

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0917/2026

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Zimmermann, Sandra

Haushaltswirksamkeit:	☒ nein	☐ ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	☐ nein	☐ ja	Betrag:
Drittmittel:	☐ nein	☐ ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	☐ nein	☐ ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	☐ nein	☐ ja	Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.09.2026	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	01.10.2026	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 12 E "Alte Speyerer Weide, nördlich der Sportplätze - Neuauftellung"
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 E „Alte Speyerer Weide, nördlich der Sportplätze - Neuauftellung“.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt in diesem Bereich eine gewerbliche Entwicklung zu etablieren. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um Baurecht zu schaffen. In Anlage 2 ist ein erstes städtebauliches Konzeptentwurf beigelegt. Im Verfahren werden erforderliche Gutachten eingeholt, welche auf die städtebauliche Ausgestaltung Einschluss nehmen können.

2. Bestand der Fläche

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4702/50, 4702/58, 4702/61 und 4702/62 (s. Anlage 1).

Auf der Fläche befindet sich derzeit eine Aquaristik sowie ein Gartenbaubetrieb.

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

3. Umfeld der Fläche

Im Umfeld der Fläche befindet sich im östlichen Bereich eine Kleingartenanlage und ein Mischgebiet, im südlichen Bereich befinden sich Sportplätze und nördlich sowie östlich befindet sich ein Gewerbegebiet sowie zwei Wohngebäude im Osten, welche aus dem Bestand der vorherigen Nutzung hervorgehen.

4. Aktuelles Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt die Fläche als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe fest sowie als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

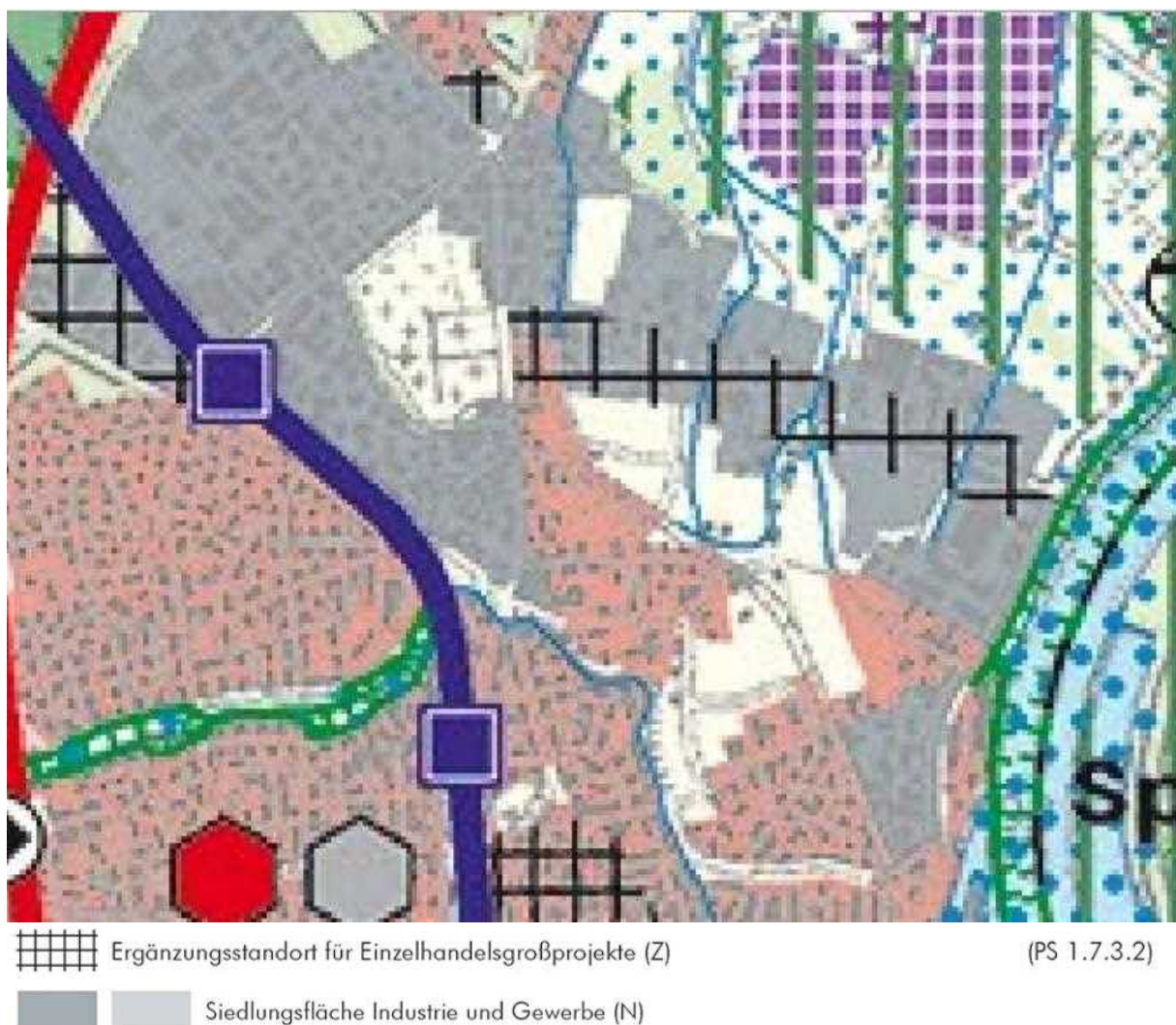


Abb. 1: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar des VRRN (2014/2023)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Diese Darstellung ist nicht unmittelbar verbindlich, sie dient als vorbereitende Grundlage für zukünftige Planungen. Die Darstellung entspricht der Entwicklung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich.

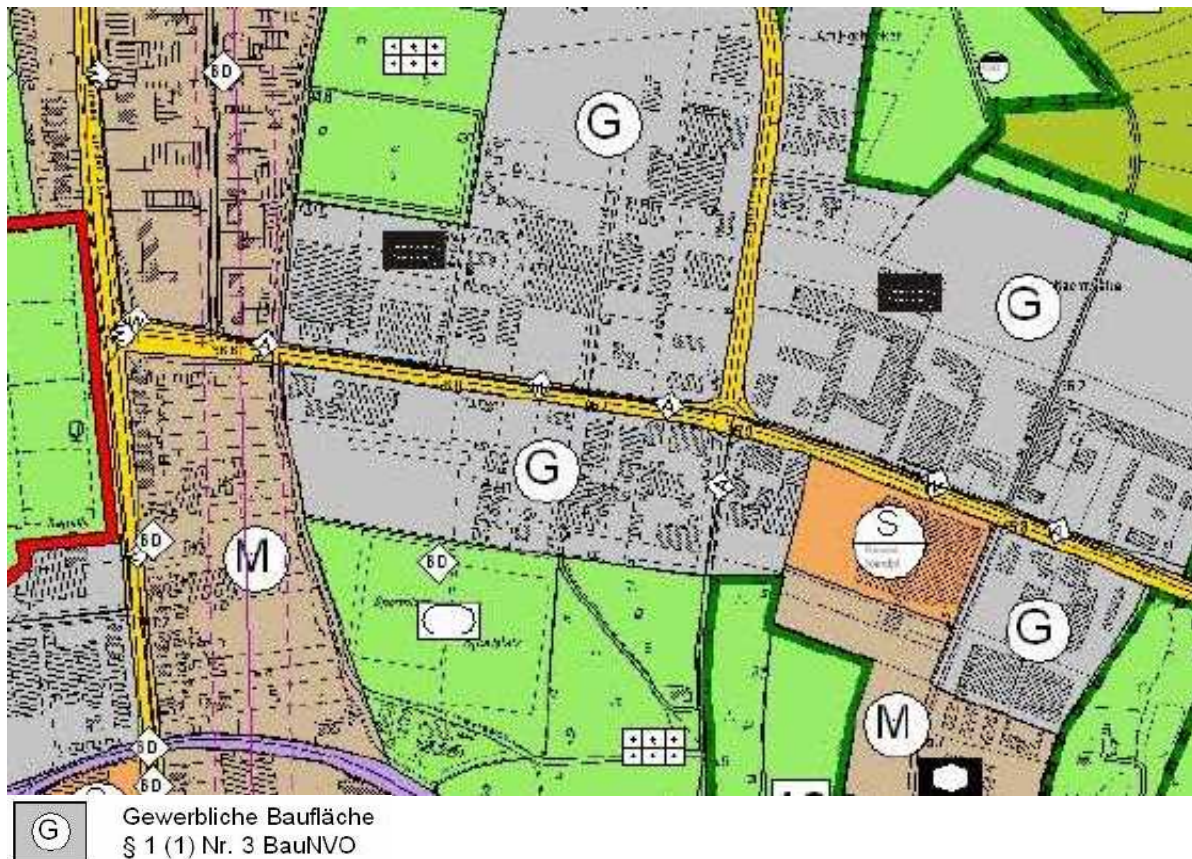


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer (2008)

4.3 Bebauungsplan

Im Bereich der Grundstücke in Anlage 1 gelten zwei rechtskräftige Bebauungspläne, diese enthalten für diese Grundstück keine konkreten Festsetzungen, weder zu Baumaßen oder Baufenstern noch zur Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan nahm die damaligen Nutzungen in weiteren umliegenden Bereichen nachrichtlich im Bebauungsplan mit auf, nicht als Festsetzungen. Damit besteht derzeit keine planungsrechtliche Vorgabe durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan in dem Bereich. Die Grundstücke sind somit den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 35 BauGB) dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen. In solchen Bereichen sind grundsätzlich nur bestimmte Nutzungen, zum Beispiel land- oder forstwirtschaftliche Vorhaben oder teilweise auch Gartenbaubetriebe zulässig. Die Prüfung erfolgt einzelfallbezogen, die bisherigen Genehmigungen entsprechen diesen Außenbereichsnutzungen weitestgehend. Das Vorhaben sieht künftig eine gewerbliche Nutzung vor, damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5. Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (gem. §§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit Frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Für das Verfahren sind entsprechende Fachgutachten einzuholen:

- Altlasten
- Lärmschutz
 - Sportplätze
 - Kleingärten
 - Wohnen
 - Ggf. eingeschränktes Gewerbe in Umgebung
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutz
 - Vorprüfung
 - Ggf. vertiefende Prüfung
- Erschließungsplan
- Entwässerungsplan
- Verkehrsgutachten

Weitere notwendige Gutachten können sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

6. Erläuterung der Planung

Das Gelände wird durch eine private Erschließung zur Auestraße hin angebunden und mündet in einem Wendehammer. Weiterhin werden die Bestandswohngebäude im östlichen Bereich auch durch diese Privaterschließung gesichert.

Angedacht sind derzeit eher Dienstleistungs- sowie Bürogebäude, allerdings gibt es hierbei noch keine Festlegung. Insb. wenn im Laufe des Verfahrens ein oder mehrere konkrete Unternehmen feststehen sollten, kann es hier zu weiteren Konkretisierungen kommen.

Die Gebäudehöhe orientiert sich hierbei an dem Bestand der Auestraße bzw. den Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich der Auestraße, es ist von einer Traufhöhe von etwa 9 m sowie 12 m Firsthöhe auszugehen, was in etwa 3-4 Etagen ermöglichen wird, bei der Annahme von Normetagenhöhen.

Da die erforderlichen Gutachten noch ausstehen und es sich (derzeit) um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können diese Maßgaben von dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf im weiteren Verfahren abweichen. Der Entwurf dient lediglich der ersten Einordnung und zur Darstellung der Planungsabsichten. Das heißt, dass entsprechende Ausgleichsflächen/Freiflächen und Versickerungsflächen künftig in die Planungen einbezogen werden, wenn die entsprechenden Untersuchungsergebnisse vorliegen, auch die Darstellung der Verkehrsfläche sowie der Gebäudestellungen etc. können hierbei noch angepasst werden.

7. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit einem privaten Vorhabenträger aufgestellt, es ist jedoch vorgesehen, dass der Bebauungsplan einem Angebotsbebauungsplan entspricht.

Die notwendigen Fachgutachten sowie die Erstellung des Bebauungsplans inkl. Umweltbericht wird seitens des Vorhabenträgers an entsprechende Büros vergeben, die Verwaltung unterstützt hierbei inhaltlich und bereitet die notwendigen Verfahrensschritte zur Schaffung von Baurecht vor. Derzeit gibt es noch keine Vorgaben bzgl. der konkreten gewerblichen Entwicklung, das heißt, es können noch keine konkreten Firmen genannt werden o.ä., je nach Verlauf des Verfahrens kann sich der Vorhabenträger jedoch vorstellen, diese zu konkretisieren und den Bebauungsplan entsprechend auszurichten. Da Gutachten erforderlich sind und sich hieraus ggf. entsprechende gewerbliche Entwicklungen ergeben oder ausschließen, wird zunächst ein Angebotsbebauungsplan angestrebt. Es gibt auch keine Verpflichtung diesen in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, dies ordnet die Verwaltung jedoch auch nicht als notwendig ein, da ein Angebotsbebauungsplan ein ausreichendes Instrument für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt.

Anlagen:

- Geltungsbereich inkl. Luftbild, Stand August 2026
- Städtebaulicher Entwurf, Stand August 2026
- Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12 „Alte Speyerer Weide“
- Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12 C „Alte Speyerer Weide – 2. Neufassung Teilbebauungsplan II“

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.