



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 049  
„Alter Marktplatz“  
der Stadt Speyer**

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

**Internetfassung**

## **Begründung:**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Alter Marktplatz“

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zum Planinhalt
  - 4.1 Städtebauliche Struktur
  - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Überbaubare Fläche
  - 4.4 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.5 Äußere Gestaltung
  - 4.6 Grünflächen/Freiräume
  - 4.7 Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Altlasten
7. Denkmalschutz
8. Planungsrecht
9. Kosten
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

## **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)

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

Im Norden: Durch den Fischmarkt Pl.Nr. 692/7 ausschließlich, eine Teilfläche der St.-Georgengasse Pl.Nr. 684/1, sowie die Grundstücke Pl.Nr. 592/2, 593, die Retscherruine Pl.Nr. 594 und Grundstück Pl.Nr. 595 jeweils einschließlich.

Im Osten: Durch die Kl. Himmelsgasse Pl.Nr. 597 ausschließlich, eine Teilfläche der Gr. Himmelsgasse Pl.Nr. 356/6 und das Grundstück Pl.Nr. 112/1 (Sozialamt) ausschließlich, sowie eine Teilfläche der Maximilianstraße Pl.Nr. 108/4.

Im Süden: Durch eine Teilfläche der Maximilianstraße Pl.Nr. 108/4 auf 130 m einschließlich.

Im Westen: Durch eine Teilfläche der Maximilianstraße Pl.Nr. 108/4, durch die Alte Münze Pl.Nr. 1 und die Korngasse Pl.Nr. 44 jeweils ausschließlich, die Bechergasse Pl.Nr. 124 einschließlich, eine Teilfläche der Johannesstraße Pl.Nr. 356/8 sowie die Hahnengasse Pl.Nr. 584 ausschließlich.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Stadtentwicklungs- und Erneuerungsgutachten von Prof. Speer, das besonders für den Altstadtbereich eine planerische Ordnung und Weiterentwicklung fordert.

Die bauliche Entwicklung ist in dem Plangebiet, welches an das frühere Sanierungsgebiet Fischmarkt angrenzt, im wesentlichen abgeschlossen.

Der dortige innerstädtische Bereich ist geprägt von der vorhandenen, sehr stark verdichteten Bebauung zwischen Maximilianstraße und Korngasse sowie den Grün- und Freiräumen um die Dreifaltigkeitskirche und das Geschirrpätz'l. Die Lage zur Maximilianstraße sowie die Nähe des Domes bzw. Domplatzes prägen den Charakter dieses innerstädtischen Quartiers.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wird erforderlich zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten, zur Festschreibung von städtebaulichen Zielvorstellungen, aus denkmalpflegerischen Gründen, Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Ausschluss von unerwünschten Nutzungen.

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

##### **4.1 Städtebauliche Struktur**

Die Baustruktur im Plangebiet ist teilweise sehr differenziert.

Die Bebauung ist im Bereich der Maximilianstraße und Korngasse überwiegend 2-geschossig, teilweise sogar 3- und 4-geschossig in massierter Form mit kommerzieller Nutzung in den Erdgeschossen und teilweise auch in 1. Obergeschossen.

Nachdem das Plangebiet nahezu bebaut ist, lassen sich Neubaumaßnahmen nur in einzelnen Fällen in Form von An- und Erweiterungsbauten durchführen.

Die in der Denkmaltopographie aufgeführten Denkmäler wurden im Bebauungsplan ausgewiesen. Gleichzeitig wurden auch die vorhandenen zu erhaltenden Bäume und landschaftsgeschützten Bestandteile in den Bebauungsplan übernommen.

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

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzungsfaktoren der bereits vorhandenen Bebauung überschreiten teilweise die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte. Vorhandene Gebäude mit erhöhten Ausnutzungsfaktoren fallen unter den Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung sind jedoch die im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsziffern verbindlich.

Aus städtebaulichen Gründen werden zur Wahrung des besonders geprägten Stadtbildes, zur Erhaltung der Dichte und zur Erfüllung innerstädtischer Funktionen im Bebauungsplan Ausnutzungsziffern festgesetzt, die über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen.

Der historisch gewachsene Altstadtbereich, zu dem auch das Plangebiet zählt, ist ein Teil städtischen und geschäftlichen Lebens innerhalb der Stadt Speyer. Das Plangebiet ist außerdem geprägt von einer großen Anzahl an Kulturdenkmälern.

Zur Sicherung der planerischen Grundidee, der weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen Struktur, ist der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die den Charakter in diesem historischen Bereich negativ verändern, erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb Vergnügungsstätten, hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Diskotheken, Sex-Kinos, Peep-Shows und Nachtbars, in diesem innerstädtischen Bereich ausgeschlossen. Durch die Vergnügungsstätten tritt ein Verdrängungseffekt ein, der die städtebaulich vorhandene, gewachsene Nutzungsstruktur durch deren teilweise Umnutzung negativ beeinträchtigt und städtebauliche Spannungen auslöst.

Neben funktionellen Auswirkungen auf Einzelhandels- und Nutzungsgefüge stellt die Präsentation dieser Nutzungsarten einen wesentlichen Störfaktor im ansprechenden Erscheinungsbild der historischen Altstadt Speyers und im Umgebungsbereich des Domes dar.

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

Um dem Ziel einer gesunden Durchmischung von Wohnnutzung und kommerzieller Nutzung gerecht zu werden, werden Festsetzungen getroffen, welche im Bereich des Mischgebietes über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulassen.

#### **4.3 Überbaubare Flächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt. Um die vorhandenen, geschlossen wirkenden Baustrukturen und Bauzeilen zu erhalten, werden straßenseitige Baulinien festgesetzt.

Um in dem innerstädtischen Bereich notwendige Grün- und Freiflächen zu schaffen bzw. zu erhalten, werden außerhalb der überbaubaren Flächen nur in besonders zu begründenden Fällen ausnahmsweise Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen.

Vorhandene Gebäude außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche fallen unter den Bestandschutz und können erhalten werden. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden künftig jedoch nicht mehr zugelassen.

#### **4.4 Zahl der Vollgeschosse**

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

#### **4.5 Äußere Gestaltung**

Für das Plangebiet gilt die Satzung zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen vom 10.08.1978 sowie die Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16.08.1978 (nähere siehe unter „Nachrichtlich“).

Alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzungen unterliegen diesen Festsetzungen.

#### **4.6 Grünflächen/Freiräume**

In der historischen Altstadt sind Grünflächen traditionell auf den privaten Bereich beschränkt. Im Gegensatz zur sonst sehr dichten Bebauung und intensiven Versiegelung zeichnet sich der Komplex zwischen Kleiner Himmelsgasse, Großer Himmelsgasse und St. Georgengasse durch relativ großzügige Grünflächen mit altem Baumbestand aus. Das begrünte Geschirrplätz'l stellt südlich anschließend eine Verbindung dieser Grünzone zur Maximilianstraße her. Neben der hohen Bedeutung als stadtbildprägende Elemente haben diese Grün- und Freiflächen wichtige Funktionen als ökologische Ausgleichsfläche für die dichtbebaute Innenstadt, vor allem hinsichtlich der Klima- und Lufthygiene.

Zur Sicherung dieser vielfachen Bedeutung der Grünbestände trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen im Sinne des § 17 des Landespflegegesetzes 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 sind nicht erforderlich.

### **5. Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen durch Gewerbebetriebe bzw. umweltunverträgliche Nutzung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6. Altlasten**

In dem Planbereich befinden sich nach vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtigen Gebiete.

## **7. Denkmalschutz**

Aufgrund der historischen Vergangenheit und der Entwicklung befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes eine große Anzahl von Kulturdenkmälern sowie als bauliche Gesamtanlage im Sinne von §§ 3, 4 und 5 (2) DSchPflG gekennzeichnete Bereiche.

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

## **8. Planungsrecht**

Für das Gebiet bestand bisher noch kein Bebauungsplan.  
Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt und konkretisiert dessen Vorgaben.

## **9. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt Speyer durch den Bebauungsplan nicht.

## **10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahme sind keine erforderlich.

## **11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Plangebiet unterliegt als Teil der historischen Kernstadt mit ihrer dichten Bebauung, den hohen Versiegelungsgraden und begrenzten Grünflächen einer gewissen Grundbelastung im Hinblick auf das Stadtklima, dem Boden- und Wasserhaushalt sowie das biotische Potential.

Da eine zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang beabsichtigt ist, entsprechen die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen der Staus-quo-Prognose; Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern den Bestand und die weitere Entwicklung von Grün- und Freiflächen mit ihren ökologischen Ausgleichsfunktionen.