



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 027**  
„Roßmarkt - Neufassung“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **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. 899, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1995 (GVBl. S. 19).

Landespflegegesetz (LPfG) von Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1986, GVBl. S. 291).

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes:**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch einen Teil der südlichen Grenze des ausgeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 108/4 (Maximilianstraße).

Im Osten: Durch die östliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 1392/1 (Heydenreichstraße).

Im Süden: Durch einen Teil der südlichen Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 1304/1 (Ludwigstraße).

Im Westen: Durch die westliche Grenze des eingeschlossenen Grundstücks Pl.-Nr. 1668 (Karmeliterstraße).

### **3. Ziele und Zwecke der Planung:**

Gesamtziel des Bebauungsplanes ist es, dieses gemischgenutzte Innenstadtgebiet den städtebaulichen Entwicklungen und Leitideen der Gegenwart anzupassen und somit eine zeitgemäße planerische Ordnung künftiger Entwicklungen anzustreben.

Die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist weitgehend abgeschlossen, lediglich im Bereich der ehemaligen Rossmarktschule ergeben sich noch Möglichkeiten von Ergänzungsbauten.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Abriss des ehemaligen Schulgebäudes wurde aufgrund der Unterschutzstellung des Gründerzeitbaus hinfällig, so dass auch die Umsetzung der Zielvorstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1979 für dieses Areal nicht mehr in Frage kommen kann.

Die Neufassung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um die heutigen veränderten Zielvorstellungen für diesen zentralen Bereich des Plangebiets in eine rechtsverbindliche Form zu führen.

Die Schließung kleinerer Baulücken sowie die Optimierung von fehl- und mindergenutzten Grundstücken sind weitere Teilziele des Bebauungsplans.

Städtebauliches Ziel ist außerdem die Entkernung verschiedener Bereiche zwischen Rossmarktstrasse und Heydenreichstraße.

Insgesamt soll der Neufassungsplan den bestehenden, seit 12.11.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Rossmarkt“ ersetzen und somit eine neue planungsrechtliche Grundlage schaffen zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten, zur Festschreibung von städtebaulichen Zielvorstellungen, aus denkmalpflegerischen Gründen, für Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen.

#### **4. Erläuterungen zum Planinhalt:**

##### **4.1 Städtebauliche Struktur:**

Die Bebauung ist im überwiegenden Teil des Plangebiets geprägt durch eine dreigeschossige, geschlossene Bauweise mit nahezu durchgängig im Erdgeschoss anzutreffender gewerblicher Nutzung.

Auffällige Ausnahmen hiervon sind zum einen der großflächige und großvolumige Solitärbaukörper des „Kaufhofs“ an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie zum anderen der unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitbau der ehemaligen Roßmarktschule im Zentrum des Plangebiets.

Weitere in der Denkmaltopografie aufgeführte Denkmäler wurden im Bebauungsplan ebenso gekennzeichnet wie die im Plangebiet vorhandenen Grünsubstanzen.

Nachdem das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, stehen als Neubaumaßnahmen grundsätzlich lediglich die Schließung kleinerer Baulücken sowie die Neuordnung von fehl- oder mindergenutzten Grundstücken im Vordergrund.

Im Bereich der ehemaligen Roßmarktschule beabsichtigt die Evang. Landeskirche, ihre vorhandene Verwaltungseinheit durch eine größere Neubaumaßnahme zu ergänzen.

Der Neubau soll dabei die geschlossene Baustruktur in der Roßmarktstraße fortsetzen und gleichzeitig die städtebauliche Dominanz des Gründerzeitbaues in der Weise unterstreichen, dass die vorhandenen großzügigen Freiräume in diesem Areal gestalterisch wie funktional aufgewertet werden.

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan jeweils festgesetzt.

Die Nutzungsfaktoren der bereits vorhandenen Bebauung überschreiten teilweise die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Höchstwerte. Vorhandene Gebäude mit erhöhten Ausnutzungsfaktoren auf dem jeweiligen Grundstück fallen unter den Bestandschutz. Bei einer Neubebauung sind jedoch die im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsziffern verbindlich.

Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb zur Wahrung des besonders geprägten Innenstadtbildes, zur Erhaltung seiner Dichte sowie zur Erfüllung der vielfältigen innerstädtischen Funktionen im Bebauungsplan Ausnutzungsziffern festgesetzt, die teilweise über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird hierbei nicht gesehen. Ein Ausgleich ergibt sich durch die Freiräume um die ehemalige Roßmarktschule, das „Schulplätzl“ sowie den neu zu gestaltenden Freiraum nördlich und südlich der Hellergasse.

Der historisch gewachsene Altstadtbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist Teil des städtischen und geschäftlichen Lebens innerhalb der Stadt Speyer.

Im Plangebiet vorhanden und deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet sind auch eine Reihe von Kulturdenkmälern, allen voran der gründerzeitliche Backsteinbau der ehemaligen Roßmarktschule.

Zur Sicherung der planerischen Grundidee – weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Struktur – ist der Ausschluss von bestimmten Nutzungen erforderlich, die den Charakter in diesem historischen Bereich negativ verändern. Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet ausgeschlossen; hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Diskotheken, Sex-Kinos, Peep-Shows und Nachtbars. Durch die Vergnügungsstätten tritt ein Verdrängungseffekt ein, der die städtebaulich vorhandene, gewachsene Nutzungsstruktur negativ beeinflusst und städtebauliche Spannungen auslöst. Neben funktionellen Auswirkungen auf das Einzelhandels- und sonstige mischgebietstypische Nutzungsgefüge stellen Vergnügungsstätten einen wesentlichen Störfaktor im ansprechenden Erscheinungsbild dieses innerstädtischen, historisch gewachsenen Gebiets im Umfeld von Maximilianstraße und Altpörtel dar.

Weiterhin wären erhebliche Störungen der vorhandenen und nach den Zielvorstellungen zu verdichtenden Wohnfunktion zu erwarten, da durch eine Zunahme von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich Abwanderungen der dort ansässigen Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

Des weiteren werden aufgrund ihres Flächenanspruchs sowie gestalterischer wie funktionaler Störwirkung Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem innerstädtischen Gebiet ausgeschlossen.

Um dem Ziel der Erhaltung, Schaffung und Verdichtung der Wohnfunktion im Plangebiet gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulassen. Ausgenommen davon sind der Bereich zwischen Maximilianstraße, Heydenreichstraße, Hellergasse und Karlsgasse (Kaufhof), weiterhin Gebäude, die derzeit bereits als Verwaltungsgebäude genutzt werden, sowie die Neubaumaßnahme der Evang. Landeskirche im unmittelbaren Anschluss an die ehemalige Roßmarktschule. Weitere Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

#### 4.3 Überbaubare Flächen:

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Außerdem sind straßenseitige Baulinien festgesetzt, um die vorhandene, geschlossen wirkende Baustruktur und Straßenfronten zu erhalten.

Um in diesem innerstädtischen Bereich notwendige Grün- und Freiflächen zu schaffen bzw. zu sichern, werden außerhalb der überbaubaren Flächen weder Garagen noch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich.

Die im Umfeld der ehemaligen Roßmarktschule vorgesehenen oberirdischen Stellplätze weist der Bebauungsplan ebenso gesondert aus wie die eingeplante Tiefgarage.

Vorhandene Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz und können erhalten bleiben. Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen werden zukünftig jedoch nicht mehr zugelassen.

#### 4.4 Zahl der Vollgeschosse/Bauweise:

Ausgehend von der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch Festsetzung einer minimalen und einer maximalen Geschosshöhe wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen, zum anderen jedoch auch sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen ausbleiben.

Ausnahmen von den vorgegebenen Geschosshöhen können nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Erfordernisse vorliegen und die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Im Bebauungsplan wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen davon ist der denkmalgeschützte Solitärbaubaukörper der ehemaligen Roßmarktschule.

Bei der Schließung von Baulücken ist die Traufhöhe dem Nachbarbestand anzupassen. Ausnahmen hierzu können nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

#### 4.5 Äußere Gestaltung:

Für den weitaus überwiegenden Teil des Plangebiets gilt die Satzung zur Gestaltung von baulichen Anlagen vom 10.08.1978 sowie die Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16.08.1978 (näheres siehe unter „Nachrichtlich“). Alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung unterliegen deren Vorschriften.

Außerhalb dieses Geltungsbereichs – dies sind lediglich einzelne Grundstücke auf der Ostseite der Karmeliterstraße – werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen, um künftige Bauvorhaben in den gegebenen städtebaulichen Rahmen und die Umgebungsbebauung in Struktur, Material und Farbgebung einzupassen.

#### 4.6 Grünflächen, Freiräume:

Der Grünflächenanteil dieses innerstädtischen Plangebiets ist aufgrund der historischen Stadtentwicklung traditionell sehr niedrig.

Ausschließlich in wenigen privaten Bereichen befinden sich kleinere Grünflächen mit vereinzeltem Baumbestand.

Des Weiteren ist das Plangebiet geprägt durch die im Umfeld der ehemaligen Roßmarktschule befindlichen wenigen, aber erhaltenswerten Einzelbäume. Zusätzliche Bäume finden sich auf dem „Schulplätzl“ sowie auf Privatgrundstücken im Bereich der Heydenreichstraße. Auch diese Grünbestände werden als erhaltenswert erachtet.

Neben der hohen Bedeutung als stadtbildprägende Elemente haben diese Grünsubstanzen wichtige Funktionen als ökologische Ausgleichsräume innerhalb der dichtbebauten Innenstadt, vor allem hinsichtlich der Klima- und Lufthygiene.

Städtebaulich von Bedeutung sind allerdings auch die vorhandenen relativ großzügigen Freiflächen auf dem Areal der ehemaligen Roßmarktschule. Diese Teilräume sollen zum einen städtebaulich aufgewertet werden und zum anderen eine stadtoökologische wertvollere Funktion erhalten: Die vorgesehene unterirdische Tiefgarage wird auf ihrem Dach zum Großteil begrünt und der vorhandene Baumbestand in der Umgebung durch Neupflanzungen weiter ergänzt.

Zur Sicherung dieser Zielvorstellungen sowie aufgrund der o. g. mehrfachen Bedeutung der Grünbestände trifft der Bebauungsplan deshalb grünordnerische Festsetzungen im Sinne des § 17 LPflG bezüglich der Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Begrenzung von versiegelbaren Flächen.

#### 4.7 Erschließung/Entsorgung:

Sowohl Erschließung als auch Entsorgung sind vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen aufgrund städtebaulicher Vorgaben dieses Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

#### 4.8 Öffentlicher Nahverkehr:

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Postplatz an, der im innerstädtischen Busliniennetz die zentrale Verknüpfungsstelle darstellt und somit eine optimale ÖV-Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

#### 4.9 Kfz-Abstellplätze:

Öffentliche Stellplätze sind zum einen straßenbegleitend vor den Grundstücken im Straßenraum angeordnet, zum anderen im unmittelbar benachbarten Parkhaus in der Heydenreichstraße vorhanden.

Private Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Die notwendigen Stellplätze für das neue Verwaltungsgebäude an der Roßmarktstraße sind innerhalb einer Tiefgarage zu errichten.

Eine zusätzliche oberirdische Ausweisung von Stellplätzen ist nur auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl den Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet zu reduzieren als auch den ruhenden Verkehr in seinem optischen Erscheinungsbild zu verbessern.

#### 5. Immissionsschutz:

Immissionsbelastungen durch belästigende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere verkehrsbedingte Immissionsbelastungen werden im Plangebiet aufgrund der vorhandenen flächendeckenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Innenstadt nicht gesehen.

6. Altlasten:

Im Plangebiet befinden sich nach vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtigen Bereiche.

7. Denkmalschutz:

Aufgrund der historischen Entwicklung dieses Innenstadtbereichs befinden sich innerhalb des Plangebiets mehrere Kulturdenkmäler im Sinne der §§ 3 und 4 DSchPflG.

Die in der Denkmaltopografie der Stadt Speyer beschriebenen Einzeldenkmäler werden im Bebauungsplan als solche dargestellt und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Beabsichtigte Veränderungen an baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen, müssen mit der Denkmalfachbehörde bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden (§ 13 DSchPflG).

Für ein Teilgebiet dieses Bebauungsplans sind zudem die Vorschriften der Rechtsverordnung zum Grabungsschutzgebiet „Römische Straßenkreuzung“ vom 19.12.1991 zu beachten.

8. Planungsrecht:

Der Neufassungsplan ersetzt den bestehenden, seit 12.11.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Rossmarkt“, der vor allem im Bereich der ehemaligen Roßmarktschule eine grundsätzlich andere städtebauliche Konzeption beinhaltete.

Der neugefasste Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Speyer entwickelt.

9. Kosten:

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Speyer Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 400 000,00 DM (ca. 1 600 m<sup>2</sup> Platzgestaltung).

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrags:

Das Plangebiet „Rossmarkt“ ist Bestandteil der historischen Kernstadt und unterliegt aufgrund der traditionell dichten Bebauung, der umfassenden Bodenversiegelung und dem Mangel an Frei- und Grünflächen gegenwärtig einer gewissen Grundbelastung im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Stadtklima und die Luftthygiene sowie auch im Hinblick auf das biotische Potential und die wohnungsnaher Erholung.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern den Bestand und die weitere Entwicklung von Grün- und Freiflächen und kompensieren den Verlust von Ruderalvegetation im Bereich des Neubaus der Evangelischen Landeskirche.

Mit der Umsetzung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen, die im Rahmen der Baugenehmigungen durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu konkretisieren und detailliert darzustellen sind, kann eine mittel- und langfristige Verbesserung der stadtökologischen Situation erreicht werden:

- Sicherung Weiterentwicklung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Stadtklimasituation,
- Förderung der Bodenfunktionen,
- Stabilisierung des Wasserhaushalts.