SPEYER

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020

„Industriehof“

Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
2 Verfahren 3
3 Änderungsbereich 4
3.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs 4
3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 5
3.3 Inhalt der Änderung 6
3.4 Alternativenprüfung 7
3.5 Erschließung 7
3.6 Flächenbilanz 7
4 Übergeordnete Planungen 7
4.1 Ziele der Landesentwicklung 7
4.2 Ziele der Raumordnung 8
5 Belange des Umweltschutzes 8

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Zelluloidfabrik Kirrmeier & 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 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. Pfirrmann 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 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. 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-Kirrmeier-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.

2 Verfahren

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer wurde am 03.03.2008 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt und ist seit dem 15.08.2008 wirksam. In der Zwischenzeit sind bereits 3 punktuelle Änderungen durchgeführt worden, zuletzt im Jahre 2019 mit der 4. Änderung „Schlangenwühl Nord“. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Gemarkung der Stadt Speyer die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wurde vom Büro Baader Konzept GmbH ein Scopingpapier erarbeitet, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der

Flächennutzungsplanänderung den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt wird.

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

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.
__.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
__.__.____	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.
__.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Stadtrat der Stadt Speyer behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

3 Änderungsbereich

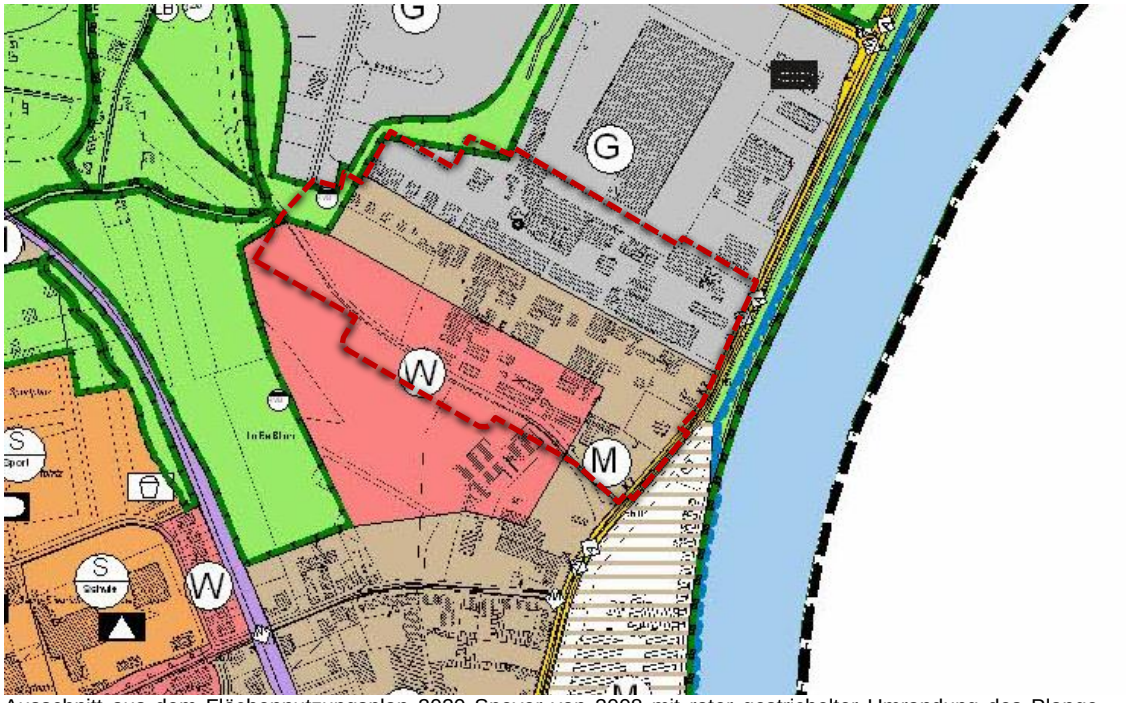
3.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt westlich vom Rhein an der Franz-Kirrmeier-Straße zwischen dem Lidl-Gelände und bestehenden Wohngebieten (Rheinufer-Nord und Alte Ziegelei Erlus). Westlich vom Geltungsbereich erstrecken sich Grün- und Freiflächen, nordwestlich liegen weitere gewerbliche Flächen (Schlangenwühl Süd).

Im Plangebiet befinden sich derzeit der Gebäudebestand der ehemaligen Zelluloidfabrik (Gewerbe, Dienstleistungen, Gaststätte, Wohnnutzung usw.) sowie weitere gewerblich genutzte Gebäude. Im Westen befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Süden verläuft in der Übergangszone zum Wohngebiet Rheinufer Nord eine Grünfläche mit teilweise dichtem Baumbestand und einer Wegeverbindung (Mäuseweg) von der Franz-Kirrmeier-Straße in Richtung Westen.

Lage des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 Speyer von 2008 mit roter gestrichelter Umrandung des Plangebiets, ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer sind die Plangebietsflächen 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-Kirrmeier-Straße hin sowie zu etwa einem Drittel als Wohnbauflächen (W) nach Südwesten dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht ist daher parallel zur Bebauungs-

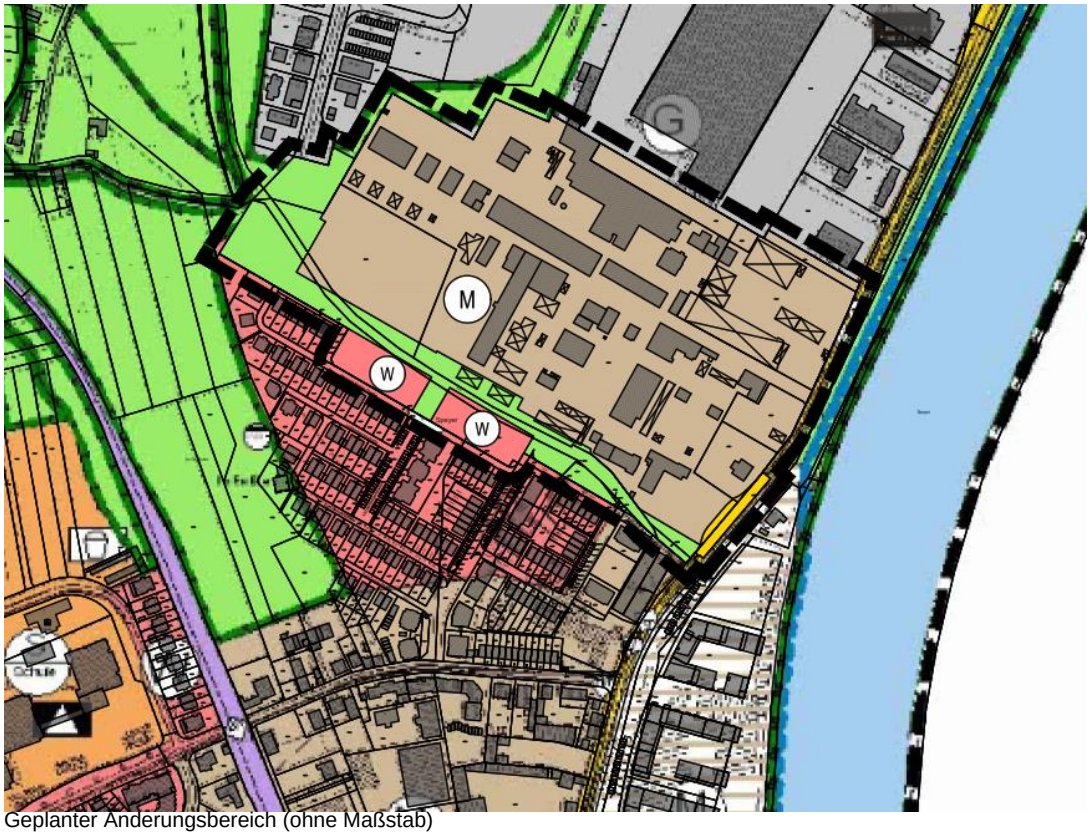
planaufstellung auch die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3.3 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 11,77 ha. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriehof“ sollen der größere Teil der Fläche (ca. 9,56 ha) als gemischte Bauflächen, die Arrondierung des Gebiets Rheinufer Nord als Wohnbauflächen und der Grünzug dazwischen als Grünflächen dargestellt werden. Auch die geplante Haltestelle an der Franz-Kirrmeier-Straße wird auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigt, wodurch die bisherigen Verkehrsflächen vergrößert werden.

Die angestrebte Nutzungsmischung wird auf Bebauungsplanebene für den Großteil der Flächen durch die Festsetzung urbaner Gebiete gesichert. Dadurch soll der Absicht ein lebendiges Quartier im Sinne der Prinzipien der „Stadt der kurzen Wege“ – mit kompakten Siedlungsstrukturen und einer effizienten und orientierungsleichten Erschließung – zu realisieren, Rechnung getragen werden. Es soll zum einen die gewerblich geprägte Nutzungsstruktur erhalten und weiterentwickelt, zum anderen dringend benötigter Wohnraum durch vielfältige, verdichtete Wohnformen bereitgestellt werden. Auf Flächennutzungsplanebene werden dementsprechend gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

In den Randbereichen zum bestehenden Wohngebiet Rheinufer Nord werden zur Arrondierung Wohnbauflächen (W) dargestellt, wodurch etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Auch die grüne Fuge soll auf Flächennutzungsplanebene gesichert werden, weswegen sie als Grünfläche dargestellt wird.



Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Um die Umsetzbarkeit der Planung zu sichern, werden auf Bebauungsplanebene Themen wie Schallschutz, Ver- und Entsorgung, Klima, Altlasten und Denkmalschutz näher untersucht und bewertet. Durch entsprechende Festsetzungen kann

sichergestellt werden, dass all diesen Belangen in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.4 Alternativenprüfung

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.

3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz. Die gemischten Bauflächen sind über die Franz-Kirrmeier-Straße, die Wohnbauflächen über die Heinrich-Narjes-Straße erschlossen. Weitere gebietsinterne Erschließungsflächen werden auf Bebauungsplanebene verbindlich festgesetzt und gesichert, sollen aber auf Flächennutzungsplanebene aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht dargestellt werden.

Die geplante Haltestelle an der Franz-Kirrmeier-Straße wird jedoch berücksichtigt, was zu einer Vergrößerung der bestehenden Verkehrsfläche führt.

3.6 Flächenbilanz

	Flächennutzung	Fläche in ha	
	Gesamtfläche 11,77 ha	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020	Gewerbliche Bauflächen	3,92 ha	0 ha
	Gemischte Bauflächen	3,95 ha	9,56 ha
	Wohnbauflächen	3,47 ha	0,54 ha
	Grünflächen	0,35 ha	1,57 ha
	Verkehrsflächen	0,08 ha	0,10 ha

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Landesentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen. Speyer ist weiterhin landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt und sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt.

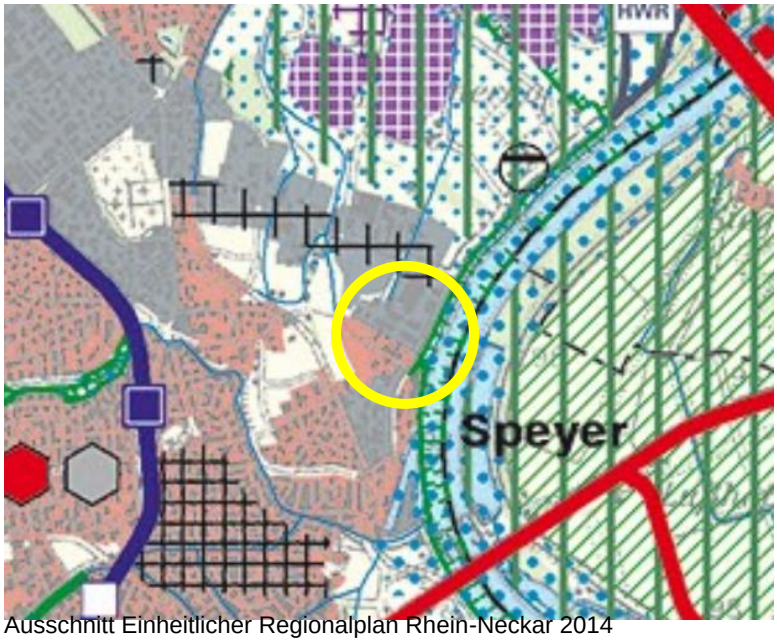
Das LEP IV gibt als Ziel (Z 31) vor, die quantitative Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Ebenfalls wird als Ziel (Z 34) formuliert, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Durch die vorliegende Planung wird diesen Zielen Rechnung getragen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es können also die Potenziale der bestehen-

den bebauten Siedlungsstruktur sinnvoll ausgeschöpft werden. Zur gleichen Zeit wird aber die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für bauliche Maßnahmen vermieden.

4.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 zu entnehmen. In der Raumnutzungskarte wird die nördliche Hälfte als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand), die südliche Hälfte des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Zudem liegt aufgrund der Nähe zum Rhein gemäß der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt die gesamte Fläche innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs.

In der Raumstrukturkarte ist die Stadt Speyer als Mittelzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist Speyer eine der Gemeinden in der Region sowohl mit der Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“ als auch mit der Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe“. Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen für den Großteil der Plangebietsflächen nach Norden hin sowie von Wohnbauflächen im Übergang zum südlich gelegenen Gebiet Rheinufer Nord können sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung gestärkt werden. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.



Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro Baader Konzept GmbH, erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und

Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt wird.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler
Oberbürgermeisterin

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

Der Planverfasser