	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
ASBV/STR	29.10.2024 14.11.2024	0106/2024 0106/2024/1	Industriehof - Eckpunkte städtebaulicher Vertrag

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)

07.04.2025 (Sprechstunde Offenlage zum Bebauungsplan)

4. Planinhalte

Die Planunterlagen zum Satzungsbeschluss wurden durch das Büro fsp.stadtplanung entsprechend den Anregungen und Abwägungen erstellt und fortgeschrieben. Das Büro wird in der Sitzung des ASBV den aktuellen Stand des Bebauungsplans präsentieren.

Die zugehörigen Gutachten und Begleitplanungen wurden entsprechend den Anregungen überarbeitet.

Die in der Anlage 5 dargelegte Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung in Anlage 7 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 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ein Entwurf für den Bebauungsplan und die Änderung des FNPs wurde durch das Büro fsp.stadtplanung 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 der Bebauungsplanentwurf 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 sonstigen 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 des Bebauungsplans 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 gegenüber der frühzeitigen Beteiligung

Die Planunterlagen und die Gutachten wurden aktualisiert. Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich in folgenden textlichen Festsetzungen:

- 1.10 Die private Grünfläche ist als intensive anstatt als extensive Rasenfläche zu entwickeln.
- 1.10 Es sind hochstämmige anstatt halbstämmige Einzelbäume zu pflanzen.
- 1.11.2 Es wurde zur Klarstellung ergänzt, dass Zu- Ab- und Überläufe in der öffentlichen Grünfläche zulässig sind.
- 1.13.9 Es sind hochstämmige anstatt halb stämmiger Laubbäume zu pflanzen.
- 1.16.2 Es wurde zur Klarstellung ergänzt, dass die Baumscheiben offen und nicht überbaut sein sollen.
- 1.16.3 Im WA können halb- oder hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden.
- 1.16.4 Es wurde klargestellt, dass mindestens 10 m² große offene nicht überbaute Baumscheiben mit ausreichender Belüftung und Bewässerung zu verwenden sind.
- 1.16.5 Es wurde klargestellt, dass mindestens 10 m² große offene nicht überbaute Baumscheiben mit ausreichender Belüftung und Bewässerung zu verwenden sind.
- 2.4.1 Der Verweise auf die LBauO wurde eingefügt.
- 4.7.11 Ein Monitoring für den Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wurde in die Hinweise aufgenommen.
- 5.1 Die Pflanzlisten wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung Grünflächenplanung um klimaresiliente Arten ergänzt.

Die Begrünung wurde entsprechend dem Fortgang des Verfahrens ergänzt.

Bei den Gutachten wurden inhaltlich nur der Landschaftsplan mit Umweltbericht in Bezug auf die Pflanzlisten und der Fachbeitrag Artenschutz um Erläuterungen zur notwendigen Flächengröße ergänzt.

8. Weiteres Vorgehen

Nach den Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen nur geringfügig ergänzt. Die Ergänzungen sind redaktioneller und klarstellender Art. Neue Festsetzungen erfolgten nicht. Eine 2. Offenlage muss nicht stattfinden. Bei Zustimmung zur Planung kann der Satzungsbeschluss getroffen werden. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 069 II und zur V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wurden parallel durchgeführt. Bevor der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 069II veröffentlicht werden kann, muss die SGD-Süd die V. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 genehmigen.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, fsp Stadtplanung 03.07.2025,
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer
3. Deckblatt und Satzungen, fsp Stadtplanung 03.07.2025
4. Entwurf der Planzeichnung, fsp Stadtplanung, 03.07.2025
5. Entwurf der Bebauungsvorschriften, fsp Stadtplanung, 03.07.2025,
6. Entwurf der Begründung, 6.1 Anlage 1 Stellplätze, fsp Stadtplanung, 03.07.2025
7. Teil 2 der Begründung: Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan, 7.1 Anlage 1: Bestandskarte Biotope, 7.2 Anlage 2: Grünordnungsplan, 7.3 Anlage 3: Erhaltenswerter Baumbestand, Bader Konzept GmbH 03.07.2025
8. Zusammenfassenden Erklärung, fsp Stadtplanung, 03.07.2025,
9. Fachbeitrag Artenschutz, 9.1 Anlage 1: Bestandskarte Fauna, 9.2 Anlage 2: Maßnahmenkonzept Fauna, 9.3 Anlage 3: Ausnahmeantrag, Bader Konzept GmbH 03.07.2025
10. Klimagutachten –I-Hof Speyer, Bebauungsplan Nr. 69II Rheinufer Nord, 2, Teilbebauungsplan Industriebhof, Ökoplane, 16.07.2024
11. Umwelttechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang, Ingenieure, 19.07.2024
12. Bebauungsplan Nr. 069II Rheinufer Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriebhof“ –Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation GmbH 02.09.2024
13. Bebauungsplan „Industriebhof“ Fachbeitrag Mobilität – Verkehrsuntersuchung, Modus Consult, 06.03.2024
14. Industriebhof Speyer, Entwässerungskonzept für das Plangebiet, Kurzfassung, 28.06.2024
15. Stellungnahme, Bebauungsplanverfahren Nr. 069 II Rheinufer Nord - 2. Teilbebauungsplan "Industriebhof" –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://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.