

2017

# Bericht zum Flächenprogramm Wohnen



Stadtplanung  
Stadt Speyer  
31.12.2017

**Vorbemerkung:**

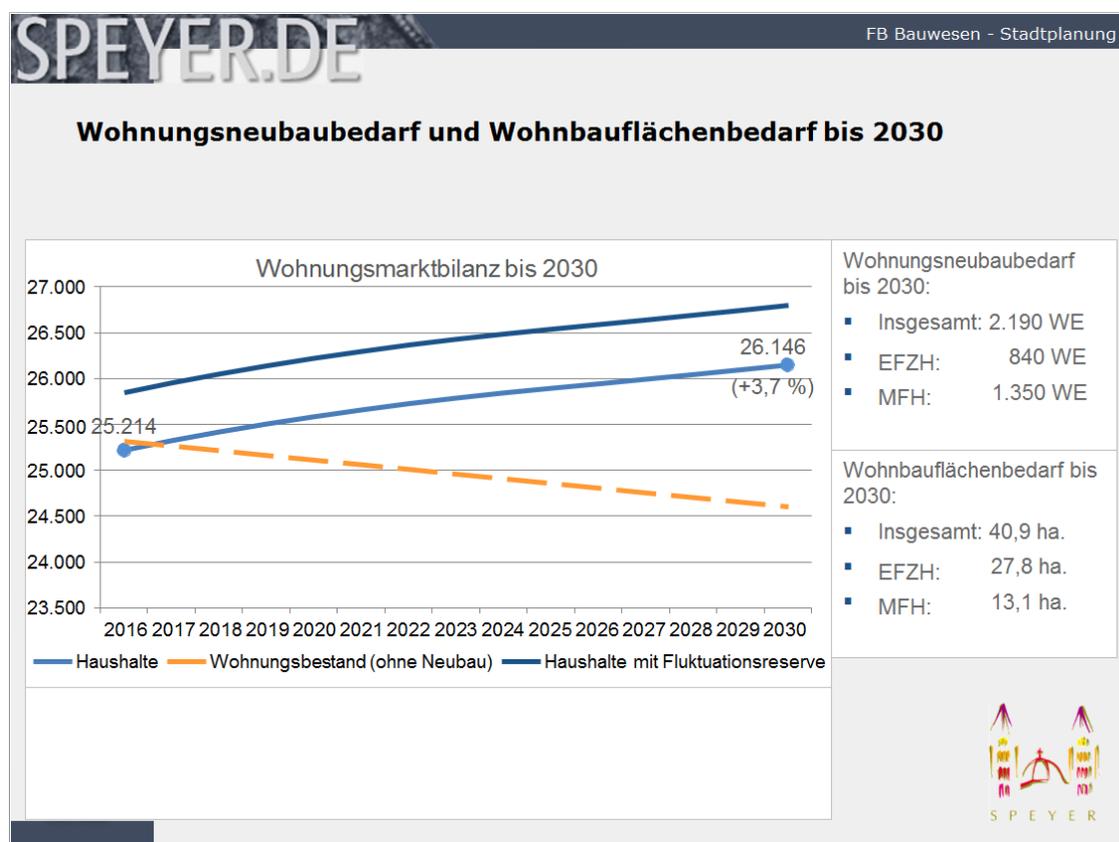
Die Stadt Speyer hat ein Wohnungsmarktkonzept durch das Büro GEWOS (Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung, 12/ 2017) aus Hamburg erstellen lassen, das insbesondere den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf bis 2030 aufzeigt und ein entsprechendes Handlungsprogramm für die Wohnentwicklung der Stadt Speyer vorschlägt.

Dabei ist das Flächenprogramm „Wohnen“ die wichtigste Schlüsselmaßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnbauland. Es folgt dem Leitziel 1 „Wachsen in bestehenden Strukturen“.

Bereits 2014 wurde eine erste Wohnbauflächenpotenzialermittlung, bei der es rein um die Auflistung möglicher Flächen ging, erstellt. Damals wurden insgesamt 40 Flächen identifiziert, welche grundsätzlich für Wohnen geeignet waren. Am 17.02.2014 wurde diese Erhebung im Diskussionsforum „Wohnen in Speyer“ vorgestellt und im Anschluss daran durch die Verwaltung in Abstimmung mit den Fachabteilungen vollständig aktualisiert. Dies war die Basis für das Flächenprogramm „Wohnen“.

Ziel des Flächenprogramms „Wohnen“ ist es, zum einen aufzuzeigen, wo und in welchem Umfang Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet bestehen. Zum anderen sollen aber auch durch eine Bewertung und Priorisierung der Flächen, konkrete Handlungsempfehlungen im Sinne eines Umsetzungsprogramms mit entsprechenden Zeithorizonten abgeleitet und beschlossen werden.

Zielwert ist dabei – unter Berücksichtigung des Ersatz-, Nachhol- und Zusatzbedarf gemäß Wohnungsmarktkonzept - ein Neubaubedarf von 2190 Wohneinheiten bis 2030 mit rund 840 Einfamilienhäusern und 1350 WE in Mehrfamilienhäusern.



Auszug Präsentation GEWOS Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenbedarf

Davon sind 1780 WE auf Neubauf Flächen auszuweisen. Diese Annahme beruht auf der Tatsache, dass zumindest ein Teil des Neubaubedarfs (Ersatzbedarf) auch auf bereits beste-

henden Wohnbaugrundstücken gedeckt werden kann (Abriss eines Gebäudes und Neubau an gleicher Stelle, Nachverdichtung bestehender Flächen). Für die Neubauf Flächen werden ca. 41 ha Wohnbauland laut Gewos erforderlich.

FB Bauwesen - Stadtplanung

### Flächenbedarfsprognose – Bedarf auf Neubauf Flächen

	Ersatzbedarf (50%)	Nachholbedarf	Zusatzbedarf	Gesamt
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>				
Wohneinheiten	140	100	460	700
Flächenbedarf (in ha)	5,5	4	18,3	27,8
<b>Mehrfamilienhäuser</b>				
Wohneinheiten	270	170	640	1.080
Flächenbedarf (in ha)	3,3	2,1	7,7	13,1
<b>Gesamt</b>				
Wohneinheiten	410	270	1.100	1.780
Flächenbedarf (in ha)	8,8	6,1	26	40,9



Auszug Präsentation GEWOS Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauf Flächenbedarf

Der Verband Region Rhein-Neckar geht im Rahmen der derzeit stattfindenden Teilfortschreibung des Plankapitels „Wohnen“ zum einheitlichen Regionalplan von etwa gleicher Wohneinheiten-Anzahl für den Neubaubedarf aus. Der eigentliche Flächenbedarf für neue Wohnbauf Flächen wird von der Regionalplanung sogar auf insgesamt ca. 53 ha prognostiziert.

### Ergebnis

Es werden insgesamt **31 Gebiete** im Stadtgebiet von Speyer identifiziert, die für eine weitere Wohnbauentwicklung geeignet sind und die auch aus heutiger Sicht umgesetzt werden sollen. Dabei handelt es sich in erster Linie um zivile und militärische Konversionsflächen, aber auch um Nachverdichtung bestehender Wohngebiete mit großen Freiflächen. Dies sind sowohl Gewo-Grundstücke, als auch Grundstücke im Privateigentum.

Es gibt darüber hinaus auch Flächen, die als Neubauf Flächen zur Arrondierung des Siedlungsrandes beitragen. Eine Sonderstellung nimmt hier eine große Ackerfläche im Norden (Kurze Wingertsgewanne) im Anschluss an die ehemalige Bundeswehr-Kaserne ein, die v.a. im Zusammenhang mit der Schaffung von Einfamilienhäusern eine besondere Bedeutung hat.

Aufgenommen in das Programm wurden nur größere zusammenhängende Bauf Flächen mit einer Schwerpunktentwicklung Wohnen. Nicht erfasst sind Baulücken oder Einzelgrundstücke, auf denen Nutzungsänderungen / Erweiterungen oder Abriss / Neubau möglich wäre.

Ebenso nicht aufgenommen werden Gebietsentwicklungen, in denen Wohnen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung, z.B. Betriebswohnen im Gewerbegebiet, haben wird. Speziell zu den Baulücken (unbebaute Einzelgrundstücke, auf denen Planungsrecht besteht) ist eine eigene Erhebung geplant (Schlüsselmaßnahme des Wohnungsmarktkonzeptes).

Zusätzlich zu den 31 Wohnbaupotenzialflächen werden fünf Areale für **Sonderformen des Wohnens** aufgelistet (Studenten, Wohnheime). Diese Projekte fließen nicht bilanziell in die Wohnbedarfsbetrachtung ein, da es sich um Wohnungen handelt, die nur für einen bestimmten Personenkreis zugänglich sind. Diese Flächen sollen in der Gesamtbetrachtung nicht vollständig ausgeblendet werden, da in diesen Wohnprojekten i.d.R. kleine, preisgünstige Mietwohnungen geschaffen werden. Durch diese speziellen Wohnangebote kann der allgemeine Druck auf dieses Segment genommen werden.

Die Flächen wurden jeweils in **Gebietspässen** nach Lage, Eigentümer, Baurechtsituation sowie Erschließungsmöglichkeiten untersucht und im Hinblick auf Fachplanungen (Landschaftsplanung, Immissionsschutz, Bodenschutz) und Infrastrukturausstattung bewertet. Zur Abschätzung der jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere Anzahl von Wohneinheiten) wurden jeweils Testentwürfe erarbeitet oder auf vorhandene Pläne zurückgegriffen.

Nr. 11 Konversion "Von der Heydt-Gelände"		Nr. 11 Konversion "Von der Heydt-Gelände" <span style="float: right;">35 WE (20 EZFH, 15 MFH)</span>																															
		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>Umsetzungsaufwand</b></td></tr> <tr><td>Baurecht vorhanden?</td><td></td></tr> <tr><td>Grundstücksverfügbarkeit durch Stadt?</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer?</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Grundstücke erschlossen?</td><td style="text-align: center;">✓ teilweise</td></tr> <tr><td>Keine Umlegung erforderlich?</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Geringe Aufwendungen für Baulandentwicklung?</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Geringe planerische Hürden?</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> </table>		<b>Umsetzungsaufwand</b>		Baurecht vorhanden?		Grundstücksverfügbarkeit durch Stadt?	✓	Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer?	✓	Grundstücke erschlossen?	✓ teilweise	Keine Umlegung erforderlich?	✓	Geringe Aufwendungen für Baulandentwicklung?	✓	Geringe planerische Hürden?	✓														
<b>Umsetzungsaufwand</b>																																	
Baurecht vorhanden?																																	
Grundstücksverfügbarkeit durch Stadt?	✓																																
Mitwirkungsbereitschaft durch Eigentümer?	✓																																
Grundstücke erschlossen?	✓ teilweise																																
Keine Umlegung erforderlich?	✓																																
Geringe Aufwendungen für Baulandentwicklung?	✓																																
Geringe planerische Hürden?	✓																																
<table border="1"> <tr><td><b>Lage</b></td><td>Speyer Nord-Ost, Am Rauschenden Wasser</td></tr> <tr><td><b>Größe</b></td><td>0,78 ha</td></tr> <tr><td><b>Eigentumsverhältnisse</b></td><td>Stadt Speyer (Eigentümer), verwaltet durch Gewo, Fa. Von der Heydt (Pächter und Eigentümer eines Einzelgrundstücks), ein weiterer Privatigentümer</td></tr> <tr><td><b>Vorhandene Nutzung</b></td><td>Firmenzentrale und Verkaufsräume der Fa. Von der Heydt (Baufachhandel)</td></tr> <tr><td><b>Ziel</b></td><td>Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet</td></tr> <tr><td><b>Nutzungsmöglichkeiten / Eignung</b></td><td>Verlagerung der gewerblich genutzten Fläche ins Industriegebiet West (möglicher Ersatzstandort vorhanden) Anknüpfung und Fortführung der Bebauung am „Ehemaligen Schlachthof“ Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern für Familien im Gebietsinneren und zum Pulverturmweg Erhalt des Firmenverwaltungsgebäudes am Mausbergweg Wormser Landstraße / Viehdrißstraße Mischung aus Dienstleistungen und Wohnen denkbar</td></tr> <tr><td><b>Geschätzte Wohneinheiten</b></td><td>35 WE (20 EZFH, 15 MFH)</td></tr> </table>		<b>Lage</b>	Speyer Nord-Ost, Am Rauschenden Wasser	<b>Größe</b>	0,78 ha	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	Stadt Speyer (Eigentümer), verwaltet durch Gewo, Fa. Von der Heydt (Pächter und Eigentümer eines Einzelgrundstücks), ein weiterer Privatigentümer	<b>Vorhandene Nutzung</b>	Firmenzentrale und Verkaufsräume der Fa. Von der Heydt (Baufachhandel)	<b>Ziel</b>	Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet	<b>Nutzungsmöglichkeiten / Eignung</b>	Verlagerung der gewerblich genutzten Fläche ins Industriegebiet West (möglicher Ersatzstandort vorhanden) Anknüpfung und Fortführung der Bebauung am „Ehemaligen Schlachthof“ Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern für Familien im Gebietsinneren und zum Pulverturmweg Erhalt des Firmenverwaltungsgebäudes am Mausbergweg Wormser Landstraße / Viehdrißstraße Mischung aus Dienstleistungen und Wohnen denkbar	<b>Geschätzte Wohneinheiten</b>	35 WE (20 EZFH, 15 MFH)	<table border="1"> <tr><td colspan="2"><b>Besondere Eignung der Potenzialfläche</b></td></tr> <tr><td>Miete</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Gemeinschaftliches Wohnen /Baugruppe</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Junge Familien</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Senioren</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Sozial gebundene Wohnungen</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> <tr><td>Sonstiges</td><td></td></tr> <tr><td>Preisgünstiger Wohnungsbau durch Beteiligung Gewo, GBS, Siedlungswerk</td><td style="text-align: center;">✓</td></tr> </table>		<b>Besondere Eignung der Potenzialfläche</b>		Miete	✓	Gemeinschaftliches Wohnen /Baugruppe	✓	Junge Familien	✓	Senioren	✓	Sozial gebundene Wohnungen	✓	Sonstiges		Preisgünstiger Wohnungsbau durch Beteiligung Gewo, GBS, Siedlungswerk	✓
<b>Lage</b>	Speyer Nord-Ost, Am Rauschenden Wasser																																
<b>Größe</b>	0,78 ha																																
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	Stadt Speyer (Eigentümer), verwaltet durch Gewo, Fa. Von der Heydt (Pächter und Eigentümer eines Einzelgrundstücks), ein weiterer Privatigentümer																																
<b>Vorhandene Nutzung</b>	Firmenzentrale und Verkaufsräume der Fa. Von der Heydt (Baufachhandel)																																
<b>Ziel</b>	Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet																																
<b>Nutzungsmöglichkeiten / Eignung</b>	Verlagerung der gewerblich genutzten Fläche ins Industriegebiet West (möglicher Ersatzstandort vorhanden) Anknüpfung und Fortführung der Bebauung am „Ehemaligen Schlachthof“ Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern für Familien im Gebietsinneren und zum Pulverturmweg Erhalt des Firmenverwaltungsgebäudes am Mausbergweg Wormser Landstraße / Viehdrißstraße Mischung aus Dienstleistungen und Wohnen denkbar																																
<b>Geschätzte Wohneinheiten</b>	35 WE (20 EZFH, 15 MFH)																																
<b>Besondere Eignung der Potenzialfläche</b>																																	
Miete	✓																																
Gemeinschaftliches Wohnen /Baugruppe	✓																																
Junge Familien	✓																																
Senioren	✓																																
Sozial gebundene Wohnungen	✓																																
Sonstiges																																	
Preisgünstiger Wohnungsbau durch Beteiligung Gewo, GBS, Siedlungswerk	✓																																
<table border="1"> <tr><td><b>Bedeutung Stadtentwicklung / Wohnungsbau</b></td><td style="text-align: center;">1</td></tr> <tr><td><b>Handlungspriorität</b></td><td style="text-align: center;">mittel</td></tr> <tr><td><b>Zeitliche Prognose bis zur möglichen Realisierung</b></td><td style="text-align: center;">2030</td></tr> <tr><td><b>Umsetzungsstand</b></td><td style="text-align: center;">nur erste Überlegungen / Ideen</td></tr> <tr><td><b>Nächste Schritte</b></td><td style="text-align: center;">Firmenverlagerung abwarten, städtebauliches Konzept entwickeln B-Plan einleiten</td></tr> <tr><td><b>Gesamtbeurteilung / Abwägung</b></td><td style="text-align: center;">Sinnvolle Flächenkonversion (Flächensparend), aber zuvor Betriebsverlagerung erforderlich (Zeitpunkt ungewiss) Gute Umsetzungsprognose Weiterentwicklung des Baugebiets „Am Schlachthof“ → gute, städtische Potenzialfläche, jedoch noch blockiert</td></tr> </table>		<b>Bedeutung Stadtentwicklung / Wohnungsbau</b>	1	<b>Handlungspriorität</b>	mittel	<b>Zeitliche Prognose bis zur möglichen Realisierung</b>	2030	<b>Umsetzungsstand</b>	nur erste Überlegungen / Ideen	<b>Nächste Schritte</b>	Firmenverlagerung abwarten, städtebauliches Konzept entwickeln B-Plan einleiten	<b>Gesamtbeurteilung / Abwägung</b>	Sinnvolle Flächenkonversion (Flächensparend), aber zuvor Betriebsverlagerung erforderlich (Zeitpunkt ungewiss) Gute Umsetzungsprognose Weiterentwicklung des Baugebiets „Am Schlachthof“ → gute, städtische Potenzialfläche, jedoch noch blockiert																				
<b>Bedeutung Stadtentwicklung / Wohnungsbau</b>	1																																
<b>Handlungspriorität</b>	mittel																																
<b>Zeitliche Prognose bis zur möglichen Realisierung</b>	2030																																
<b>Umsetzungsstand</b>	nur erste Überlegungen / Ideen																																
<b>Nächste Schritte</b>	Firmenverlagerung abwarten, städtebauliches Konzept entwickeln B-Plan einleiten																																
<b>Gesamtbeurteilung / Abwägung</b>	Sinnvolle Flächenkonversion (Flächensparend), aber zuvor Betriebsverlagerung erforderlich (Zeitpunkt ungewiss) Gute Umsetzungsprognose Weiterentwicklung des Baugebiets „Am Schlachthof“ → gute, städtische Potenzialfläche, jedoch noch blockiert																																

Auszug aus dem Flächenprogramm Wohnen

Anhand der genannten Kriterien erfolgt in einer **Bewertungsmatrix** am Ende der Gebietspässe eine Gesamtbeurteilung der Flächen -auch im Hinblick auf eine besondere Nutzungseignung-, eine Handlungspriorität und eine Abschätzung der zeitlichen Realisierungsmöglichkeit. Die Kurzinformation zur Bewertung, Handlungspriorität, Ausnutzbarkeit der einzelnen Flächen können der Anlage - Tabellarische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale entnommen werden.

Es gibt folgende Einstufungen der Projekte hinsichtlich des **Handlungsbedarfs**

- Hohe Priorität
- Mittlere Priorität
- Noch zurückgestellte Flächen / Reserven

Bei der Prioritätensetzung war - neben der Bedeutung einzelner Flächen für die Stadtentwicklung / Wohnbauentwicklung - auch ausschlaggebend, wie „zeiteffektiv“ Wohnungen zu schaffen sind.

Dabei sind die Flächen am wichtigsten, für die schon Baurechte bestehen, also ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren nur noch „gebaut“ werden muss. Flächen, auf denen die Stadt selbst Zugriff hat – sei es weil sie im städtischen Besitz sind oder z.B. der Gewo gehören - sind ebenso vorrangig zu entwickeln, da somit unmittelbare Steuerungsmöglichkeiten gegeben sind und eine Einflussnahme auf Baulandpreise besteht.

Sollten Bebauungsplanverfahren für einzelne Gebiete erforderlich sein, so wurde abgeschätzt, ob für die einzelnen Gebiet geringe planerische Hürden zu erwarten sind und somit eine positive Umsetzungsprognose, v.a. in zeitlicher Sicht, besteht. Diese Flächen sind, um zeitnah Wohnbauland zu schaffen, vorrangig zu entwickeln.

Für einige Gebiete, z.B. Kurze Wingertsgewanne sind umfängliche städtebauliche Voruntersuchungen erforderlich, mit denen mit hoher Priorität zu beginnen ist, damit die Flächen dann längerfristig zur Verfügung stehen können.

Im Vergleich zur Untersuchung 2014 sind neun Flächen nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.

### 5-Jahresprogramm I - 2018-2022

Als Gebiete mit hoher Handlungspriorität werden vorgeschlagen:

#### 1. Erschließung abschließen / Gebäude fertigstellen

15	Konversion "Alte Ziegelei"
29	Neubebauung "Am Priesterseminar"

#### 2. Bebauungspläne abschließen / Baugebiete erschließen

30	Konversion "Am Russenweiher"
31	Konversion „Windthorststraße“

#### 3. Bebauung forcieren, Bauantrag stellen (kein Bplan notwendig)

12	Wohnergänzung am „Mausbergweg“
7A	Nachverdichtung „Gewo-Nord - Fliederweg“ 1. BA
19A	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str.“ 1. BA
23	Nachverdichtung "Paulstraße"
S2	Sonderwohnformen "Im Erlich, St. Christophorus"
S3	Neustrukturierung "St. Dominikus", 1. BA

#### 4. Städtebauliche Konzepte erstellen, Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. weiterführen

10	Konversion "Am Rabensteiner Weg"
24	Blockrandbebauung "Bartholomäus-Weltz-Straße"

25	Neuordnung "ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"
28	Bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Normand“
S5	Sonderwohnformen "Campus Diakonissen"

5. Grundstücksverfügbarkeit klären, Städtebauliche Voruntersuchung / Eignungsabschätzung / anschließend Bebauungsplanverfahren

3	Außenbereichsentwicklung "Kurze Wingertsgewanne" (1. Bauabschnitt)
26	Konversion "Stiftungskrankenhaus"
6	Hinterhausbebauung „Baumviertel“(1.BA)

Kurzfristig (bis 2022) könnten damit überschlägig 930 Wohneinheiten (davon rund 240 Einzelfamilienhäuser und 690 WE in Mehrfamilienhäuser) entwickelt werden.

Da mit dem Bau der Wohnungen teilweise schon begonnen wurde (Alte Ziegelei) und darüber hinaus aktuell einige Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden konnten, bzw. kurz vor dem Abschluss stehen (Priesterseminar, Russenweiher, Windthorststraße), ist die Zahl auch als realistisch anzusehen.

Laut Wohnungsmarktkonzept werden bis 2022 insgesamt 1360 WE benötigt (einschließlich Ersatzbedarf).

**5-Jahresprogramm II - 2023-2027**

Als Gebiete mit mittlerer Handlungspriorität werden vorgeschlagen:

1. Bebauungspläne gemäß 5-Jahresprogramm I abschließen / Baugebiete erschließen / Gebäude fertigstellen

3	Außenbereichsentwicklung "Kurze Wingertsgewanne" weitere BA
6	Hinterhausbebauung „Baumviertel“ weitere BA
25	Neuordnung "ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"
26	Konversion "Stiftungskrankenhaus"

2. Bebauung forcieren, Bauantrag stellen (kein Bplan notwendig)

7B	Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 2. BA
19B	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str." 2. BA

3. Entwicklung städtebauliches Konzept, Bebauungsplanverfahren einleiten

2	Lückenschluss „Hagebuttenweg“
4	Nachverdichtung "Sanddornweg"
11	Konversion „Von der Heydt-Gelände“

14	Konversion "Industrie- hof / Schiffer + Nicklaus"
18	Arrondierung am "Haus Pannonia"

#### 4. Grundstücksverfügbarkeit klären, Städtebauliche Voruntersuchung / Eignungsabschätzung / anschließend Bebauungsplanverfahren

1B	Konversion „Kurfalz-Kaserne“
27	Neubebauung auf dem "Sportplatz Normand"
17	Nachverdichtung „St.Otto“
20	Neuordnung "Albert-Einstein-Straße"

Bis 2030 könnten weitere 1000 Wohneinheiten, davon ca. 480 Einfamilienhäuser und 520 WE in Mehrfamilienhäuser entstehen.

In der Summe könnten damit bis 2030 insgesamt ca. 1900 Wohneinheiten (750 Einfamilienhäuser und 1150 WE in Mehrfamilienhäuser) gebaut werden.

Auf diese Weise kann der erforderliche Bedarf gemäß Wohnungsmarktkonzept von 2190 (davon 1780 WE auf reinen Neubauf Flächen – also abzüglich Ersatzbedarf auf bestehenden Flächen) größenordnungsmäßig erfüllt werden. Auch das Verhältnis EZFH / MFH ist passend.

#### **Reserveflächen**

Für eine Entwicklung über 2030 hinaus oder auch als Reserve stehen folgende Gebiete zur Verfügung:

5	Arrondierung „Westlich Birkenweg“
7C	Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 3. BA
8	Hinterhausbebauung "Östlich Otterstadter Weg"
9	Neuordnung „Alte Speyerer Weide / Kuhweide“
13	Neustrukturierung zwischen "Wormser Landstraße + Nonnenbach"
16	Neustrukturierung "Sterngarten"
19C	Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Str." 3. BA
21	Konversion "ehemaliges Sägewerk Steiner"
22	Neuordnung "Hirschstraße"
S1	Arrondierung "Viehtriftstraße"
S4	Neustrukturierung "St. Dominikus" weitere BA

Zu der Einstufung als Reserve ist es v.a. aufgrund komplexer Eigentümer-, Nutzungs- und Bebauungsstrukturen oder vorhandener Restriktionen gekommen. (vgl. hierzu auch Anlage - Tabellarische Übersicht der aktuellen Wohnbaupotenziale)

In der langfristigen Reserve könnten ab 2030 noch weitere 500 WE (davon 200 Einfamilienhäuser) entwickelt werden.

Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings (Schlüsselmaßnahme des Wohnungsmarktkonzeptes) ist regelmäßig zu überprüfen, ob bislang zurückgestellte Projekte oder auch Projekte der mittleren Priorität doch „vorgezogen“ werden sollen und die 5-Jahresprogramme entsprechend anzupassen sind. Dies könnte insbesondere dann geboten sein, wenn sich Blockaden bei Gebietsentwicklungen mit hoher Priorität ergeben oder wenn sich die Umsetzungsprognose aufgrund verbesserter Rahmenbedingungen (z.B. Klärung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) einzelner Flächen verbessert.

Insgesamt bestehen im Speyerer Stadtgebiet Wohnbaupotenziale mit rund 2400 Wohneinheiten. Damit kann generell nachgewiesen werden, dass geeignete und ausreichende Flächen für die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet zukünftig vorhanden sind.

**Flächen die ausgeschieden sind (im Plan grau markiert):**

Da mit den o.g. 31 Flächen auf lange Sicht ausreichend Wohnbauflächen bestehen, sollen folgende Flächen im Vergleich zur Erhebung 2014 nicht als Wohnpotenzial gelistet werden.

- Wimpfelingstraße (Grundstücksverfügbarkeit + Flächenzuschnitt schwierig, Lärmproblematik, Vorrang Grünfläche im Sinne des Klimaschutzes)
- Burgstraße / entlang Gütergleise (Vorrang Entwicklung einer innenstadtnahen Grünfläche mit Kita)
- Lidl-Gelände (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, Grundwasserproblematik)
- Holtzmann-Areal (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage, Wohnen allenfalls untergeordnet)
- Werkstraße (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage)
- Schlangenhühl-Süd (Gewerbliche Nutzung fortsetzen, keine attraktive Wohnlage)

Einige Flächen sind auch aufgrund zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten ausgeschieden.

- Güterbahnhof (Entwicklung als Hotel / Boardinghaus)
- Waldstraße (Entwicklung als Hotel / Einzelhandel)
- Waldseer Straße (Vorbehalt für Einzelhandel)

**Sonderbauflächen mit Wohnheimen**

Wie bereits weiter oben erwähnt, sollen auch besondere Wohnformen mit in die Gesamtbeurteilung einfließen. Dies sind:

S1 "Viehtriftstraße"	Noch offen, nur Vorbehalt
S2 "Im Erlich, St. Christophorus"	Behindertenwohnheim
S3 "St. Dominikus", 1. BA	Studentenwohnheim
S4 "St. Dominikus" weitere BA	Studenten oder sonstige Wohnheime
S5 "Campus Diakonissen"	Schüler- und Bediensteten Wohnheim, Demenzwohngruppe

**Flächen geeignet für Gemeinschaftliche Wohnformen**

Generell sollen und können in allen Projektgebieten Initiativen für gemeinschaftliche Wohnformen unterstützt werden. Aus Sicht der Verwaltung sind folgenden Projektgebiete allein aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit durch die Stadt bzw. Gewo besonders für Baugemeinschaften geeignet:

7B Nachverdichtung "Gewo-Nord, Fliederweg" 2. BA

- 18 Arrondierung am "Haus Pannonia"
- 26 Konversion "Stiftungskrankenhaus"
- 27 Neubebauung auf dem "Sportplatz Normand"
- 28 Bauliche Ergänzung „Versickerungsbecken Normand“

Bei dem Expertenhearing, das die Stadt am 21.08.2017 zu diesem Thema veranstaltet hatte, wurden diese Gebiete mit Bauinteressierten diskutiert. Es konnten Klebepunkte für „beliebteste“ Flächen vergeben werden.

Das Stiftungskrankenhaus, gefolgt vom Versickerungsbecken und dann dem Sportplatz Normand wurden dabei eindeutig präferiert.

### **Beschlusslage / weiteres Vorgehen**

Am 14.08.2017 wurde der Entwurf des Flächenprogramms „Wohnen“ in der 3. AG Wohnen und am 27.09.2017 im Bau- und Planungsausschuss sowie am 19.10.2017 im Stadtrat vorgestellt. Die Fraktionen konnten in den Sitzungen bzw. im Nachgang dazu Anregungen vorbringen. In der anschließenden öffentlichen Klausurtagung am 13.11.2017, an der u.a. auch der Umwelt- und Verkehrsausschuss teilnahm, wurde der Entwurf in einem größeren Fachgremium diskutiert. Die einzelnen Flächen sowie deren Bewertung und Priorisierung wurden nicht in Frage gestellt, weshalb der Entwurf unverändert als wesentliche Schlüsselmaßnahme des Wohnungsmarktkonzeptes im Bau- und Planungsausschuss am 21.11.2017 angenommen wurde.

Am 30.11.2017 wurde das Wohnungsmarktkonzept, einschließlich der Schlüsselmaßnahme Flächenprogramm „Wohnen“, im Stadtrat als Grundlage für zukünftige Stadtentwicklungspolitische Entscheidungen beschlossen.

Damit ergeht einerseits ein konkreter Handlungsauftrag an die Verwaltung, andererseits ist somit auch eine transparente Richtlinie für die Projektentwicklung Privater v.a. in zeitlicher Hinsicht gegeben.

Nachdem die Wohnbaupotenziale damit angenommen wurden, erfolgt nun auf dieser Basis auch die Einarbeitung in Raum+Monitor. Insgesamt ist eine jährliche Aktualisierung vorgesehen.