



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 056
„Pfaffengasse“
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 „Pfaffengasse“

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 Kleine Pfaffengasse Pl.Nr. 1089 ausschließlich

Im Osten: Durch den Domplatz Pl.Nr. 975/3 ausschließlich

Im Süden: Durch die Steingasse Pl.Nr. 1157/1 ausschließlich

Im Westen: Durch die Herdstraße Pl.Nr. 1572/19, die Große Pfaffengasse Pl.Nr. 1124, die Webergasse Pl.Nr. 1085 jeweils 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 im wesentlichen abgeschlossen. Der dortige Bereich ist geprägt durch die vorhandene Bebauung mit Wohnnutzung, kirchlichen Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen, das Historische Museum der Pfalz, das Gymnasium am Kaiserdom sowie durch eine große Anzahl von Kulturdenkmälern und dem Denkmalschutz unterliegende bauliche Gesamtanlagen.

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. Im östlichen und südöstlichen Planbereich dominieren die Bauten des Historischen Museums sowie des Gymnasiums am Kaiserdom und die der Kirchenverwaltungen.

Entlang der Pfaffengasse ist ausschließlich geschlossene 2- bis 3-geschossige Bebauung mit überwiegender Wohnstruktur sowie Verwaltungsnutzung vorhanden.

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 Lebens innerhalb der Stadt Speyer. Das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Kaiserdom und Domplatz 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 den Gebietscharakter und das gegebene Nutzungsgefüge stellt die Präsentation dieser Nutzungsarten, allen voran die Spielhallen, einen wesentlichen Störfaktor im ansprechenden Erscheinungsbild der historischen Altstadt und im Umgebungsbereich des Kaiserdomes 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. Ausgenommen von den Festsetzungen sind Gebäude, die derzeit bereits als Verwaltungsgebäude genutzt 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 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“).

Ausgenommen hiervon ist nur ein kleiner Bereich auf der Nordseite der Steingasse.

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

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

4.6 Grünflächen/Freiräume

In der historischen Altstadt sind Grünflächen sehr gering und auf den privaten Bereich beschränkt.

Die z.T. aufgelockerte Bebauung des Plangebietes lässt Raum für Hausgärten und kleinere Grünbestände in Innenhöfen. Hervorzuheben ist der alte Baumbestand, der in seinen wertvollen Teilen bereits unter Schutz steht.

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. umweltverträgliche 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 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 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.

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.