

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1138/2022

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

<b>Haushaltswirksamkeit:</b>	<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:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Fundstelle:
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:			



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	13.07.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	21.07.2022	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

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

## Beschlussempfehlung:

- Der Rat der Stadt Speyer beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“ ersetzen.  
Für den Bereich zwischen Maximilianstraße und „Kleiner Pfaffengasse“ wird erstmals ein Bebauungsplan erstellt.
- Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- 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). Vor dem Hintergrund der Aufnahme in Liste zum Weltkulturerbe und der Einrichtung einer Pufferzone um das Welterbegebiet sollen 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.
- 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.
- Sollten es die Beschränkungen der Covid-19 Situation erfordern, kann das Verfahren nach dem Planungssicherungsgesetz durchgeführt werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Am 27 Juli 2022 wurden die SchUM-Stätten in Speyer, Worms und Mainz in die Welterbeliste aufgenommen.

Bereits am 19.06.2018 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan getroffen (Vorlage Nr. 2551/2018). Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhandenen Bebauungsplans wurde schon frühzeitig gefasst, um ein positives Signal zu setzen. Dies war auch ausdrücklicher Wunsch der Denkmalfachbehörden und geschah seinerzeit vor dem Hintergrund der Erarbeitung des Welterbeantrag der SchUM-Städte Speyer, Worms und Mainz“. Weitere Schritte im Verfahren wurden seitdem nicht unternommen, da im Rahmen des Antragsverfahrens die Chance gegen werden sollte Änderungen bezüglich des Welterbegebietes und der Pufferzone zu berücksichtigen und in Unterlagen einzuarbeiten. Nun nach Aufnahme in die Welterbeliste soll die Änderung des Bebauungsplans stattfinden.

Bestandteile des Welterbegebietes sind in Speyer die Mikwe, einschließlich des das Bad umgebenden Judenhofs sowie die Reste der ehemaligen Synagoge und der Frauenschul. Die Pufferzone umfasst das ehemalige mittelalterliche Siedlungsgebiet.

Welterbegebiet und Pufferzone wurden durch Fachleute der GDKE, MWWK und der Uni Heidelberg erarbeitet. Das Welterbegebiet und die zugehörigen Pufferzonen sind im Rahmen des bestehenden Instrumentariums zu verankern.

Hervorzuheben sind hier zunächst die einschlägigen Denkmalschutzgesetze der Länder. Ferner werden aber auch Bebauungspläne und sonstige Satzungen als wirkungsvolle Instrumente für Festsetzungen zum Schutz von Welterbestätten und Pufferzonen angesehen. Beides soll daher in dem für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan verankert werden. Möglich ist hier die nachrichtliche Übernahme. Ganz wesentlich ist hier auch die Rücknahme zweier im Welterbegebiet befindlicher Baufenster.

### **2. 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.

Es fällt auf, dass sich Baufenster für Wohngebäude im Bereich des Welterbegebietes 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.

Die nachrichtlichen Übernahmen bezüglich des Denkmalschutzes entsprechen nicht dem aktuellen Stand.

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

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

#### a. 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.

#### b. 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 Stadtsaals sowie des heutigen Stadtratssitzungssaals wurden zwischenzeitlich verwirklicht. Abgesehen hat man von der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels verbunden mit einer Tiefgarage. Das Verfahren wurde nach 1985 nicht mehr weitergeführt. Der Systematik des Bebauungsplans Nr. 056 „Pfaffengasse“ folgend sollen sich die Festsetzungen auch hier 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 mehrere Denkmalzonen, so dass hier ohnehin Abstimmungen vorgenommen werden müssen.

Demgemäß wird der Geltungsbereich entsprechend der vorgegebenen Pufferzone nach Osten in Richtung des verkehrsberuhigten Bereiches erweitert. Die Erweiterung betrifft nur Verkehrsflächen.

Entgegen der ersten Überlegungen wird der Bebauungsplan 056 A nur die Pufferzone abdecken und nicht darüber hinaus gehen. Dies dient dem besseren Verständnis. Eine Änderung im Bereich südlich der Großen Pfaffengasse wird zudem nicht als erforderlich angesehen. Südlich der großen Pfaffengasse wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 056 weiterbestehen.

#### c. 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 Judenhof, 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.

d. Baufenster im Welterbegebiet zurücknehmen

Die Baufenster, welche sich direkt im Welterbegebiet im Bereich der Synagoge befinden werden durch die Denkmalpflegebehörden sehr 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 zurückgenommen.

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.)

e. 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.

f. Sicherung von Freibereichen und Grünstrukturen

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

g. Beibehalten der gestalterischen Festsetzungen

Auch der Verweis auf die Altstadtsatzung hat sich in der Vergangenheit bewährt und wird daher wieder aufgenommen.

h. Nachrichtliche Übernahme

Folgendes soll nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden:

- Übernahme von Welterbegebiet und Pufferzone,
- Übernahme von Kulturdenkmälern und Denkmalzonen,
- Übernahme von der Grabungsschutzzone,
- Übernahme der Altstadtsatzung und Werbesatzung,
- Übernahme der Sondernutzungsverordnung.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

Für Anwohner und Eigentümer innerhalb der Pufferzone ergeben sich kaum Änderungen, die vorhandenen Festsetzungen werden überwiegend übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ursprüngliche und nun zu ändernde Bebauungsplan rund 30 Jahre alt ist. Bereits seinerzeit wurde ein bestehendes Quartier überplant. Schon damals ergaben sich Abweichungen hinsichtlich den Festsetzungen und dem Bestand. Auch heute ist dies noch so. Damals wie heute gilt jedoch der Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Stellplätze sowie für bereits erteilte Baugenehmigungen und Befreiungen. Alle bestehenden Baurechte wurden übernommen.

Auch der Zulässigkeitsmaßstab im Gebiet zwischen Maximilianstraße und kleiner Pfaffengasse wird nicht verändert.

Es wird in diesem Zusammenhang auch noch einmal darauf hingewiesen, dass sich die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung und Erweiterung nicht aus einer notwendigen Überplanung des Gebietes ergibt, sondern aus den Belangen des Denkmalschutzes.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung soll eine Information der Eigentümer stattfinden.

## **5. 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 1991. 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.

## **6. 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.

## **7. 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 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.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Parallel zum Antrag auf Aufnahme in die Welterbeliste wurden die Planunterlagen erarbeitet.

Die Aufnahme in die Liste ist zwischenzeitlich erfolgt. Die jeweiligen nachrichtlichen Übernahmen konnten nun getroffen werden.

Die förmlichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sollen nun durchgeführt werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung
- Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Entwurf der Begrünung

### ***Hinweis:***

*Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.*