

TOP2: Entwicklung Normandgelände

Status

öffentlich

nicht öffentlich

Verantwortlich Stadt Speyer

Abteilung 520, Frau Trojan / Frau Georgi



Lage

Speyer Süd, nördlich der Paul-Egell-Straße

Größe

3,17 ha

**Ausgangssituation,
heutige Nutzung**

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte wurde die ehemalige Kaserne Normand im Südwesten der Stadt Speyer sukzessive zu einem Wohn- und Mischgebiet umgenutzt. Der letzte Entwicklungsschwerpunkt des Quartieres bildet die brachliegende Freifläche des ehemaligen Sportplatzes ‚Normand‘, sowie die direkt angrenzende Fläche der ehemaligen Versickerungsmulde, die bereits verfüllt wurde.

Planungsgegenstand

Das Büro Modus Consult hat mit Unterstützung der Stadtplanungsabteilung auf Grundlage der drei bereits vorgestellten Entwicklungsvarianten eine Kompromissvariante zwischen Variante 2 und 3 ausgearbeitet. Diese nimmt Bezug zu den Anregungen aus der Bürgerschaft und aus dem Gestaltungsbeirat.

Rahmenbedingungen, zu berücksichtigende Normen	<p>Die ca. 3,17 ha große innerstädtische Potenzialfläche ist gekennzeichnet durch mehrere komplexe Rahmenbedingungen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die genehmigte Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers der angrenzenden Wohngebiete in den tieferliegenden Sportplatz, • der Umgang mit vorhandenen Altlasten, • bereits vorhandene Ablagerungen, • die Höhenlage eines privaten Grundstückes in Hanglage, • ökologische Restriktionen im Hinblick auf die entstandene
---	--

	<p style="text-align: center;">Vegetation (Flora/Fauna), die die Gebietsentwicklung vor eine besondere Herausforderung stellen.</p>
Planungsstand / Aussicht	<p>Aufbauend auf den Ergebnissen des Planungsworkshops mit der interessierten Stadtgesellschaft vom 20.06.2023 und den Ergebnissen aus der letzten Gestaltungsbeiratssitzung wurde ein Konzept auf Grundlage der beiden Varianten 2 und 3 tiefergehend erarbeitet.</p> <p>Mittels einer Arrondierung der überbaubaren Fläche wurde darauf geachtet, eine innerstädtische Grünoase mit hohem ökologischen Wert und einem hohen Flächenanteil für den Artenschutz zu entwickeln aber auch dringend benötigtem Wohnraum die notwendige Fläche zu geben. Durch die Ausbildung einer klaren Kante zwischen Bauflächen und Grün soll die Wahrnehmung des Charakters als öffentliches Grün wesentlich verbessert werden.</p> <p>Auch die Verkehrserschließung konnte durch einen neuen Knotenpunkt an der Paul-Egell-Straße optimiert werden.</p> <p>Das neue Konzept stellt hinsichtlich der Flächenbilanz einen Kompromiss zwischen den Varianten Klimaquartier und Klimapark dar.</p> <p>Auch das Regenwassermanagement wurde ausdifferenziert erarbeitet. Durch die vorgesehenen Versickerungsflächen wird eine maximale Einstautiefe bei einem 1-jährigen wie auch bei einem 5-jährigen Regenereignis von 30 cm sichergestellt, womit üblicherweise ein Einzäunen oder Absperren der Fläche nicht notwendig wird. Zur finalen Abklärung der Verkehrssicherungspflicht steht ein Gespräch mit der SGD aus.</p> <p>Auf Grundlage dieses Konzeptes soll nach Freigabe durch die städtischen Gremien und nach einer nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung ein städtebaulicher Rahmenplan mit der Setzung der Randbedingungen entwickelt werden, welcher dann die Grundlage für einen Planungswettbewerb bildet.</p> <p>Die detaillierte Vorstellung des Entwurfes und der ermittelten Kenndaten dazu erfolgt im Rahmen der Sitzung durch das Büro Modus Consult.</p>

**Stellungnahme
des
Gestaltungsbeirats**

In der vorigen Sitzung am 05.07.23 befasste sich der Gestaltungsbeirat bereits mit verschiedenen Vorkonzepten für die brachliegende Freifläche des ehemaligen Sportplatzes und der Versickerungsmulde innerhalb des Gesamtgeländes des „Quartier Normand“.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die vorliegende Überarbeitung des Entwicklungskonzepts, das in vielen Punkten die Anregungen aus der Bürgerschaft innerhalb des Beteiligungsverfahrens und die Hinweise des Gestaltungsbeirats in die Weiterentwicklung der Planung einbezieht.

Die hier vorgestellte Variante 4 verbindet Vorteile aus den früheren Überlegungen der Varianten 2 und 3 und zeigt eine klare Dreiteilung des Planungsgeländes in ein „urbanes Biotop“ entlang der nord-westlichen Böschung, das als Schutzgebietsfläche weitgehend unangetastet bleibt, einer mittleren Grünzone als kultivierten Sukzessionsfläche und der Ausweisung eines Baufeldes im südlichen Bereich, das sich gut mit den angrenzenden Bebauungen verbinden lässt. Die prognostizierten 140 Wohneinheiten lassen ein ausgewogenes und aufgelockertes Verhältnis von bebauter Fläche und Grünraum erwarten. Durch die zusätzliche Verfügbarkeit von Schlüsselgrundstücken an der Paul-Egell-Straße ergeben sich auch städtebaulich Spielräume für die Grundstückszuschnitte und Gebäudetypologien.

Es ist zu begrüßen, dass die öffentliche Nutzung des vorhandenen Grünraums begrenzt wird und damit eine angemessene Differenzierung unterschiedlicher Freiraumtypologien auch im städtischen Zusammenhang angestrebt wird. Auch der partizipative Ansatz durch die Beteiligung der Öffentlichkeit vor der Einleitung des Wettbewerbsverfahren lässt eine höhere Akzeptanz der Quartiersentwicklung erwarten.

Die neuen Baufelder können durch gute und sorgfältige Planung eine hohe Wohnqualität und ein vielfältiges Wohnumfeld miteinander vereinen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt der Stadt dringend durch ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren diese hohen Qualitätsansprüche unter Wahrung des Anteils an gefördertem Wohnraum zu realisieren.

	<p>Um die angestrebte Qualität einer zukunftsweisenden, nachhaltigen Stadtentwicklung ebenso wie im Freiraum auch in der baulichen Umsetzung zu erreichen, ist es entscheidend, eine Optimierung der städtebaulichen Setzung und auch der Entwurfsqualität der Gebäude in geregelten Wettbewerbsverfahren sicher zu stellen. Welche Art von Verfahren für diese Aufgabenstellung zielführend sein können, sollte frühzeitig in einer Beratung ausgelotet werden (z.B. eigenständige Verfahren Städtebau, Hochbau / mehrphasige Verfahren / kombinierte Verfahren.)</p> <p>Sollte die Umsetzung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Speyer GEWO noch nicht gesetzt sein, würde der Beirat die Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren empfehlen.</p> <p>Neue Wohnbauflächen im städtischen Zusammenhang werden immer seltener, die damit verbundenen Chancen für innovative nachhaltige Wohnprojekte müssen genutzt werden.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat trägt gerne dazu bei, diese Qualitätspotenziale zu unterstützen und in der weiteren Bearbeitung zu begleiten.</p>
--	--