



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 052  
„Korngasse“  
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 „Korngrasse“

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 die Großen Greifengasse Pl.Nr. 130 einschließlich und die Johannesstraße Pl.Nr. 356/13 ausschließlich.

Im Osten: Durch die Bechergasse Pl.Nr. 124 ausschließlich, die Kornegasse Pl.Nr. 44, die Alte Münze Pl.Nr. 1 und eine Teilfläche der Maximilianstraße Pl.Nr. 108/4 einschließlich.

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

Im Westen: Durch eine Teilfläche der Maximilianstraße Pl.Nr. 108/4 und eine Teilfläche der Wormser Straße Pl.Nr. 369/2 jeweils 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 dortige innerstädtische Bereich ist geprägt von der vorhandenen stark verdichteten Bebauung zwischen Maximilianstraße und Kornegasse sowie dem Grünbereich um das ehemalige Konvikt „St. Ludwig“.

Das angestrebte städtebauliche Ziel ist die Entkernung in verschiedenen Bereichen nördlich der Kornegasse und die Sicherung der vorhandenen Grünräume.

Die Lage an der Zentrumsachse sowie die Nähe zu Dom und Altpörtel prägen den Bereich dieses Plangebietes.

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. Erläuterung zum Planinhalt**

##### **4.1 Städtebauliche Struktur**

Die Bebauung ist im Bereich Maximilianstraße/Korn-gasse/Wormser Straße überwiegend 3-geschossig in massierter Form mit kommerzieller Nutzung in den Erdgeschossen und teilweise 1. Obergeschossen, während sich im Bereich um das ehemalige Konvikt „St. Ludwig“ größere Grün- und Freiflächen befinden.

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

Eine geplante Passage, ausgehend von der Maximilianstraße, soll die fußläufige Verbindung über den „Kornmarkt“ zur Großen Greifengasse herstellen.

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 Bestand-schutz. 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 dieses innerstädtischen, historisch gewachsenen Gebietes zwischen Dom und Altpörtel 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 über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulassen. Ausgenommen von den Festsetzungen sind Gebäude, die derzeit bereits als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

#### **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. 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.

Ausnahmen von den vorgegebenen Geschosshöhen können in besonders zu begründenden Einzelfällen zugelassen 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 (näheres siehe unter „Nachrichtlich“).

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

#### **4.6 Grünflächen/Freiräume**

Der Grünflächenanteil des Plangebietes ist aufgrund der historischen Stadtentwicklung traditionell sehr niedrig. Ausschließlich im privaten Bereich sind zwei Grünflächen mit Gehölzbeständen, so auf dem Grundstück des Bischöflichen Konvikts in der Johannesstraße und auf dem Eckgrundstück Kornegasse/Wormser Gäßchen.

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 Lufthygiene.

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. umweltverträgliche Nutzung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **6. Altlasten**

In dem Plangebiet 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 Denkmaltopographie 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 Maßnahmen 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, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das biotische Potential.

Da eine zusätzliche Bebauung nicht 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.