



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 024**  
„Obere Langgasse“  
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter  
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

**Internetfassung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Obere Langgasse“

#### 1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48, zuletzt geändert durch G vom 08.04.1991, GVBl. S. 118)

Landespflegegesetz (LPflG) für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 08.04.1991, GVBl. S. 104)

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die nördliche Grenze der eingeschlossenen Teilfläche der Oberen Langgasse, Pl.-Nr. 1823/5.

Im Osten und Süden: Durch die westliche bzw. nordwestliche Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 1924/101 (Bahnlinie Schifferstadt-Lauterburg) sowie die südliche Grenze der eingeschlossenen Teilfläche der Mühlturnmstraße, Pl.-Nr. 1702.

Im Westen: Durch die westliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks, Pl.-Nr. 1772.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebiet beinhaltet das Gelände der Kurpfalz-Sektkellerei sowie das Areal der ehem. Schwartz-Storchen-Brauerei. Die Betriebsanlagen der früheren Brauerei sind zum Großteil schon seit einigen Jahren abgebrochen, so dass dieses Areal bereits mehrfach für Großprojekte zur Disposition stand.

Zuletzt war geplant ein Einkaufszentrum mit max. 7 500 qm Verkaufsfläche zu errichten. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf befand sich bereits im Verfahren.

Aufgrund der vorgesehenen Verlagerung dieses Einkaufszentrums von der Oberen Langgasse an die Austraße sowie der Verlagerung der Sektkellerei in das Industriegebiet Nord-West ist eine Neubearbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Obere Langgasse“ erforderlich. Damit verbunden ist auch die Veränderung der ursprünglichen Zielvorgaben hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Gebietes.

Das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs brachte eine Neustrukturierung des Plangebiets, die den Bereich entlang der Oberen Langgasse als Mischgebiet und den nach Süden anschließenden Bereich als Wohngebiet ausweist.

Nachdem der Flächennutzungsplan das Gelände der ehemaligen Brauerei als Mischbaufläche und das Areal der Sektkellerei als gewerbliche Fläche darstellt, wird auch die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines neubearbeiteten Bebauungsplans wird somit erforderlich zur Steuerung der baulichen Aktivitäten, zur Festbeschreibung von städtebaulichen wie gestalterischen Zielvorstellungen und von Maßnahmen zur Grünordnung.

### 4. Erläuterungen zum Planinhalt:

#### 4.1 Städtebauliche Struktur:

Das Plangebiet an der Oberen Langgasse liegt an der Hangkante eines Geländever-sprungs. Im Wechsel der Böschungen der Bahnlinie sind Verlauf und Richtung dieser Hangkante deutlich erlebbar.

Gegenüber der tieferliegenden Innenstadt ist das zu überplanende Gelände erhöht und nimmt somit eine exponierte städtebauliche Lage mit hoher Bedeutung für das Stadtbild ein.

Dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs folgend stellt sich die städtebauliche Gesamtkonzeption wie folgt dar: Die Obere Langgasse wird durch lärmschützende Dienstleistungsgebäude mit Geschäfts- und Wohnnutzung städtebaulich gefasst.

Die nach Süden anschließende Wohnbebauung öffnet sich als halboffene bzw. offene Struktur zur Innenstadt. Die gemischt genutzte Zone entlang der Oberen Langgasse ist durch Zeilenbaukörper geprägt. Eine turmartige Erhöhung soll an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets die städtebauliche Eingangssituation für diesen Bereich markieren.

Die Wohnbebauung im südlich anschließenden Bereich wird durch halboffene Blockstruktur, Stadtvillen und Stadthäuser beschrieben, die teilweise miteinander verbunden sind, teilweise aber auch freistehende Einzelbaukörper darstellen. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan auch die besondere Bauweise festgesetzt.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird entlang der Oberen Langgasse bis zu einer Tiefe von maximal 55 m als Mischgebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der geplanten Nutzungsmischung wird dabei die Wohnnutzung für das zweite und die darüber liegenden Obergeschosse festgesetzt. In der Erdgeschossenebene werden zum Ausschluss von städtebaulich und funktional nicht erwünschten Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zugelassen.

Der südlich anschließende Bereich des Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei zur Sicherung der planerischen Vorstellungen der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die den Charakter in diesem Gebiet stören könnten, erforderlich wird. Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan jeweils festgesetzt.

#### 4.3 Überbaubare Flächen:

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden Garagen, Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche errichtet werden sowie die im Plan besonders festgesetzten oberirdischen Stellplatzflächen.

#### 4.4 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der geplanten Gebäude ist im Bebauungsplan jeweils durch die Festsetzung der einzelnen Traufhöhen festgesetzt.

#### 4.5 Äußere Gestaltung:

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen. Diese sind erforderlich, um den besonderen gestalterischen Ansprüchen Rechnung tragen zu können, gerade im Hinblick auf die exponierte städtebauliche Lage und die hohe Bedeutung für das Stadtbild. Ziel ist es dabei, ein qualitativ anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

#### 4.6 Grünflächen/Freiräume:

Das Plangebiet ist dominiert vom weiträumigen Gelände der ehemaligen Brauerei. Die dort anzutreffenden Freiräume sind Ergebnis von Abbrucharbeiten und ihren jeweiligen Folgeerscheinungen. Die bestehende Grünsubstanz ist dementsprechend nach Quantität und Qualität gering.

Im südlichen Bereich des Sektkellereigeländes jedoch befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil, der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet wurde. Insgesamt wird eine großzügige Grün- und Freiflächengestaltung angestrebt, deren Sicherstellung – auch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Landespflegegesetzes – mittels grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 17 LPflG erfolgt.

Um auf den zu bebauenden Grundstücken einen weitgehend geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, werden weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen, ebenso wie zur Gestaltung des Straßenraumes in der Oberen Langgasse.

#### 4.7 Erschließung/Entsorgung:

Im Bebauungsplan teilweise dargestellt ist der geplante Ausbau der Oberen Langgasse. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist damit gegeben. Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt durch den Bauträger.

Die geplanten öffentlichen Fuß- und Radwege – von Nord nach Süd das Plangebiet durchquerend – sollen eine bessere Verknüpfung dieses Stadtgebiets mit der Innenstadt gewährleisten. Daher ist dort ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Ein weiterer Fußweg durch die Gartenanlage auf dem südlichen Teil des Sektkellereigeländes wäre wünschenswert, ebenso wie die Realisierung der im Plan dargestellten Fuß- und Radwegebrücke über die Bahnlinie.

#### 4.8 Öffentlicher Nahverkehr: **Internetfassung**

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Stadtverkehrs bereits an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

#### 4.9 Kfz-Abstellplätze:

Öffentliche Stellplätze können zum Teil straßenbegleitend vor den Grundstücken im Straßenraum angeordnet werden. Einzelne private Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sammelgaragen oberhalb der Geländeoberfläche werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen. Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb von Tiefgaragen zu errichten. Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl den Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet als auch den ruhenden Verkehr in seinem optischen Erscheinungsbild weitgehend gering zu halten.

#### 5. Immissionsschutz:

Immissionsbelastungen durch störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nach der in Kürze zu erwartenden Betriebsaufgabe durch die Sektkellerei nicht mehr vorhanden. Durch den Zugverkehr auf der tieferliegenden Bahntrasse Speyer-Germersheim sind aufgrund der relativ geringen Frequentierung und der topographischen Situation keine besonderen Immissionsbelastungen im Plangebiet zu erwarten. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte der TA Lärm ist durch evtl. passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger sicherzustellen.

#### 6. Maßnahmen zur Emissionsminderung:

Der Oberrheingraben, in dem sich die Stadt Speyer befindet, weist aufgrund seiner natürlichen Verhältnisse durch hohe Sommertemperaturen, starke Schwülebelastung, häufige Windstille und austauscharme Wetterlagen mit deckenden Inversionen bereits eine hohe bioklimatische Vorbelastung auf. Durch die vorhandene dichte Bebauung im innerstädtischen Bereich werden die Verhältnisse zusätzlich verschärft. Trotz des Fehlens örtlicher Großemittenden ist in Speyer, bedingt durch die Lage – zwischen den beiden industriellen Ballungszentren Mannheim/Ludwigshafen und Karlsruhe – und aufgrund der häufigen Nord-Süd-Kanalisation der Windströme im Oberrheingraben zusätzlich eine erhöhte lufthygienische Belastung vorhanden.

Aus diesen Gründen werden Festsetzungen getroffen, um im Plangebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe auszuschließen.

#### 7. Altlasten:

Altlasten sind nach dem Ergebnis eines vorliegenden Gutachtens für den Bereich des ehem. Brauereigeländes nicht zu erwarten. Unter dem ehemaligen Brauereigelände sind jedoch Kellergewölbe vorhanden, die durch den Bauträger genau aufgenommen und bei der Planung entsprechend beachtet werden müssen.

Für den Bereich der Sektkellerei müssen nach Betriebsaufgabe entsprechende Altlastenuntersuchungen durch den Eigentümer durchgeführt werden.

8. Denkmalschutz:

Im südlichen Bereich des Sektkellereigeländes befinden sich innerhalb einer baulichen Gesamtanlage mehrere Kulturdenkmäler: Ein nach 1867 errichtetes Wohnhaus, ein massiv gemauertes Gartenhaus, ein Gartenpavillon sowie ein weiterer Pavillon innerhalb einer Gartenanlage.

Im Bebauungsplan wurden die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen besonders gekennzeichnet.

9. Planungsrecht:

Für das Plangebiet bestand noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB. Ein Bebauungsplanentwurf befand sich bereits im Verfahren entsprechend dem Baugesetzbuch. Dieser Bebauungsplanentwurf sah ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Bereich des ehemaligen Brauereigeländes sowie die Festschreibung der Sektkellerei durch die Ausweisung als Gewerbegebiet vor. Durch die geänderten Rahmenbedingungen wurde somit auch die Veränderung der ursprünglichen Zielvorgaben des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt das Gelände der ehemaligen Brauerei als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sowie das Areal der Sektkellerei als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 3 BauNVO dar. Insofern weicht der Bebauungsplan zum größten Teil vom Flächennutzungsplan ab.

Deshalb erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

10. Kosten:

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Durch den geplanten Ausbau der Oberen Langgasse jedoch entstehen der Stadt Speyer Kostenanteile in Höhe von voraussichtlich ca. 100 000,- DM. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Bauträger.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung/Landespflegerischer Planungsbeitrag:

Die Umnutzung des Sektkellereigeländes sowie die Neubebauung der Brachfläche der ehemaligen Schwarz-Storchen-Brauerei sind im Sinne eines innerstädtischen „Flächenrecycling“ grundsätzlich positiv zu bewerten.

Für das Gelände der Sektkellerei entsprechen die ökologischen Auswirkungen der Planung im wesentlichen der Status quo-Prognose, während sich im Bereich der ehemaligen Brauerei die Situation etwas differenzierter darstellt:

Mehr als 50 % des Grundstücks sind durch Gebäude, großflächige Unterkellerung sowie Oberflächenbefestigungen derzeit versiegelt. Der übrige Grundstücksbereich ist von standorttypischer Ruderalvegetation unterschiedlichen Entwicklungsalters besiedelt. Die Bebauung des Brauereigrundstücks ist dementsprechend mit Eingriffen in Naturraumpotentiale verbunden.

Zur Erreichung eines vollständigen ökologischen Funktionsausgleichs im Plangebiet ergibt sich entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag die Notwendigkeit, neben der Festsetzung eines 35%igen Grünflächenanteils im Allgemeinen Wohngebiet die Obere Langgasse mit einer beidseitigen Allee zu bepflanzen. Die Baumreihen entlang der Fuß- und Radwege sind ebenfalls dazu geeignet, die ökologische Bilanz im Plangebiet insgesamt zu verbessern.