



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 051**  
**„Augustinergasse“**  
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 „Augustinergasse“**

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 St.-Guido-Stifts-Platz Pl.Nr. 369/3 ausschließlich.

Im Osten: Durch die Armbruststraße Pl.Nr. 356/9, sowie einer Teilfläche der Johannesstraße Pl.Nr. 356/13 jeweils einschließlich.

Im Süden: Durch die Gr. Greifengasse Pl.Nr. 130 ausschließlich, sowie einer Teilfläche der Wormser Landstraße Pl.Nr. 369/2.

Im Westen: Durch eine Teilfläche der Wormser Straße Pl.Nr. 369/2 einschließlich.

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 im Wesentlichen abgeschlossen.

Der Bebauungsplan übernimmt in seinen Aussagen die typischen Blockrandstrukturen und lässt Ergänzungsbauten und Lückenbebauungen nur in Teilbereichen zu.

Das angestrebte städtebauliche Ziel ist die Entkernung und Auflockerung sowie die Durchgrünung der sehr dicht bebauten Innenbereiche, unter Beibehaltung der jetzigen Mischstruktur.

Das Gebiet ist überwiegend durch eine sehr dichte Mischnutzung aus Kleingewerbe, Geschäftsflächen und Wohnen geprägt. Entlang der Wormser Straße ist die Erdgeschosszone ausschließlich einer Geschäftsnutzung vorbehalten.

Im Bereich der Armbrust- und Johannesstraße sowie der Großen Greifengasse ist eine Mischnutzung mit hohen Wohnanteilen vorhanden. Die Blockinnenbereiche sind im Wesentlichen eindeutig einer Wohnnutzung zuzuordnen.

Diese vorhandene wohnverträgliche Struktur soll erhalten und weiterentwickelt werden.

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 Ausschuss von unerwünschten Nutzungen.

#### 4. Erläuterung zum Planinhalt

##### 4.1 Städtebauliche Struktur

Die vorhandene bauliche Struktur im Plangebiet ist geprägt durch einen 2- und 3-geschossigen, straßenbegleitenden Blockrand mit intensiver, kleinteiliger Hinterhofbebauung.

Städtebaulich und baugeschichtlich ist dieser Bereich der historisch gewachsenen Altstadt zuzuordnen.

Neben einer Reihe von Kulturdenkmälern sind auch neue Architekturelemente (Sparkasse) vorhanden.

Die bauliche Entwicklung ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Lediglich im Bereich des Finanzamtes sind Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Im Mittelteil des Plangebietes zwischen der Wormser Straße, der Johannesstraße und der Hagedornstraße ist die sonst typische Blockstruktur durch eine Folge von kleinen Plätzen und Grünbereichen aufgelöst. Der Bebauungsplan schreibt diese Nutzräume fest und lässt eine weitere Bebauung hier nicht zu.

Die in der Denkmaltopographie aufgeführten Denkmäler wurden im Bebauungsplan ausgewiesen. Gleichzeitig wurden auch die vorhandenen zu erhaltenden Bäume 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 Bestandschutz. 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 Ausnutzungsziffern im Bebauungsplan 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 Lebens innerhalb der Stadt Speyer. Das Plangebiet ist außerdem geprägt von einer großen Anzahl Kulturdenkmäler.

Zur Sicherung der planerischen Grundidee, der weitest gehenden 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 dem Gebietscharakter und das gegebene Nutzungsgefüge stellt die Präsentation dieser Nutzungsarten einen wesentlichen Störfaktor im ansprechenden Erscheinungsbild der historischen Altstadt Speyers 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 der Erhaltung bzw. Schaffung von Wohnnutzung im dortigen Bereich gerecht zu werden, werden Festsetzungen getroffen, welche im Bereich des Mischgebietes über dem 1. Obergeschoß zur Wohnnutzung zulassen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind Gebäude, die derzeit bereits als Verwaltungsgebäude benutzt werden sowie Gebäude mit sozialen Einrichtungen.

#### 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 Fläche 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 zukünftig jedoch nicht mehr zugelassen.

#### 4.4. Zahl der Vollgeschosse:

Ausgehend von der örtlichen Situation wurde im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Ausnahmen von den vorgegebenen Geschossezahlen können in besonders zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden.

#### 4.5. Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet gelten 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 (näheres siehe unter „Nachrichtlich“).

#### 4.6. Grünflächen / Freiräume

Der Grünflächenanteil des Plangebietes ist z.Z. ausgesprochen niedrig. Ursprüngliche Freiflächen der Blockinnenbereiche wurden sukzessive in die bauliche Nutzung miteinbezogen, so dass Grünbestände im privaten Bereich heute nur noch sehr kleinräumig vorhanden sind.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich im Bereich des Kreuzgangs eine größere Freifläche mit Grünanlagen, Kinderspielfeld und einem alten Baubestand.

Neben der hohen Bedeutung als stadtbildprägende Elemente haben diese Grün- und Freiflächen wichtige Funktionen als ökologische Ausgleichsräume für die dichtbebaute Innenstadt, vor allem hinsichtlich der Klima- und Luftthygiene.

Zur Sicherung dieser mehrfachen 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 Plangebiet befinden sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine altlastverdächtigen Bereiche.

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 bauliche Gesamtanlagen werden im Bebauungsplan als solche dargestellt und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Beabsichtigte Veränderungen an unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen müssen mit den 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 Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht 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, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das biotische Potential.

Die Planung sieht neben kleineren baulichen Ergänzungen langfristig eine Rückentwicklung von Gebäuden in den Blockinnenbereichen vor, die positive Auswirkungen auf die Grün- und Freiflächenbilanz haben wird und somit eine Verbesserung der stadtoökologischen Situation nach sich zieht.

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