

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2551/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	12.06.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.06.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung,,
hier: Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss**

Beschlussempfehlung:

1. Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“ ersetzen.
Für den Bereich zwischen Maximilianstraße und Pfaffengasse wird erstmals ein Bebauungsplans erstellt.
3. Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
4. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“ soll insbesondere den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Insbesondere sollen vor dem Hintergrund der geplanten Bewerbung zum Weltkulturerbe und der Einrichtung einer Pufferzone um das Welterbegebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden und die im Welterbegebiet vorhandenen Baufenster zurückgenommen werden. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, das Welterbe zu schützen, die langfristige bauliche Entwicklung zu steuern und störende Entwicklungen zu vermeiden.
5. Der Rat der Stadt Speyer billigt das Vorgehen und beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Das Land Rheinland-Pfalz erarbeitet gegenwärtig den Welterbeantrag „Die SchUM-Städte Speyer, Worms und Mainz“ gemeinsam mit den drei Städten. Es ist geplant 2020 die Bewerbung an die UNESCO zu übermitteln.

Bestandteile des Welterbegebietes sind in Speyer die Mikwe, einschließlich des das Bad umgebenden Judenhofs sowie die Reste der ehemaligen Männer- und der Frauensynagoge, in Worms das jüdische Viertel mit Synagoge, Mikwe und Raschi-Haus und der jüdische Friedhof Heiliger Sand sowie in Mainz der Friedhof Judensand/Denkmalfriedhof.

Für den Antrag der Aufnahme in die Liste des Unesco Weltkulturerbes ist es ganz wesentlich einen gemeinsamen Managementplan zu erstellen. Ende 2018 soll dieser weitgehend vorliegen.

Für den Plan zu den SchUM-Städten ist angestrebt, den Managementplan dergestalt zu strukturieren, dass die Einzelstrategien (v.a. Denkmalschutz und –pflege, Stadtplanung und Pufferzonen) den ersten Teil bilden, um danach die, soweit möglich, gemeinsamen Strategien und übergeordneten Aktivitäten (Medieninteresse, Vermittlung, Bildung, Forschung, Tourismus, Besucherzentren u.a.m.) darzustellen.

Wesentliche Bausteine sind mit Blick auf den Erhalt der Stätten: Schutzmaßnahmen durch Gesetze, sonstige Vorschriften und Verträge, Festlegung von Grenzen für wirksamen Schutz, Pufferzonen, Verwaltungssysteme und eine sorgsame Nutzung (Zitat: Anforderungen lt. Managementplan-Richtlinien, wörtlich aus dem Leitfaden Ringbeck).

Insbesondere die Festlegung eines Welterbegebiets, welches die eigentlichen zu schützenden Anlagen umfasst, als auch die Festlegung einer das Welterbegebiet umgebenden Pufferzone sind von Bedeutung. Als Pufferzone wird die unmittelbare Umgebung einer Welterbestätte bezeichnet. Sie dient dem Schutz des Welterbes an sich. Besonders in der Pufferzone sind Maßnahmen und Entwicklungen, die sich negativ auf das Welterbegebiet auswirken könnten zu vermeiden.

Welterbegebiet und die zugehörigen Pufferzonen sind im Rahmen des bestehenden Instrumentariums zu verankern. Hervorzuheben sind hier die einschlägigen Denkmalschutzgesetze der Länder. Ferner sind aber auch Bebauungspläne und sonstige Satzungen wirkungsvolle Instrumente für Festsetzungen zum Schutz von Welterbestätten durch Pufferzonen.

Welterbegebiet und Pufferzone wurden durch Fachleute der GDKE, MWWK und der Uni Heidelberg erarbeitet (siehe Anlage 2).

2. „Stadtplanerischer Fachbeitrag zur Sicherung des Welterbegebiets und der Pufferzone“

Es wurden unter Gesichtspunkten der Stadtplanung und Stadtentwicklung daher zum einen bestehende Pläne und Programme (FNP, Bebauungsplan, Altstadtsatzung, Werbesatzung, Denkmalzonen...) gesichtet und auf ihre Funktionalität im Hinblick auf das Welterbegebiet und die Pufferzone geprüft, zum anderen wurden aber auch Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Die Resultate wurden in einem „Stadtplanerischen Fachbeitrag zur Sicherung des Welterbegebiets und der Pufferzone“ zusammengefasst (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis ist festgehalten, dass Welterbegebiet und Pufferzone durch eine Reihe von existierenden Plänen, Programmen und Maßnahmen sowohl formeller als auch informeller Art gestützt und geschützt werden können.

Als wesentliche Maßnahme hat sich für den Bereich der Stadtplanung die Änderung des für Teile der Pufferzone geltenden Bebauungsplans erwiesen.

Die Instrumente des Denkmalrechts (Denkmalzonen, Grabungsschutzzonen) müssten durch die Fachbehörden geprüft und umgesetzt werden.

Alle weiteren formellen und informellen Pläne und Programme werden sukzessive bei Änderung und Neuaufstellung angepasst. Verweise auf Welterbegebiet, Pufferzone und den Denkmalschutz werden aufgenommen (...).

3. Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“

Das zukünftige Welterbegebiet und ein großer Teil der Pufferzone liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 056 „Pfaffengasse“. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1991 rechtskräftig.

Festgesetzt ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet. Innerhalb des Mischgebiets wurden Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten wurde nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die überbaubaren Flächen entsprechen dem baulichen Bestand. Auch die Geschossigkeiten wurden entsprechend der vorhandenen Geschosse der bestehenden Gebäude normiert.

In diesem Zusammenhang fällt jedoch auf, dass sich Baufenster für Wohngebäude im Bereich der Kernzone befinden. Diese stammen noch aus der Zeit vor der Freilegung der Synagoge. Da sich die Grundstücke innerhalb der Kernzone jedoch ausschließlich im Eigentum der Stadt Speyer befinden, besteht derzeit keine Gefahr, dass Private ein Baurecht durchsetzen wollen.

Der Bauungsplan enthält (nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO) auch verschiedene Festsetzungen zur baulichen Gestalt. Festgesetzt werden unter anderem Satteldächer als Dachform sowie eine Neigung zu den Straßen hin von mindestens 40 °. Die Dachdeckung muss sich dem Bestand anpassen. Blech, Wellasbest oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Außenwandgestaltung der Häuser ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen. Ortsfremde Materialien sind unzulässig.

Die Gestalterischen Festsetzungen orientieren sich zum einen am Bestand und wurden zum anderen auch in der Vergangenheit umgesetzt.

Zahlreiche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans genießen Denkmalschutz. Diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auch die Denkmalzone Judenhof/Judenbad findet sich als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan.

Während sich die Pufferzone bis zur Maximilianstraße erstreckt, endet der Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Kleinen Pfaffengasse.

4. Geplante Inhalte / Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“

4.1 Ziel der Änderung und Erweiterung

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, das Welterbe zu schützen, die langfristige bauliche Entwicklung zu steuern und störende Entwicklungen zu vermeiden.

4.2 Geltungsbereich entsprechend der Pufferzone ausweiten

Die Pufferzone soll unter anderem auch durch den Bebauungsplan gesichert werden. Für den nördlichen Bereich zwischen Kleiner Pfaffengasse und Maximilianstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen auch für diesen Bereich gelten, soll der Umgriff des Bebauungsplans 56 A entsprechend erweitert werden.

Bereits in den 80er Jahren war für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans („Am Rathaus“) geplant. Die seinerzeit diskutierten Planung wie Errichtung des Kulturhofs, Umzug der Polizei, Sanierung des Stadtsaal sowie des heutigen Stadtratssitzungssaal wurden zwischenzeitlich verwirklicht. Abgesehen hat man von der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels verbunden mit einer Tiefgarage. Das Verfahren wurde nach 1985 nicht mehr weiter geführt.

Der Systematik des Bebauungsplans Nr. 056 „Pfaffengasse“ folgend sollen sich die Festsetzungen eng am Bestand orientieren, so dass auf der einen Seite keine neuen Baurechte begründet werden, auf der anderen Seite aber auch die Eigentümer nicht eingeschränkt werden. Ferner befinden sich in diesem Bereich überwiegend Einzeldenkmäler und eine Denkmalzone, so dass hier ohnehin Abstimmungen vorgenommen werden müssen.

4.3 Art der baulichen Nutzung: Ausschluss störender Nutzungen aus dem MI (Vergnügungsstätten, Bordelle, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

Die Festsetzung des MI wird beibehalten. Jene Art der baulichen Nutzung entspricht auch diesem innerstädtischen Quartier, welches durch eine Mischung aus Verwaltungsgebäuden, sozialen Nutzungen wie Schule und Kindergarten, kulturellen Nutzungen wie Historisches Museum und Judenbad, Geschäften, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe sowie Wohnhäusern geprägt ist.

Nutzungen die das Welterbegebiet stören könnten, wie Vergnügungsstätten, Bordelle, sind bereits heute nicht möglich und werden auch im Änderungsplan wieder ausgeschlossen. Zusätzlich werden nun auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen ausgeschlossen.

Schon in den 80er Jahren war für den Bereich zwischen Kleiner Pfaffengasse und Maximilianstraße die Festsetzung eines Mischgebiets angedacht. An dieser Festsetzung soll auch weiterhin festgehalten werden. Auch hier soll ein Ausschluss der oben genannten Nutzungen stattfinden.

4.4 Baufenster im Welterbegebiet zurücknehmen

Die Baufenster, welche sich direkt im Welterbegebiet im Bereich der Synagoge befinden werden durch die zuständigen Behörden kritisch gesehen. Die Kernzone muss unverbaubar sein. Da Neubauten zukünftig in diesem Bereich auch nicht stattfinden sollen, sind die Baufenster nicht mehr erforderlich, sie werden daher zurück genommen.

Der Bebauungsplan erlaubt weiterhin eine „Schließung“ des Hofes zum Museum Spira. Auch dieses Baufenster soll entfallen.

(Anmerkung: sollten Maßnahmen und Bauten zum Schutz der ehem. Synagogen stattfinden müssen, sind diese im Rahmen des Denkmalschutzes natürlich trotzdem zulässig.)

4.5 Sicherung der vorhandenen Struktur durch Beibehalten der vorhandenen Baufenster und der Festsetzung von Geschossen

Die Baufenster und die festgesetzten Geschosse orientieren sich bereits derzeit eng am Bestand. Zur Sicherung der vorhandenen Struktur wird dies auch weiterhin so gehandhabt. Auch im neu zu beplanenden Bereich wird so vorgegangen.

4.6 Sicherung von Freibereichen und Grünstrukturen

In vorhandenen Freibereichen werden zu deren Sicherung auch weiterhin keine Baurechte begründet. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden übernommen.

4.7 Beibehalten der gestalterischen Festsetzungen

Auch die gestalterischen Festsetzungen haben sich in der Vergangenheit bewährt und werden daher wieder aufgenommen. Ggf. können diese auch im weiteren Verfahren ergänzt werden.

4.8 Nachrichtliche Übernahme

Folgendes soll nachrichtlich übernommen werden:

- Übernahme von Welterbegebiet und Pufferzonen,
- Übernahme von Kulturdenkmälern und Denkmalzonen,
- Übernahme von ggf. Grabungsschutzzone,
- Verweis auf Altstadtsatzung und Werbesatzung.

5. Auswirkungen der Planung

Für Anwohner und Eigentümer innerhalb der Pufferzone ergeben sich kaum Änderungen die vorhandenen Festsetzungen werden überwiegend übernommen. Der Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet zwischen Maximilianstraße und kleiner Pfaffengasse wird nicht verändert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung soll eine Information der Eigentümer stattfinden.

6. Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB)

Bei Aufhebung bzw. Änderung der zulässigen Nutzung in einem Bebauungsplangebiet durch einen Neufassungsplan bestehen nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren Entschädigungsansprüche, ab Zulässigkeit des Vorhabens. Nach dieser Frist können solche Ansprüche nur erhoben werden, wenn eine bereits ausgeübte Nutzung durch die Bebauungsplanänderung unmöglich bzw. erheblich erschwert wird.

Der Bebauungsplan datiert ursprünglich auf das Jahr 1981. Die Änderung eines Bebauungsplans setzt eine neue 7-Jahres-Frist nicht in Gang. Die Frist innerhalb derer Entschädigungsansprüche begründet werden können ist daher abgelaufen.

Darüber hinaus würden auch die Regelungen des aus Art. 14 Grundgesetz abgeleiteten Bestandsschutzes für alle genehmigten Anlagen und Nutzungen greifen.

Demzufolge können durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche begründet werden. Somit sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten.

7. Kosten

Es handelt sich hier um eine originär planerische Aufgabe, welche durch die Stadt Speyer im Rahmen der Planungshoheit im laufenden Verwaltungshandeln angegangen wird. Kosten für Gutachten entstehen nicht.

8. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier zum einen um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem als vornehmliche Änderung ein Baufenster zurückgenommen werden soll, welches nicht mehr erforderlich ist und auch im Widerspruch zu den Belangen des Denkmalschutzes steht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird hierdurch nicht verändert, da ohnehin aufgrund des Denkmalschutzes keine Bebauung möglich war.

Neu ist auch das Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Aber auch hier handelt es sich nur um einen untergeordneten Teil der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, welche im Quartier ohnehin nicht präsent sind und auch realistischer Weise aktuell nicht verwirklicht werden könnten. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat auch klarstellenden Charakter. Die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Zulässigkeitsmaßstäbe ändern sich nicht. Neues Baurecht wird nicht geschaffen. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Als Ergänzung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich erweitert. In dem bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich zwischen Maximilianstraße und kleiner Pfaffengasse wird der bislang vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vor.

Damit sind insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gilt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind entbehrlich.

9. Weiteres Vorgehen

Damit vor allem die nachrichtlichen Übernahmen getätigt werden können, müssen die Änderung des Bebauungsplans und der Antrag zum Weltkulturerbe parallel laufen.

Der entsprechende Antrag wird voraussichtlich 2020 gestellt.

Um ein positives Signal zu setzen und vor dem Hintergrund, dass das Bauleitplanverfahren eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann, wird ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet. Dies war auch ausdrücklicher Wunsch der Denkmalfachbehörden.

Bei Zustimmung sollen als nächster Schritte die Planunterlagen erarbeitet werden.

Die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt, sobald die nachrichtlichen Übernahmen getätigt werden können.

Bis die Aufnahme in die Liste zum Weltkulturerbe erfolgt, können gemäß § 15 BauGB einzelne Baugesuche für 1 Jahr zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass durch das Vorhaben die Planung unmöglich gemacht oder erschwert würde. Im Anschluss an die Zurückstellung kann bei Bedarf eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

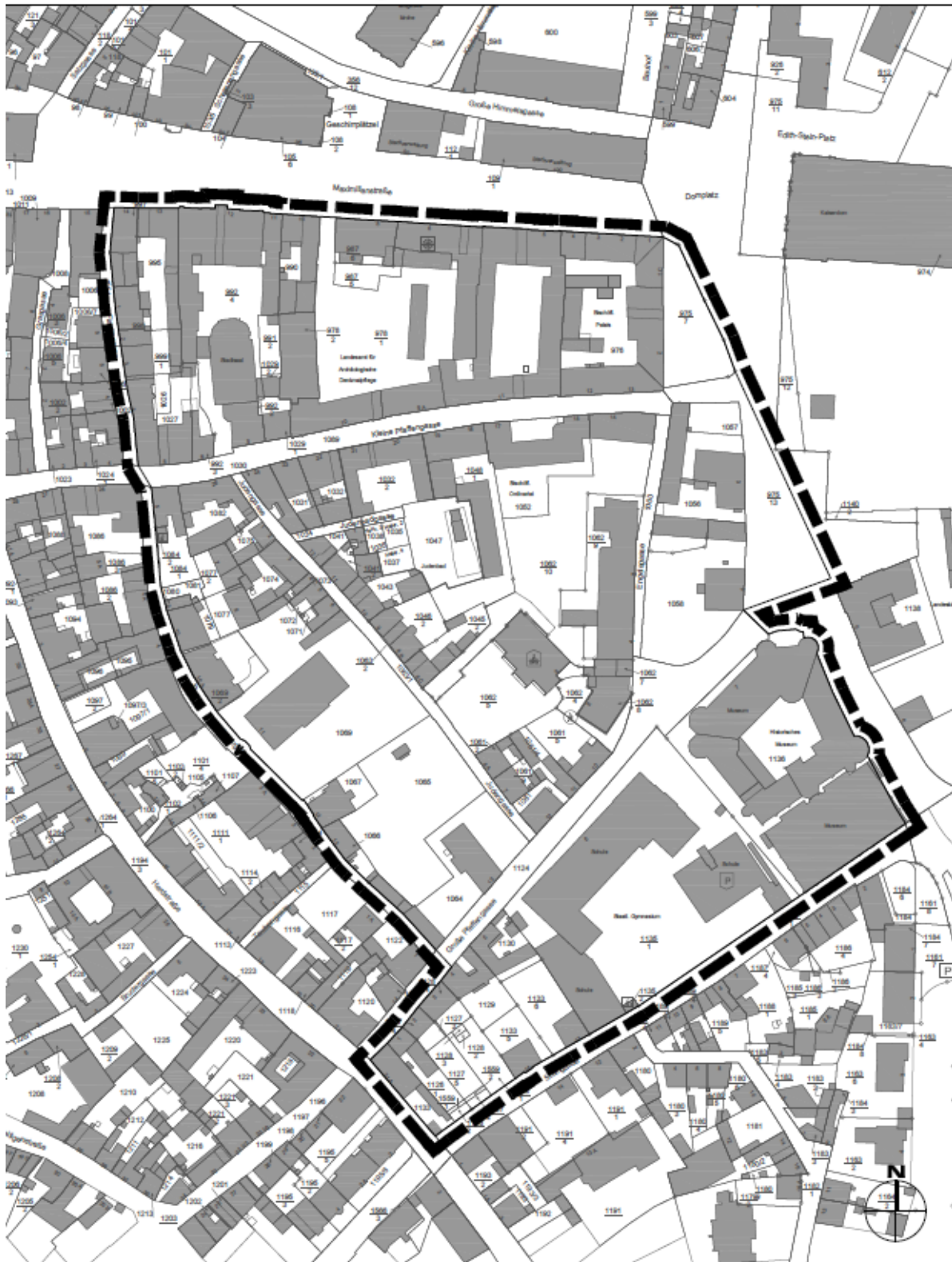
Die Bauleitplanung kann auf diese Weise gesichert werden. Vorhaben, welche der geplanten Zielsetzung des Bebauungsplans, dem Schutz des Weltkulturerbes, nicht entgegenstehen, können auch weiterhin genehmigt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Anlage 3: Stadtplanerischer Fachbeitrag zur Sicherung des Welterbegebiets und der Pufferzone

STADT SPEYER

Sicherung des Welterbegebiets und der Pufferzone unter dem Gesichtspunkt der Stadtplanung und Stadtentwicklung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Maßstab: 1 : 2000
Bearbeiter: Weiler
Gezeichnet: T. Benner
Fassung vom: 10.04.2016