



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 053
„Gailergasse“
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 Bauungsplan „Gailergasse“

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



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)

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

Im Norden: Durch die Gilgenstraße einschließlich und den Postplatz ausschließlich.

Im Osten: Durch die Karmeliterstraße ausschließlich.

Im Süden: Durch die Ludwigstraße ausschließlich.

Im Westen: Durch die Hilgardstraße, die Schwerdstraße und den Bartholomäus-Weltz-Platz jeweils ausschließlich.

Ziele und Zwecke der Planung:

Die Aufstellung des Bauungsplanes 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 Bereich ist geprägt durch die vorhandene Bebauung, die entlang der Gilgenstraße, Karmeliterstraße und Große und Kleine Gailergasse eine Mischgebietsnutzung mit hohen Wohnanteilen aufweist. Im übrigen Planbereich ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden.

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 Baustruktur im Plangebiet ist teilweise sehr differenziert. Die Bebauung ist im Bereich der Gilgenstraße und Postplatzes überwiegend 3-geschossig in massierter Form mit kommerzieller Nutzung in den Erdgeschossen und teilweise 1. Obergeschossen, während sich im südlichen Bereich des Plangebietes überwiegend 2-geschossige Wohnbaustruktur mit relativ großen Grün- und Freiflächen findet. Die Funktionen Wohnen ist hier sehr ausgeprägt.

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 bzw. allgemeines Wohngebiet 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 in besonders begründeten Fällen bei einer Neubebauung Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern zugelassen.

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 weitest gehenden Erhaltung der vorhandenen Struktur, ist der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, die den Charakter in diesem historischen Bereich negativ verändern, erforderlich.

Neben funktionellen Auswirkungen auf das Einzelhandels- und 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 Vergnügungstätten 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.

Bei den Grundstücken im Bereich Gilgenstraße/Postplatz/Karmeliterstraße wurden vorhandene Nebengebäude, sofern es vertretbar erschien, in die überbaubare Fläche miteinbezogen, um den dortigen im Erdgeschoss untergebrachten Läden die Möglichkeit zu geben, erforderliche Ladenflächen mit Nebenräumen zu erhalten bzw. zu schaffen.

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 Geschossezahl wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen, zum anderen jedoch auch sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

4.5 Äußere Gestaltung

Für das Plangebiet gilt teilweise ((Bereich Gilgenstraße / Postplatz / Roßmarktstraße / Karmeliterstraße) 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.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden Festsetzungen getroffen, um Bauvorhaben in den gegebenen städtebaulichen Rahmen und die Umgebungsbebauung in Struktur, Material und Farbgebung einzupassen.

4.6. Grünflächen/Freiräume

Das Plangebiet in seiner direkten südwestlichen Nachbarschaft zur alten Kernstadt verfügt traditionell nur im privaten Bereich über Grünflächen. Insbesondere im Süden des Gebietes finden sich Zonen mit intakten Hausgärten.

Mit der Entwicklung des Plangebietes seit dem 19. Jahrhundert ist ein charakteristischer Baumbestand herangewachsen, der in seinen wertvollsten Teilen bereits unter Schutz steht.

Diese für die Innenstadt recht günstige Grünflächensituation erfüllt, insbesondere auch durch den alten Baumbestand, wichtige städtebauliche und stadökologische Funktionen.

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 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 Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Planbereich umfasst ein historisch gewachsenes Wohn- und Mischgebiet der Innenstadt, dass durch die z.T. dichte Bebauung gewissen Grundbelastungen im Hinblick



auf das Stadtklima, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das biotische Potential unterliegt. Wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen hier die Hausgärten mit ihrem bemerkenswerten alten Baumbestand.

Bauliche Ergänzungen, die im Rahmen der Planung ermöglicht werden, entsprechen in ihren Ausmaßen in etwa den neu entstehenden Freiflächen, die langfristig an die Stelle von einzelnen Gebäuden treten sollen. Die Auswirkungen der Planung entsprechen damit der Status-quo-Prognose; zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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