



**Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“**

**Entwurf der Begründung**

**Dezember 2022**

1. Rechtsgrundlagen.....	4
2. Verfahren.....	5
2.1 Anlass.....	5
2.2 Aufstellungsbeschluss .....	6
2.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren.....	6
2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	7
3. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zweck der Planung.....	7
3.1 Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze.....	7
3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs .....	7
3.3 Vorhandene Nutzung im Plangebiet.....	9
3.4 Vorhandene planungsrechtliche Situation.....	10
3.4.1 Darstellung im FNP 2020.....	10
3.4.2 Bebauungsplan 056 "Pfaffengasse".....	10
3.4.3 Innenbereich nach § 34 BauGB.....	11
3.5 Denkmäler nach Landesrecht (DschG Rheinland-Pfalz) .....	12
3.5.1 Welterbegebiet und Pufferzone (nach Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ Inkrafttreten für die BRD am 26.02.1977.).....	12
3.5.2 Denkmalzonen nach § 5 DschG Rheinland-Pfalz.....	13
3.5.3 Ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke (§ 4 DSchG Rheinland-Pfalz).....	15
3.6 Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Speyer – Vorgeschichte bis Neuzeit“ (§22 DschG Rheinland-Pfalz) .....	17
3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz...	17
3.8 Rechtsverordnungen, Städtische Satzungen und Richtlinien, Pläne und Programme.....	18
3.8.1 Rechtsverordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstands (Sperrbezirksverordnung) .....	18
3.8.2 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Speyer (informell) .....	18
3.8.3 Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereichs in Speyer (Altstadtsatzung vom 14.02.1975).....	18
3.8.4 Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereichs in Speyer (Werbesatzung vom 18.09.1995).....	19
3.8.5 Satzung der Stadt Speyer über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen (Sondernutzungssatzung) vom 07.07.2017 / Sondernutzungsrichtlinie, Gestaltung von Sondernutzungseinrichtungen im Altstadtbereich, gültig ab 01.07.2017.....	19
3.8.6 Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung) vom 21.12.2018 in der Fassung vom 18.06.2021.....	19
3.8.7 Satzung der Stadt Speyer über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 26.09.2022.....	20
3.9 Konzeption.....	20
3.10 Ver- und Entsorgung.....	20

4.	Begründung zu den Planfestsetzungen.....	20
4.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO).....	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 20 BauNVO) .....	22
4.3	Überbaubare Flächen, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 9 BauGB, § 23 BauNVO ) .....	22
4.4	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	23
4.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Nr. 11 BauGB) .....	23
4.6	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.....	23
4.7	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO).....	24
4.8	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB .....	24
4.9	Hinweise zum Bodenschutz .....	25
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	27
6.	Landespflege, Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutz .....	27
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	28
7.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Arten- und Biotopschutz.....	28
7.2	Auswirkungen auf den Boden .....	28
7.3	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima .....	28
7.4	Auswirkungen auf den Immissionsschutz.....	28
7.5	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	29
7.6	Auswirkungen auf Straßenverkehr, Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	29
7.7	Auswirkungen auf den Menschen .....	29
8.	Kosten .....	29
	Entschädigungsansprüche (§ 42 BauGB).....	29
9.	Bodenordnende Maßnahmen .....	29

Anlage 1: Fachkarte Denkmalschutz

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl I 2017 S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 G. v. 10.09.2021 I 4147

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl I 2017 S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**Denkmalschutzgesetz** (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. 28.09.2021 GVBl. S. 543)

**Gemeindeordnung** (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 G.v. vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

### Gutachten und Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Speyer (FNP 2020), Stadt Speyer, Speyer 2008
- Bebauungsplan Nr. 056 „Pfaffengasse“, Stadt Speyer, Speyer 1991
- Stadtplanerischer Fachbeitrag zur Sicherung des Welterbegebiets und der Pufferzone, Stadt Speyer, Speyer Mai 2018

## 2. VERFAHREN

### 2.1 Anlass

Seinerzeit folgte die Aufstellung des Bebauungsplanes 056 A „Pfaffengasse“ dem Stadtentwicklungs- und Erneuerungsgutachten von Prof. Speer, das besonders für den Altstadtbereich eine planerische Ordnung und Weiterentwicklung forderte. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1991 rechtskräftig.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auch der Judenhof Speyer als zentraler Bezirk des mittelalterlichen jüdischen Viertels Speyers.

Ende des 11. Jahrhunderts existierte in der Nähe des Domes im Bereich der heutigen „Judengasse“ / „Kleine Pfaffengasse“ ein jüdisches Wohnviertel innerhalb der Stadt Speyer. Der heutige Judenhof war das Zentrum des mittelalterlichen jüdischen Viertels. Bald nach 1100 n. Chr. entstanden die Synagoge als romanisches Bauwerk und die Mikwe. Es handelt sich hier um die älteste erhaltene Monumentalmikwe der Juden nördlich der Alpen. Die Mikwe befindet sich unterhalb der Erdoberfläche, rund 10 m unter heutigem Straßenniveau, sie wird durch Grund- und Regenwasser gespeist. Um 1250 erfolgte ein Umbau im gotischen Stil, bei dem die Synagoge um einen Frauenbeträum erweitert wurde.

Bedingt durch antisemitische Strömungen und damit verbunden mehrfachen Vertreibungen der jüdischen Gemeinde wurde das Gelände nach 1500 n. Chr. nicht mehr genutzt und verfiel. Jahre lang dienten die Flächen als städtisches Zeughaus, Waffenarsenal und Pulverlager. 1689 bei der Zerstörung Speyers im pfälzischen Erbfolgekrieg verfiel auch die ehemalige Synagoge zur Ruine. Die Anlage wurde im 19. Jh. mit Privathäusern umbaut. Teile der Synagoge wurden in die Privathäuser integriert. Vor rund 25 Jahren wurden die Ruinen freigestellt und saniert. Von den Gebäuden sind noch die Ost- und die Westwand der Synagoge, die Ostwand der Frauenschul und die unterirdischen Teile der Mikwe erhalten.

1998/1999 wurde die gesamte Anlage zu einem kulturellen Zentrum umgestaltet. Hierzu gehört auch das Museum SchPIRA.

Die jüdischen Gemeinden in den mittelrheinischen Städten Speyer, Worms und Mainz formierten im Mittelalter einen Verbund, der die Architektur, Kultur, Religion und Rechtsprechung des mittel-, nord- und osteuropäischen jüdischen Judentums zutiefst und bis heute prägte. Steinerne Zeugnisse – Synagogen, Friedhöfe und Ritualbäder – belegen gemeinsam mit der religiösen Überlieferung die immense Bedeutung der SchUM-Städte.

Seit 2012 hat das Land Rheinland-Pfalz den Welterbeantrag „Die SchUM-Stätten Speyer, Worms und Mainz“ gemeinsam mit den drei Städten und der jüdischen Gemeinde Mainz erarbeitet.

Der Antrag wurde am 13. Januar 2020 in Mainz von Ministerpräsidentin Malu Dreyer unterzeichnet. Eingereicht wurde er bei der UNESCO in Paris Ende Januar 2020.

Im Juli 2021 wurden die SchUM-Städte Speyer, Mainz und Worms zum ersten jüdischen UNESCO-Welterbe Deutschland ernannt.

Bestandteile des Welterbegebietes sind in Speyer der Judenhof mit der ehemaligen Synagoge, der Frauenschul sowie der Mikwe.

Für den Antrag der Aufnahme in die Liste des UNESCO Welterbes war es ganz wesentlich einen gemeinsamen Managementplan zu erstellen. 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 Welterbegebietes, welches die eigentlichen zu schützenden Anlagen umfasst, als auch die Festlegung einer das Welterbegebiet umgebenden Pufferzone sind von Bedeutung.

Um das Welterbegebiet der Komponente Judenhof Speyer und die Pufferzone in dem für das Areal gültigen Bebauungsplan zu verankern sowie einige Festsetzungen anzupassen erfolgt die Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 056.

Konkret sollen das Welterbegebiet und die Pufferzone nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 056 A übernommen werden. Einzelne Festsetzung sollen mit Blick auf die Integrität des Welterbegebiets angepasst werden: Die beiden Baufenster im Welterbegebiet sollen zurückgenommen werden. Vergnügungsstätten, Bordelle, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in der Pufferzone ausgeschlossen.

Damit sich der Bebauungsplan auf die gesamte Pufferzone erstreckt soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 056 A bis zur „Maximilianstraße“ erweitert werden.

Der Bereich südlich der „Großen Pfaffengasse“ wird nicht von der Pufferzone berührt. Eine Änderung der Festsetzungen ist in diesem Bereich nicht erforderlich. Hier wird weiterhin der Bebauungsplan Nr. 056 Pfaffengasse gelten.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhandenen Bebauungsplans wurde schon frühzeitig getroffen, 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. Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2022, nach Aufnahme in die Welterbeliste, getroffen: Es erfolgte die Präsentation der Planunterlagen, welche 2018 noch nicht vorlagen, sowie die Veränderung des Geltungsbereichs entsprechend der nun endgültig feststehenden Pufferzone.

## **2.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren**

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Es handelt sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, in dem als vornehmliche Änderung ein Baufenster zurückgenommen werden soll, welches nicht mehr erforderlich ist und welches auch im Widerspruch zu den Belangen des Denkmalschutzes und hier insbesondere des Weltkulturerbes steht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird hierdurch nicht verändert, da ohnehin aufgrund des Denkmalschutzes keine Bebauung möglich war. Die Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum, sodass hier auch keinem Privaten ein Baurecht verloren geht.

Neu ist auch, dass 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 daher 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.

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

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.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 08.09.2022 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 21.10.2022 zu äußern.

#### **2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 34/2022 am 09.09.2022. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 056 A konnte in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer und im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz publiziert.

### **3. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG**

#### **3.1 Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und –Grundsätze**

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 Aufnahme der SchUM-Stätten in die Welterbeliste und der Einrichtung einer Pufferzone um das Welterbegebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden und die im Welterbegebiet vorhandenen Baufenster zurückgenommen werden.

Welterbegebiet und Pufferzone sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, das Welterbe zu schützen, die langfristige bauliche Entwicklung zu steuern und störende Entwicklungen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan 056 A erforderlich.

#### **3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereichs**



ABBILDUNG 1: LAGE IM STÄDTISCHEN ZUSAMMENHANG, OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die „Maximilianstraße“ Fl.Nr. 108/4 ausschließlich

Im Osten: Durch den „Domplatz“ Fl.Nr. 975/7 und 975/13 ausschließlich

Im Süden: Durch die „Große Pfaffengasse“ Fl.Nr. 1124 ausschließlich

Im Westen: Durch die „Flachsgasse“ Fl.Nr 1001 und die „Webergasse“ Fl.Nr 1085, jeweils ausschließlich

Die genaue Abgrenzung kann der Abbildung 2 entnommen werden.



**ABBILDUNG 2: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES, OHNE MAßSTAB**  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5 ha.



### 3.3 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

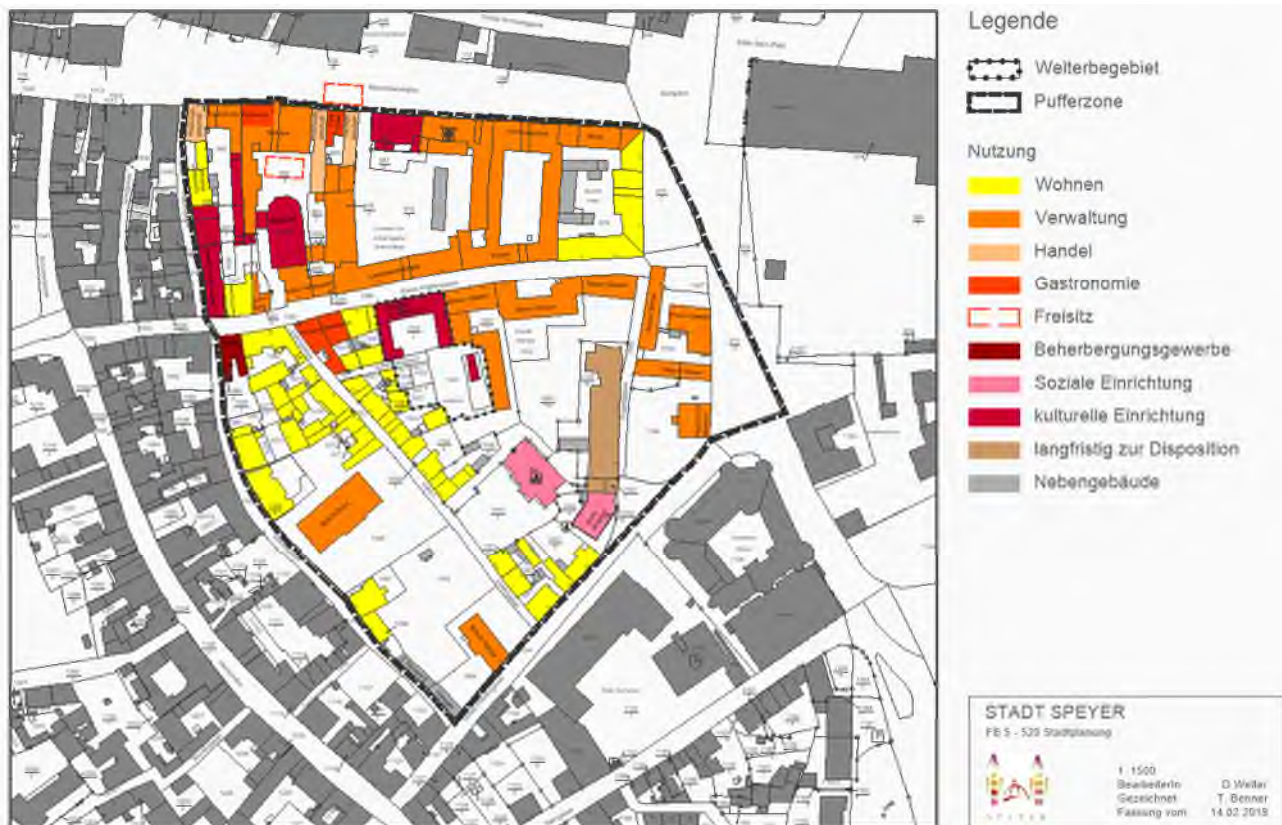


ABBILDUNG 3: BESTAND UND NUTZUNG, OHNE MAßSTAB, QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist heterogen. Man findet die typische gemischte Struktur der Innenstadtquartiere. Es kommen die Nutzungen Wohnen, Handel, Verwaltung, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, soziale Einrichtungen und kulturelle Einrichtungen vor.

Die Wohnnutzung ist im Südwesten sehr stark vertreten. Zu verweisen ist hier auf die kleinteilig parzellierte Struktur der „Judengasse“, in der sich die Wohnnutzung konzentriert. Hier finden sich vorwiegend Einfamilienhäuser mit Ursprung im 19. Jh. oder früher.

Mehrfamilienhäuser befinden sich in der „Kleinen Pfaffengasse“ und in der „Webergasse“. In der „Webergasse“ sind einige Neubauten der letzten 30 Jahre verortet.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind in der Pufferzone vorhanden. Es handelt sich hier um Betriebe mit hochwertigem Angebot. Die Betriebe befinden sich an der „Maximilianstraße“.

Ferner gibt es verschiedene Restaurants. Diese konzentrieren sich um die „Maximilianstraße“ und die „Kleine Pfaffengasse“. Freisitze zum öffentlichen Raum kommen nur in der „Maximilianstraße“ und im Innenhof des Rathauses vor.

Zu nennen ist auch die Häufung der Nutzungen „Verwaltung“ entlang der „Maximilianstraße“. Hier befinden sich unter anderem das Historische Rathaus mit verschiedenen Sitzungssälen und Touristinfo, das Landesamt für Archäologie und die Polizei. Auch das Bistum hat hier Verwaltungseinrichtungen. Das Gebäude „Maximilianstraße“ 8 (Tor zu Pfalz) wird für kulturelle Zwecke zur Verfügung gestellt. Die Verwaltungsgebäude befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand und weisen einen sehr guten Pflegezustand auf. Sie bilden einen Übergang zwischen der Haupteinkaufsstraße und den südlich liegenden gemischten Gebieten.

Als kulturelle Nutzung sind der Kulturhof mit Galerie, Druckerei und Ateliers, der Alte Stadtsaal mit Theater und natürlich auch das Welterbegebiet in der Pufferzone vorhanden. Bei dem Welterbegebiet handelt es sich um den Judenhof Speyer mit den Resten der Synagoge und der Frauenschul, die Mikwe, das Museum Spira und die umgebenden Mauern.

Im Gebiet befindet sich der Kindergarten Maria Himmelfahrt mit zugehörigen Freiflächen und die Wohngruppen für Kinder und Jugendliche des Jugendwerks St. Josef. Diese beiden sozialen Nutzungen befinden sich in der Trägerschaft des Bistums. In der Engelsgasse sind derzeit Geflüchtete untergebracht.

### 3.4 Vorhandene planungsrechtliche Situation

#### 3.4.1 Darstellung im FNP 2020

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr 2 BauNVO dar. Zahlreiche Einrichtungen sind innerhalb Plangebietes nach § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB dargestellt. Die Denkmalzonen Maximilianstraße und Judenbad wurden jeweils nachrichtlich nach § 5 Abs. 4 BauGB übernommen.

Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut. Neue Baurechte werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht begründet. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Auch für die Änderung und die Erweiterung ist die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. Die Einrichtungen bleiben bestehen. Die nachrichtlichen Übernahmen werden wieder getätigt. Der Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei einer Neuauflistung des Flächennutzungsplanes müssen Welterbegebiet und Pufferzone übernommen werden.



ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2020 DER STADT SPEYER, OHNE MAßSTAB  
VERFASSER STADT SPEYER, SPEYER 2008

#### 3.4.2 Bebauungsplan 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 des Welterbegebietes befinden. Diese stammen noch aus der Zeit vor der Freilegung der Synagoge. Da sich die Grundstücke innerhalb des Welterbegebiets jedoch ausschließlich im Eigentum der Stadt Speyer befinden, besteht keine Gefahr, dass jemand ein Baurecht durchsetzen kann.





### 3.5 Denkmäler nach Landesrecht (DSchG Rheinland-Pfalz)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 056 A befinden sich das Welterbegebiet mit zugehöriger Pufferzone, zahlreiche Einzeldenkmäler, Denkmalzonen nach Rechtsverordnung und Denkmalzonen nach Denkmalschutzgesetz. Diese wurden nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Die Übernahme erfolgt auch, da sie von entscheidender Bedeutung für die nachfolgenden Planungsebenen sind. Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG Rheinland-Pfalz).

Zuständig für die Umsetzung des Denkmalrechts sind jedoch die Denkmalbehörden.

#### 3.5.1 Welterbegebiet und Pufferzone (nach Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ Inkrafttreten für die BRD am 26.02.1977.)

Das Welterbegebiet ist das Land- oder Seegebiet, das einen außergewöhnlichen universellen Wert hat. (*Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention* (WHC.19/01, § 99 f.)). Für angemeldete Güter sollten die Grenzen so festgelegt werden, dass sie alle Gebiete und Merkmale umfassen, die den außergewöhnlichen universellen Wert des Gutes unmittelbar physisch zum Ausdruck bringen, sowie die Gebiete, die im Hinblick auf künftige Forschungsmöglichkeiten potenziell zu einem solchen Verständnis beitragen und dieses erhöhen.

Das Welterbegebiet umfasst in Speyer die Mikwe, die Synagoge und Frauenschul, das Museum SchPIRA sowie die das Gebiet umgebenden Mauern.

Pufferzonen sind nicht Bestandteil des angemeldeten Gutes, sondern dienen seinem wirksamen Schutz. Sie werden als ein Gebiet definiert, das das angemeldete Gut umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche und/oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einen zusätzlichen Schutz für das Gut bilden.

Die Pufferzone sollte das unmittelbare Umfeld des angemeldeten Gutes, wesentliche Sichtachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen. Die Pufferzone soll nicht Entwicklungen verhindern, sie dient vielmehr dem Schutz des Welterbegebiets an sich, insbesondere seiner visuellen Integrität.

Die Pufferzone umfasst, mit den die Gemeindevorlage umgebenden Häuserblocks, das ehemalige mittelalterliche jüdische Siedlungsgebiet. Sie ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

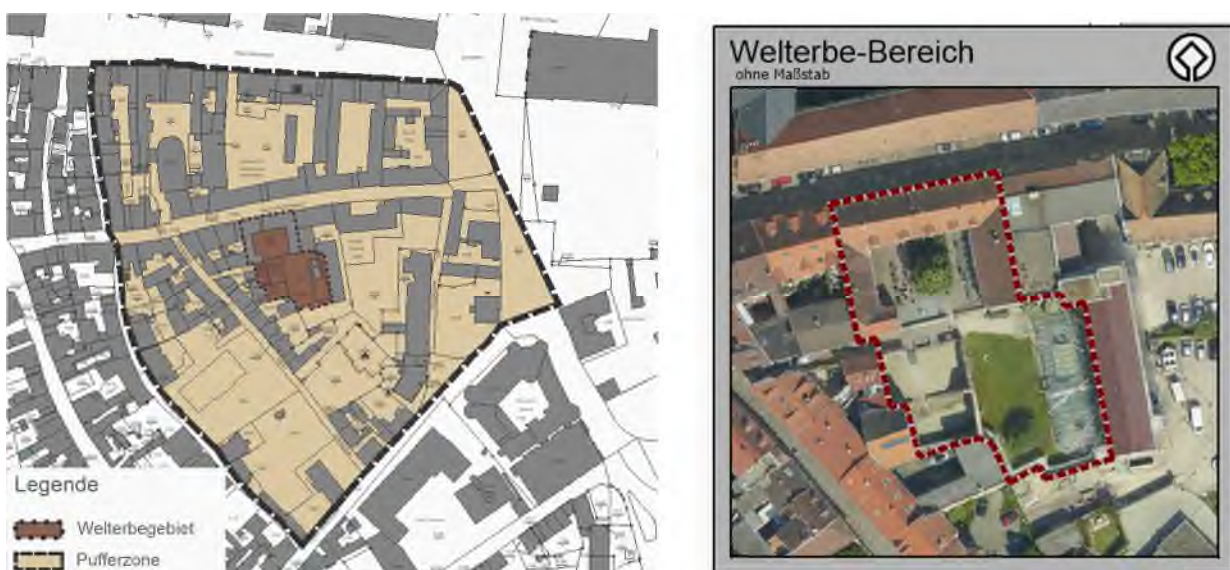


ABBILDUNG 6: WELTERBEGEBIET UND PUFFERZONE, OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

### **3.5.2 Denkmalzonen nach § 5 DschG Rheinland-Pfalz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Denkmalzonen nach Denkmalschutzgesetz, sie werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Altstadt südlich der Maximilianstraße (Bereich mit kennzeichnendem Straßen-Platz-oder Ortsbild und kennzeichnenden Ortsgrundriss § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 3 DschG Rheinland-Pfalz)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs mit kennzeichnendem Straßen-Platz-oder Ortsbild.

Denkmalzone nach Rechtsverordnung: Denkmalzone Maximilianstraße (Bereich mit kennzeichnendem Straßen-Platz-oder Ortsbild und kennzeichnenden Ortsgrundriss § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 3 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 1

Ein Teilbereich der Denkmalzone „Maximilianstraße“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

- Die Denkmalzone „Maximilianstraße“ umfasst die gesamte „Maximilianstraße“ zwischen Altpörtel und Kaiserdom einschl. der angrenzenden Gebäude auf der Nord- und Südseite der „Maximilianstraße“; kleinteilige Bebauung, vielfach bis ins 18. Jh. zurückgehend, überwiegend dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, auf der Nordseite tlw. Fachwerkbauten -

Auf die jeweiligen Rechtsverordnungen wird verwiesen.

Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung einer Denkmalzone nach §§ 5 und 8 Abs. 1 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) Aufgrund von § 8 Abs. 1 2. Halbsatz in Verbindung mit § 8 Abs. 4 und § 24 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr. 3 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.3.1978 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz vom 5.10.1990 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 277) verordnet die Verwaltung der kreisfreien Stadt Speyer als Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland – Pfalz. In Kraft seit 15.12.1992.

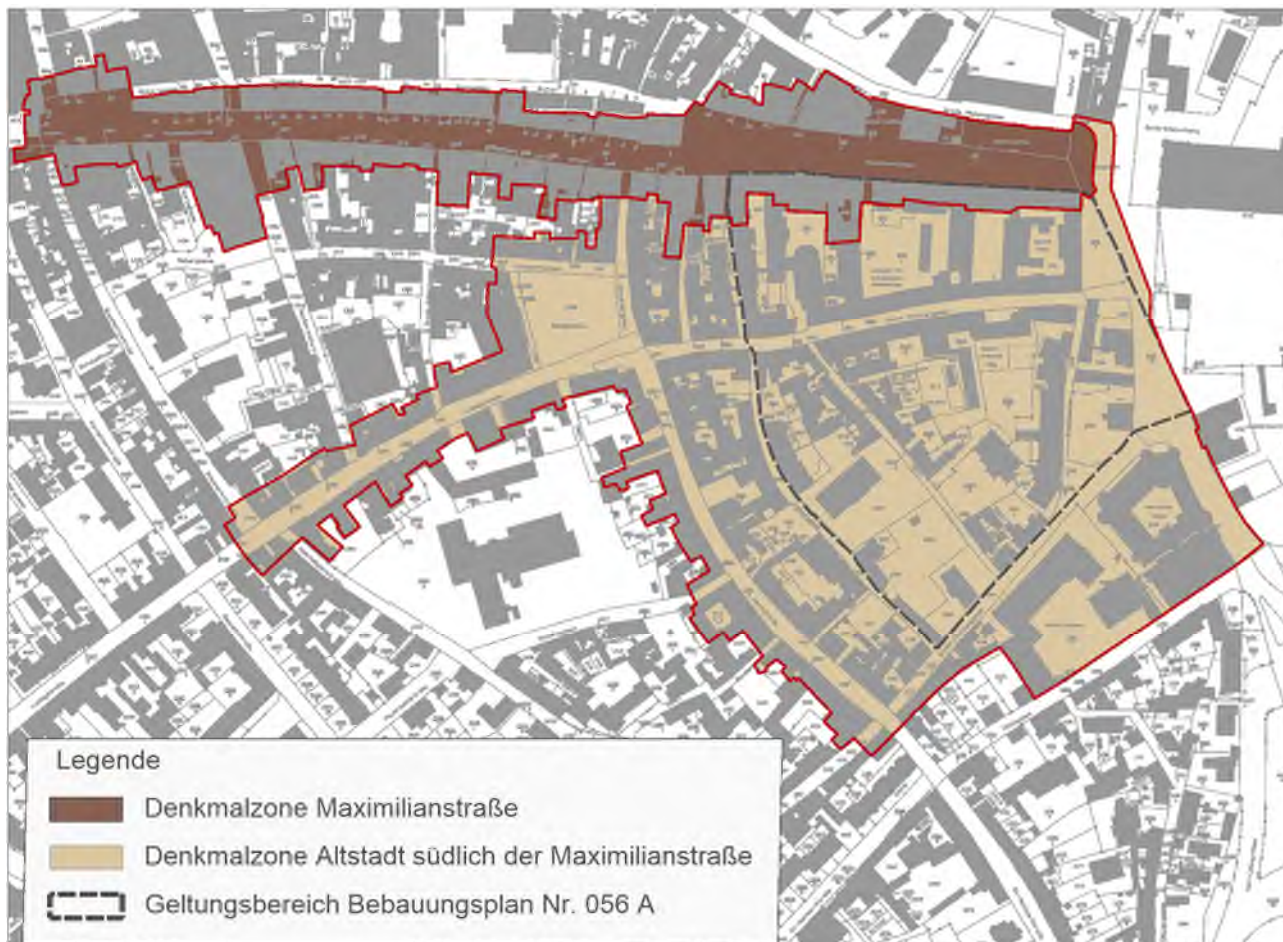


ABBILDUNG 7: DENKMALZONE ALTSTADT SÜDLICH DER MAXIMILIANSTRASSE UND MAXIMILIANSTRASSE, OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEO RP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Domplatz Nr. 1 c und 2, Kleine Pfaffengasse Nrn. 12 und 13 Maximilianstraße Nrn. 1 -4 (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 2

- Ehem. Vikarienhof, spätbarocke Dreiflügelanlage mit Walmdächern, um 1704, Umbau 1821 -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Kleine Pfaffengasse Nr.11, Maximilianstraße Nr. 5 (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 3

- vierflügeliges dreigeschossiges Stadtpalais, 1707 ff., Umbau mit Aufstockung 1. Hälfte 19. Jh. -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Kleine Pfaffengasse Nr.10, (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 4

- ehem. Fürstenhaus, dreigeschossiger Putzbau, 1705-07, neubarocker Umbau mit neoklassizistischer Aula (Ausstattung), 1874 ff., Arch. Max von Siebert; Gewölbekeller vor 1689 -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Maximilianstraße Nr.12, (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 5

- Altes Rathaus, repräsentativer spätbarocker Mansardwalmdachbau, 1712-26 (bez. 1722), Arch. Johann Jakob Böhrle, Eßlingen, und Johann Adam Breunig, Ausstattung; rückwärtig klassizistischer Bau, kurz vor 1820 -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Domplatz Nr 3. (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 6

- Ehem. "Hof zum großen Birnbaum", spätbarocker Walmdachbau, bez. 1710, bauzeitliches Nebengebäude mit Walmdach, Umfassungsmauer; tonnengewölbte Keller älter; platzbildprägend -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Domplatz Nr 4. (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 7

- ehem. "Hof zum großen Senfgarten", ummauerte spätbarocke Hofanlage; Mansardwalmdachbau, Nebengebäude bez. 1714, tonnengewölbte Keller älter -

Denkmalzone nach Rechtsverordnung: Denkmalzone Judenbad / Judenhof (Bauliche Gesamtanlage) § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 8

- Männersynagoge um 1100, Teile der Ost- und Westwand, Kleinquadermauerwerk; Frauensynagoge 1354, Ost- und Westwand, Ziegelmauerwerk; 1689 zerstört, 1965-68 umfangreiche Grabungen; unterirdisches Ritualbad, um oder bald nach 1100 -

Auf die jeweiligen Rechtsverordnungen wird verwiesen. Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Judenbad / Judenhof“ in Kraft seit 21.12.1994 nach § 8 i.V.m. §§ 4 und 5 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz – DSchPflG). Aufgrund von § 8 Abs. 1 2. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 4 sowie § 24 Abs. 3 i.V.m. § 24 Abs. 2 Nr. 3 DSchPflG vom 23.3.1978 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1986 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 291) verordnet die Verwaltung der kreisfreien Stadt Speyer als Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland – Pfalz.

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone Webergasse 11 (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz) / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 9

- Dreigeschossiges Bezirksamtsgebäude, schlossartiger neubarocker Mansardwalmdachbau, um 1908; Wandbrunnen mit Teilen des Portals von 1712 und Jugendstildekoration; an der Grundstücksnordseite Walmdachbau mit Ovalfenstern -

Denkmalzonen Kraft Denkmalschutzgesetz 2008: Denkmalzone um das Gebäude „Große Pfaffengasse“ 13 (Bauliche Gesamtanlage § 5 Abs. 2 DschG Rheinland-Pfalz / Themenkarte Denkmalschutz Nr. 10

- spätbarockes Palais, Walmdachbau, bez. 1701, Umbau und Wiederherstellung im Innern 1811; in den straßenseitigen Gartenmauern schmiedeeiserne klassizistische Gittertore; im Garten neuromanisches Tympanon des Doms, 1857 von Gottfried Renn; zugehörig große Gartenfläche -

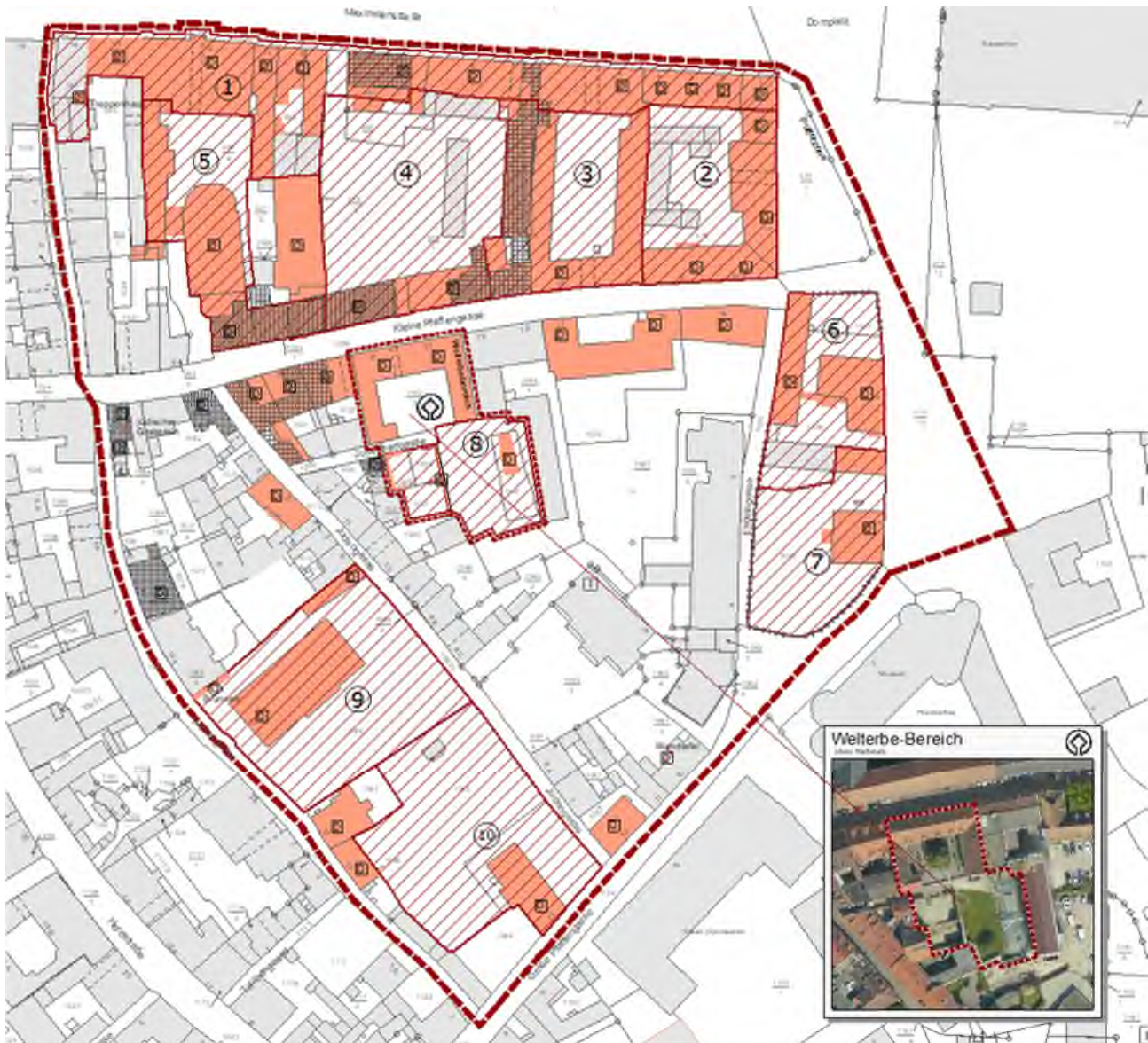
Ferner ist anzumerken, dass die GDKE und die untere Denkmalpflegebehörde einen Nachqualifikationsbedarf für die gesamte Altstadt (innerhalb der mittelalterlichen Mauern einschließlich der Vorstädte) erkannt haben. Die GDKE strebt an, eine fachlich begründete Abgrenzung einer neuen übergreifenden Denkmalzone Altstadt vorzulegen sowie für das Gebiet des Bebauungsplans eine vertiefte Nachinventarisierung durchzuführen. Dies ist bei Planaufstellung bekannt, der Bebauungsplan kann jedoch nur den aktuellen Stand wiedergeben.

### **3.5.3 Ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke (§ 4 DSchG Rheinland-Pfalz)**

Einzeldenkmäler und Bauwerke wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Einzelheiten der Unterschutzstellung können der Denkmalliste Rheinland-Pfalz entnommen werden.

In den vergangenen Jahren wurden zudem die Keller um den Judenhof begangen und untersucht. Zusätzlich werden daher die erforschten und dokumentierten mittelalterlichen Kelleranlagen, die noch nicht denkmalbegründender Bestandteile bereits eingetragener Kulturdenkmäler sind sowie ein jüdischer Grabstein in den Bebauungsplan übernommen. Aus den Ergebnissen der Kellerforschung im ehemaligen jüdischen Viertel lassen sich vielfältige und neue Erkenntnisse über die historische Stadtentwicklung gewinnen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfüllen aus Sicht der Landesdenkmalpflege nachweislich alle mittelalterlichen Kelleranlagen bis in die Zeit um 1530 die Kriterien zur Einstufung als Kulturdenkmal. Für die in den Bebauungsplan übernommenen Kelleranlagen beabsichtigt die Direktion Landesdenkmalpflege das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste RLP vorzubereiten. Es wird von Seiten der Generaldirektion kulturelles Erbe darauf hingewiesen, dass im Zuge der Fortsetzung des Forschungsprojektes noch weitere Keller als Kulturdenkmäler erkannt werden können. Der Bebauungsplan kann jedoch nur den aktuellen Stand abbilden.





### Zeichenerklärung







-  Welterbegebiet („Bekanntmachung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ inkraftgetreten für die BRD am 26.02.1977)
-  Pufferzone („Bekanntmachung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ inkraftgetreten für die BRD am 26.02.1977)
- Am 27. Juli 2021 wurden die SchUM-Stätten Mainz, Speyer und Worms in die Welterbeliste aufgenommen.
-  Denkmalzonen
-  Einzeldenkmäler und Bauwerke (§4 DschG Rheinland-Pfalz)
-  Einzeldenkmäler: erforschte und dokumentierte mittelalterliche Kelleranlagen (§4 DschG Rheinland-Pfalz) kraft Denkmalschutzgesetz 2008
-  Einfriedungsmauer als Bestandteil des Kulturdenkmals

ABBILDUNG 8: FACHKARTE DENKMALSCHUTZ, EINZELDENKMÄLER UND DENKMALZONEN, OHNE MAßSTAB,  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG



### 3.6 Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Speyer – Vorgeschichte bis Neuzeit“ (§22 DschG Rheinland-Pfalz)

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Speyer – Vorgeschichte bis Neuzeit“. Rechtsverordnung Grabungsschutzgebiet „Archäologisches Speyer – Vorgeschichte bis Neuzeit“ vom 31.01.2020.

Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird verwiesen.

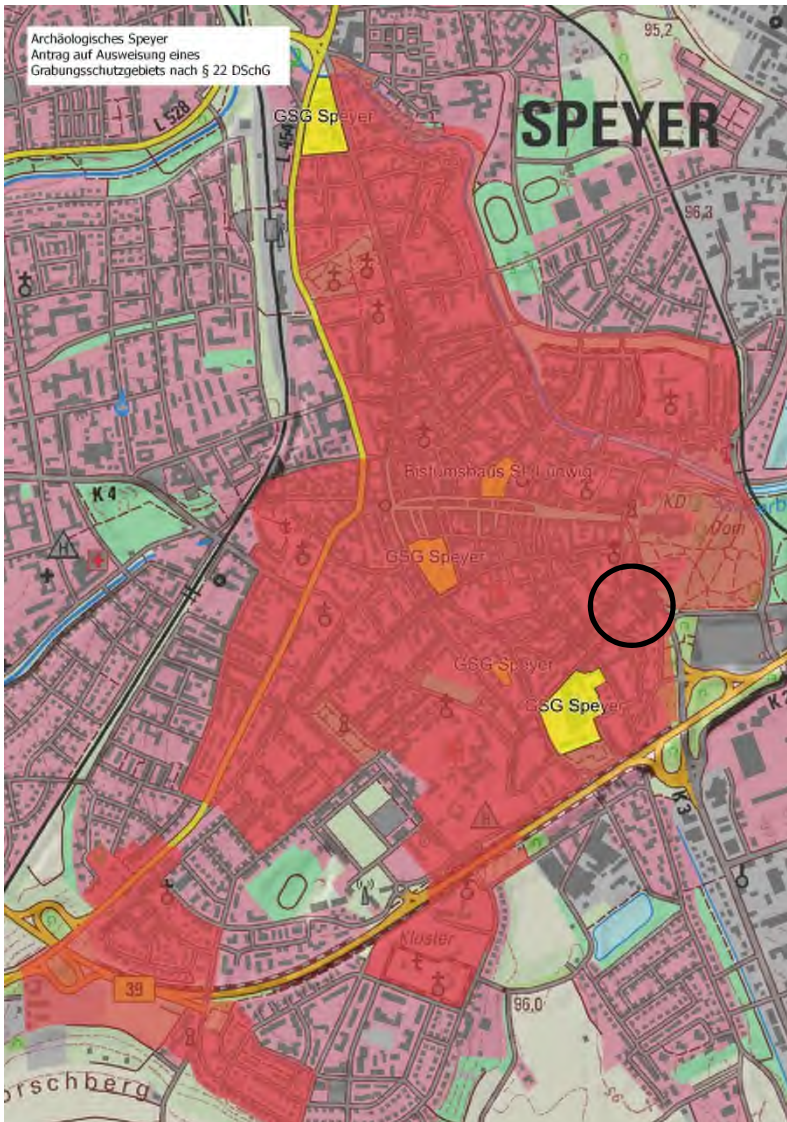


ABBILDUNG 9: GRABUNGSSCHUTZGEBIET, OHNE MAßSTAB  
QUELLE DATENGRUNDLAGE: © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018 UND EIGENE DARSTELLUNG

### 3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile nach Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume, welche als geschützte Landschaftsbestandteile nach der Rechtsverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Stadt Speyer vom 19. November 1981 klassifiziert sind. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.8 Rechtsverordnungen, Städtische Satzungen und Richtlinien, Pläne und Programme**

#### **3.8.1 Rechtsverordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstands (Sperrbezirksverordnung)**

Das Plangebiet befindet sich binnen des per Rechtsverordnung erlassenen Sperrbezirks. Innerhalb des Sperrbezirks ist es verboten der Prostitution nachzugehen.

Durch die Sperrbezirksverordnung ist gewährleistet, dass keine unangemessenen Nutzungen im Sinne der Prostitution in Pufferzone und Welterbegebiet etabliert werden können. Die damit einhergehenden negativen Begleiterscheinungen werden somit vermieden.

Aufgrund des Art. 297 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (BGB I S. 469, 1975, S. 1916, 1976, S. 507), zuletzt geändert durch Gesetz zur Bekämpfung von Sexualdelikten und anderen gefährlichen Straftaten vom 26. Januar 1998 (BGB I S. 160, 161) i.V.m. § 1 der Landesverordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten nach Art. 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch vom 27. November 1974 (GVBl. S. 595) i.V.m. § 10 des Verwaltungsreformgesetzes von Rheinland-Pfalz (GVBl. 1999, S. 325 ff.) wird die Rechtsverordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den (ehemaligen) Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz vom 14. August 1986 (Staatsanzeiger Nr. 34 vom 8. September 1986) in der geltenden Fassung vom 23 August 2001 (Staatsanzeiger Nr. 33 vom 17. September 2001) erlassen.

#### **3.8.2 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Speyer (informell)**

Das Vergnügungsstättenkonzept ist ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es wurde am 07.05.2015 durch den Stadtrat der Stadt Speyer beschlossen.

Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verfassen, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Konzept definiert Positiv- und Negativbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die gesamte Innenstadt und damit auch das Welterbegebiet und die Pufferzone sind Negativbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Dementsprechend werden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

#### **3.8.3 Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereichs in Speyer (Altstadtsatzung vom 14.02.1975)**

Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist der engere Altstadtbereich Speyers. Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Altstadtsatzung.

Ziel der Satzung ist es dafür zu sorgen, dass erhaltenswürdige Bausubstanz nicht zerstört wird und sowohl Veränderungen als auch Neubauten sich in einer dem Stadtbild entsprechenden Anpassung am Nachbarbestand orientieren.

Die Satzung trifft Regelungen zu Gliederung und Maßstab von Baukörpern, zu der Gestaltung von Dächern, zu Außenwänden und zu Türen und Fenstern.

Alle baulichen Maßnahmen an Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind sowie alle Abbruchmaßnahmen, bedürfen in den durch diese Satzung bestimmten Bereichen der Genehmigung.

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat am 19. Dezember 1974 aufgrund des § 123 Abs. 1 Ziffern 1, 2 und 7, Abs. 3 Ziffer 2 und Abs. 4 und 5 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege die Satzung beschlossen. Die Satzung wurde von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 23. Januar 1975 (Az.: 404-10-Sp o/S2) genehmigt.

### **3.8.4 Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereichs in Speyer (Werbesatzung vom 18.09.1995)**

Der Geltungsbereich der Werbesatzung erstreckt sich über den engeren Altstadtbereich.

Der Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich der Werbesatzung.

Ziel der Werbesatzung ist, das Stadtbild, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die Denkmalzonen vor störenden Einwirkungen durch Werbeanlagen zu bewahren. Im Gegenteil sollen Werbeanlagen durch Gestaltung, Größe und Farbwirkung die architektonischen, kunsthistorischen und städtebaulichen Werte des Stadtbildes bereichern. Sie sollen in Art und Umfang auf die Fassade eines Gebäudes, seine Umgebung und das Straßenbild Rücksicht nehmen.

Die Satzung gilt für alle Werbeanlagen, mit Ausnahme der Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen. Ausgeschlossen sind unter anderem großformatige Werbeanlagen, grelle Farben und blinkende Lichter.

Die Satzung wurde durch den Stadtrat der Stadt Speyer am 10. September 1998 aufgrund des § 86 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) beschlossen.

### **3.8.5 Satzung der Stadt Speyer über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen (Sondernutzungssatzung) vom 07.07.2017 / Sondernutzungsrichtlinie, Gestaltung von Sondernutzungseinrichtungen im Altstadtbereich, gültig ab 01.07.2017**

Im Geltungsbereich der Richtlinie über die Gestaltung von Sondernutzungseinrichtungen im Altstadtbereich (Sondernutzungsrichtlinien) kann eine Sondernutzungserlaubnis nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Sondernutzung den Vorgaben dieser Sondernutzungsrichtlinien entspricht.

Ausstattungsgegenstände für Sondernutzungen wie Sonnenschirme oder Bestuhlungen müssen sich in das architektonische Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Innenstadt einfügen.

Ausstattungsgegenstände wie Stühle, Sonnenschirme, Markisen für Freisitze, Warenauslagen, Blumenkübel (nur ausnahmsweise zulässig) sind im Bereich der historischen Altstadt rechtzeitig, d.h. vor dem Kauf oder der Bestellung, mit der Stadtbildpflege abzustimmen.

Der Stadtrat hat die Satzung am 28.06.2017 auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21), des § 8 Absatz 1 und 3 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des § 42 Absatz 2 und 47 des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21), des § 5 Abs. 5 S. 3 Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20.12.2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 194) der §§ 2 und 7 des Kommunalabgabengesetzes für Rheinland-Pfalz (KAG) in der Fassung vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 472) des § 2 Absatz 5 des Landesgebührengesetzes für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 03.12.1974 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 13. Juni 2017 (GVBl. S. 21) beschlossen.

### **3.8.6 Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung) vom 21.12.2018 in der Fassung vom 18.06.2021**

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 auf der Grundlage - von § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S.728), i.V.m. - § 88 Abs. 1 Ziffer 3 und 7 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66), die Satzung beschlossen.

Die oben genannte Satzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtlich übernommene Satzung ist rechtlich selbständig.

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und damit eine Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen, um einer Gefährdung der Gesundheit durch das Stadtklima entgegenzuwirken.

Auf die entsprechende Satzung wird verwiesen.

### **3.8.7 Satzung der Stadt Speyer über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 26.09.2022**

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 auf der Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung (GemO), sowie § 29 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) die Satzung beschlossen.

Die oben genannte Satzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtlich übernommene Satzung ist rechtlich selbständig.

Der Schutz der Bäume erfolgt mit dem Ziel, sie zu erhalten, weil sie das Orts- und Landschaftsbild beleben und gliedern, zur Verbesserung der Lebensqualität und des Kleinklimas beitragen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fördern und sichern, der Luftreinhaltung dienen und vielfältige Lebensräume und Zonen für Ruhe und Erholung darstellen.

Auf die entsprechende Satzung wird verwiesen.

## **3.9 Konzeption**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und komplett erschlossen. Das Erfordernis des Bebauungsplans ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Den Belangen des Denkmalschutzes soll Rechnung getragen werden. Eine neue Bebauung soll durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden. Neubau- maßnahmen lassen sich nur bedingt in einzelnen Fällen in Form von An- und Erweiterungsbauten durchführen.

Auch werden die Zulässigkeitsmaßstäbe im Vergleich zum vorangegangenen Bebauungsplan nur geringfügig geändert. Der Bebauungsplan hat vielmehr klarstellenden Charakter. Das Erfordernis zur Planänderung und Erweiterung ergibt sich aus den Neuregelungen betreffend den Denkmalschutz` und der Aufnahme der SchUM-Stätten in die Welterbeliste.

## **3.10 Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits komplett vorhanden und gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen aufgrund städtebaulicher Vorgaben sind nicht erforderlich.

## **4. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

Von der Systematik her wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 056 in die Änderungs- und Erweiterungsplanung weitestgehend übernommen werden. Anpassungen und Erweiterungen wurden im Hinblick auf die Bewerbung um das Weltkulturerbe vorgenommen.

Für den zu ändernden Bebauungsplan 056 „Pfaffengasse“ galt die BauNVO 1990. Für diesen Bebauungsplan wird die BauNVO von 2021 gelten. Für den Zulässigkeitsmaßstab ergeben sich hieraus keine Änderungen, da sich sowohl für das Mischgebiet als auch für das Maß der baulichen Nutzung

die BauNVO keine Änderungen ergeben. Auch die Berechnungsgrundlagen für das Maß der baulichen Nutzung werden sich mit der Umstellung von der BauNVO 1990 auf die BauNVO 2021 nicht ändern. GRZ und GFZ wurden jeweils als Höchstwerte festgesetzt.

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. 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. Zur besseren planerischen Steuerung wird das Mischgebiet hier in zwei Bereiche geteilt.

Mi 1 befindet sich nördlich der „Kleinen Pfaffengasse“. Schon in den 80er Jahren war für den Bereich zwischen „Kleiner Pfaffengasse“ und „Maximilianstraße“ innerhalb eines Bebauungsplanentwurfs, der jedoch nicht fortgeführt wurde, die Festsetzung eines Mischgebiets angedacht. An dieser Absicht soll auch weiterhin festgehalten werden. Jedoch soll hier ein Ausschluss bestimmter Nutzungen zum Schutz der Pufferzone in zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts stattfinden.

Mi 2 befindet sich südlich der „Kleinen Pfaffengasse“. Für diesen Bereich existiert bereits ein Bebauungsplan Nr. 056 der ein Mischgebiet unter Ausschluss bestimmter Nutzungen festsetzt. Dies soll auch zukünftig wieder stattfinden.

#### **Mi 1 und Mi 2**

Zur Sicherung der planerischen Grundidee, der weitest gehenden Erhaltung der vorhandenen Struktur, ist der Ausschluss bestimmter Nutzungen, die den Charakter in diesem historischen Bereich negativ verändern würden, erforderlich: Nutzungen die das Welterbegebiet stören könnten, wie Vergnügungsstätten, Bordelle, sind bereits heute nicht möglich, da sie bereits per Bebauungsplan 056 ausgeschlossen sind, bzw. die Sperrbezirksverordnung gilt. Aus städtebaulichen Gründen werden Vergnügungsstätten, hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Diskotheken, Sex-Kinos, Peep-Shows und Nachtbars, in diesem innerstädtischen Bereich in Mi 1 und Mi 2 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 Judenhofs und 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.

Vergnügungsstätten werden mit Blick auf das Welterbe auch im Änderungsplan wieder ausgeschlossen sein. Aus demselben Grund wird zusätzlich noch explizit die Wohnungsprostitution im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese wäre ansonsten unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb eines Mischgebiets unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen entspricht auch dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Speyer. Welches der Umsetzung durch Bebauungspläne bedarf.

Zusätzlich werden nun auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Mi1 und Mi 2 ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Mischgebiets, da Sie die Gestaltung des Quartiers negativ beeinflussen würden. Aufgrund der vorhandenen Struktur des Plangebietes wären diese Nutzungen jedoch ohnehin kaum zu realisieren gewesen. Auch wurden Sie in den vergangenen Jahren nicht für diesen Bereich angefragt.

## **Mi 1**

Um dem Ziel einer gesunden Durchmischung von Wohnnutzung und kommerzieller Nutzung gerecht zu werden, werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 056 Festsetzungen getroffen, welche im Bereich des Mischgebietes 2 (Mi 2) südlich der „Kleinen Pfaffengasse“ über dem 1. Obergeschoss bevorzugt Wohnnutzung zulassen (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Auf Grund der Verhältnismäßigkeit und zum Schutz der vorhandenen Einrichtungen werden jedoch Ausnahmen dafür definiert, wenn die Nutzung in diesem Gebäude bereits genehmigt ist. Bereits bestehende und genehmigte Nutzungen haben ohnehin Bestandsschutz.

Für den Bereich nördlich der „Kleinen Pfaffengasse“ bietet sich eine solche Regelung nicht an, da hier bereits die Verwaltungsnutzung dominiert und auch historische gesehen dort verortet war. Ferner soll auch der Zulässigkeitsmaßstab in diesem Bereich nicht verändert werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 056 waren Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet, dies erfolgte jedoch allein über Symbole und nicht wie im Bebauungsplan vorgeschrieben über eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die Symbole waren daher als Hinweise und als Kennzeichnung des Bestands zu verstehen. Sämtliche der über Symbol gekennzeichneten Nutzungen waren und sind auch weiterhin im Mischgebiet regelmäßig zulässig. Die Symbole werden daher nicht mehr in den Änderungsplan übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 20 BauNVO)**

Auch die Baustruktur im Plangebiet ist sehr verschieden. Sie reicht von den größeren Verwaltungsstrukturen im Norden bis hin zu den kleinteiligen Wohnstrukturen im Inneren des Areals.

Die Nutzungsfaktoren der bereits vorhandenen Bebauung überschreitet 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 jedoch 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. Aus demselben Grund wurden auch Ausnahmen formuliert, um im Einzelfall der historischen Struktur gerecht werden zu können und diese auch bei Neuplanungen wieder abbilden zu können.

Auch die Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes ist heterogen. Sie reicht von einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung in der Engelsingasse bis zu eingeschossigen Gebäuden in der „Juden-gasse“ und „Großen Pfaffengasse“.

Da der historische Charakter des Viertels erhalten bleiben soll und Aus- und Umbaumaßnahmen im größeren Stil nicht vorbereitet werden, wurden die Geschosse als Zahl der Vollgeschosse ausgehend von der örtlichen Situation festgesetzt. Dies war bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan so und wird auch in den Änderungs- und Erweiterungsplan übernommen.

Um die Verhältnismäßigkeit zu wahren, können Ausnahmen von den vorgegebenen Geschosshöhen in besonders zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erforderlich machen und die zugelassene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. In diesem Fall ist die Traufhöhe der benachbarten Bebauung anzugleichen.

### **4.3 Überbaubare Flächen, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 9 BauGB, § 23 BauNVO )**

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. Bestehende Raumkanten entlang der historischen Straßenzüge sollen erhalten werden.

Die Baufenster wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 056 „Kleine Pfaffengasse“ übernommen. Diese orientieren sich weitestgehend am Bestand, auch hier liegt die Absicht zu Grunde,

dass die historische Struktur des Viertels erhalten bleiben soll. Zu den Innenbereichen sind die Baufenster für einige Private etwas weiter gefasst, um Anbauten und Erweiterungen zu ermöglichen. Im Bereich zwischen „Kleiner Pfaffengasse“ und „Maximilianstraße“ orientieren sich die Baufenster eng am Bestand. Erweiterungen der historischen überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind hier nicht angedacht.

Bestehende Baufenster wurden im Hinblick auf den Bebauungsplan 056 nicht eingeschränkt und auch nicht erweitert. Lediglich die Baufenster innerhalb des Welterbegebietes wurden zurückgenommen. Es handelt sich hier um städtische Grundstücke innerhalb der Denkmalzone und des Welterbebereichs. Eine Bebauung war daher ohnehin nicht möglich.

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 Bestandsschutz und können erhalten werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen wurden aus dem Bebauungsplan 056 übernommen. Die dort an einigen Stellen vorhandenen Symbole waren jedoch zu unbestimmt, sie wurden durch eine Umgrenzung gemäß der Planzeichenverordnung entsprechend des Bestandes ersetzt.

#### **4.4 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird für das Plangebiet überwiegend die geschlossene Bauweise festgesetzt, nachdem dort z.T. Gebäudezeilen von mehr als 50 m Länge sowie Gebäude ohne Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze vorhanden sind. Auch die historische Struktur entspricht einer geschlossenen Bauweise mit Raumkanten zu den Straßen und durch geschlossene Bebauung geprägte Straßenfluchten.

Sind Wohngebäude oder Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen an Grundstücksgrenzen bereits vorhanden, so sind geplante Nachbargebäude dort anzubauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO, abweichende Bauweise).

#### **4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Nr. 11 BauGB)**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 056 war keine Differenzierung der Verkehrsflächen vorgenommen. In der Änderungs- und Erweiterungsplanung erfolgt die Festsetzung gemäß der bestehenden Ausweisung. Die bereits bestehenden verkehrsberuhigten Bereiche wurden in der Vergangenheit auch im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung der Innenstadt etabliert. Sie haben sich bewährt und sollen im Zusammenhang mit der Beruhigung des Viertels auch im Bebauungsplan gesichert werden.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

Die im Planbereich vorhandene Grünsubstanz stellt ein wichtiges Gestaltungs- und Erholungselement mit ökologischen Ausgleichsfunktionen dar.

Zur Sicherung dieser mehrfachen Bedeutung der Grünbestände trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen bezüglich der Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Begrenzung von versiegelbaren Flächen.

Hervorzuheben ist der alte Baumbestand, der in seinen wertvollen Teilen bereits als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz steht. Vor diesem Hintergrund sind die vorhandenen Bäume überwiegend mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass einzelne vor 30 Jahren kartierte Bäume zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden sind. Neue Bäume an evtl. anderer Stelle sind hinzugekommen.



Um die Baumstandorte und damit die dauerhafte Begrünung des Quartiers sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass zum Erhalt festgesetzte Bäume bei Abgang durch hochstämmige und stadtklima-verträgliche Bäume zu ersetzen sind. Um die Verhältnismäßigkeit zu wahren und auch um auf die bei Neupflanzung ggf. erforderlichen Abstände eingehen zu können, dürfen die Baumstandorte jedoch um 2 m verschoben werden.

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. Die Gestaltung innerhalb der Grundstücke hat daher so zu erfolgen, dass nicht überbaubare Flächen nur bis zu 40 % versiegelt und entsprechend begrünt werden.

Vorhandene unversiegelte Flächen sind zu begrünen. KFZ-Abstellplätze in den Innenhöfen sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Zusätzlich zu den Rasengittersteinen werden auch wassergebundene Decken und Schotterrasen als Oberflächenbeläge für Stellplätze in den Innenhöfen zugelassen, da hier eine günstigere Versickerungsrate als bei Rasengittersteinen besteht. Dies entspricht dem Stand der Technik.

Tiefgaragen sind zu begrünen. 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.

Ferner wird auf die Begrünungssatzung und auf die Baumschutzsatzung der Stadt Speyer verwiesen. Die Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es handelt sich hier ursprünglich um einen Bebauungsplan älteren Datums, in den noch nicht die aktuellen grünordnerischen Maßnahmen aufgenommen wurden. Vor allem geht es hier um die Begrünung von Dächern, Fassaden und Freiflächen sowie um den Erhalt von Bäumen.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung soll die Chance genutzt werden, die nötigen Begrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu integrieren. Dies wird auch vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen, Hitzeinseln und Verdunstung als notwendig erachtet.

In Bezug auf § 3 Nr. 3c der Begrünungssatzung könnte sich im MI 1 auf Grund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung und deren Überplanung ggf. ein Widerspruch im Hinblick auf die GRZ ergeben. Hier greift jedoch die in Nr. 4 der Begrünungssatzung festgelegte Ausnahme, da es sich um einen verdichteten Innenstadtbereich handelt.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)**

Bezüglich der Gestaltung des Gebiets wurde im ursprünglichen Bebauungsplan 056 auf die Altstadtatzung verwiesen, welche innerhalb dieses Bebauungsplans zu beachten ist. Dieser Verweis wird auch in den neuen Bebauungsplan Nr. 056 A übernommen.

Die Satzung orientiert sich zum einen am Bestand und wurde zum anderen auch in der Vergangenheit umgesetzt. Da die anspruchsvolle Gestaltung dieses historisch bedeutungsvollen Viertels fortgeführt werden soll, werden die gestalterischen Regelungen auch in den Änderungs- und Erweiterungsplan integriert.

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Aufgrund der historischen Vergangenheit und der geschichtlichen Entwicklung befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes eine große Anzahl von Kulturdenkmälern und Denkmalzonen.

Hinzu kommen Welterbegebiet und Pufferzone.

Die Satzungen auf städtischer Ebene ergänzen diese, dort wo erforderlich.



Die nachrichtlichen Übernahmen sind daher von entscheidender Bedeutung für die nachfolgenden Planungsebenen und insbesondere für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen. Daher werden sie vorgenommen. (siehe Kap 3.5 - 3.8).

Im Bebauungsplan Nr. 056 war für einzelne Bereiche eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beinhaltet. Mittlerweile werden diese Bereiche jedoch von Denkmalzonen komplett abgedeckt. Die Erhaltungssatzung wird daher nicht mehr in den Änderungsplan integriert.

#### **4.9 Hinweise zum Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bodenschutzrelevante Flächen die im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, Bodenkataster (BOKAT) erfasst sind:

318 00 000 – 5120 / 000 – 00 ehem. Schlosserei, Speyer, Kleine Pfaffengasse 23 (Altstandort)

318 00 000 – 5168 / 000 – 00 ehem. Glockengießerei, Speyer, Judengasse 8B – 9 (potentieller Altstandort altlastenverdächtig)

318 00 000 – 5300 / 000 – 00 ehem. Malerwerkstatt und Lackiererei, Speyer, Judengasse 8C (Altstandort)

Kleine Pfaffengasse 18/19, ehem. Zigarren-Fabrik, Druckerei, noch nicht registriert da noch in Betrieb

Die erfassten Vornutzungen sind als grundsätzlich altlastenrelevant einzustufen. Die Flächen sind als „Altstandort“ bzw. als „potenzieller Altstandort ASO altlastenverdächtig“ erfasst. Für keine der Flächen liegt eine abschließende Gefahrenbewertung vor.

Die Grundstücke sind bereits bebaut und genutzt, so dass der Bebauungsplan keine neue Nutzung vorbereitet und keine Neubepflanzung vornimmt. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Es wurden daher in diesem Bauleitplanverfahren keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Die Standorte sind nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Folgendes ist für Altstandorte für die nachfolgenden Genehmigungs- und Planungsebenen zu beachten:

##### **1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:**

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen und den Bericht der SGD Süd, Ref. 34 vorzulegen.

##### **2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:**

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte o.ä. ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

##### **3. Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:**

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 2.8.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.

#### 4. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten (s.u.). Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, bzw. eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle sowie über die Einbaubereiche, etwa vorhandene Abdeckungen u.ä.) den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u.ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten Abfälle / Aushubmassen:

a) Bei der Verwertung sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.3.1998, BGBl. 1998 TI. I, S. 502 ff. sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999, BGBl. 1999 TI. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV bzw. hilfsweise die Z0-Werte der LAGA-TR-Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -3) für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i.S.v. § 2 Nr.1 Stand: 2019) BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBodSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten. Näheres hierzu findet sich in den ALEX-Informationsblättern 24 und 25.

b) In technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u.ä.) sind bei der Verwertung von Bodenmaterial die Anforderungen der LAGA-TR-neu maßgebend. Für Bauschutt u.a. mineralische Abfälle gilt der jeweilige Teil II der LAGA-TR-alt vom 5.9.1995 bzw. 6.11.97 mit den dort jeweils genannten Zuordnungswerten. Näheres ist in dem ALEX-Informationsblatt 26 geregelt.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der jeweiligen LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. LAGA-TR-neu, Tab. II.1.2-4 und II.1.2-5, für Bauschutt s. LAGA-TR-alt, Tab. II.1.4-5 u. II.1.4-6 und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z 0 und Z 1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z 1.2- und Z 2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z 2-Werte der LAGA-TR-Boden-neu (Tab. II.1.2-4) sind gefährliche Abfälle (Sonderabfälle)

[AVV-Schlüssel 17 05 03\* bzw. 17 01 06\*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung / des Altstandortes:

Soll die Altablagerung / Altstandortfläche teilweise oder ganz entfernt / abgetragen werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggfs. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Bodenschutzkatasters (z. B. Änderung der Flächendarstellung bzw. die evtl. Fortschreibung der Fläche in dem kataster) darzustellen.

Hinsichtlich evtl. noch vorhandener, zum Altstandort gehörender Aufbauten (Gebäude, sonst. Anlagen und Einrichtungen ober- u. unterirdisch) ist ein gesonderter Rückbauplan erforderlich.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

5. Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6. Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist ein Abschlussbericht vorzulegen.

## **5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Bei Aufstellung des Bebauungsplans 056 „Pfaffengasse“ im Jahr 1990 wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Bebauungsplan „Pfaffengasse“ Umweltverträglichkeitsprüfung) erstellt.

Die Ergebnisse wurden seinerzeit wie folgt zusammengefasst:

Da eine zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang beabsichtigt ist, entsprechen die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen der Status-quo-Prognose; Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

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

Da die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **6. LANDESPFLEGE, FACHBEITRAG NATURSCHUTZ, ARTENSCHUTZ**

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur- und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Im vorliegenden Fall sind die Eingriffe bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 056 „Pfaffengasse“ für die Bestandsituation erfolgt. Die betroffenen Flächen sind bereits bebaut bzw. befestigt. Die gesamte Fläche ist im Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden übernommen, der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.

Auch der Bereich Zwischen „Kleiner Pfaffengasse“ und „Maximilianstraße“ ist bereits komplett bebaut. Die "Eingriffe" entsprechend §1a Abs.3, Satz 6 BauGB waren somit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Da das Gebiet bereits bebaut ist und durch den Bebauungsplan keinerlei bauliche Tätigkeit vorbereitet wird, wird eine Beeinträchtigung der Arten allein durch die Änderungs- und Erweiterungsplanung nicht verursacht. Sollten innerhalb dieses Gebietes Bauanträge gestellt werden müssen die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und berücksichtigt werden.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Arten- und Biotopschutz**

Durch den Bebauungsplan wird keine neue Bebauung vorbereitet. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt eines historisch gewachsenen Stadtteils. Das Quartier war bereit vor Erstellung des Bebauungsplans komplett bebaut. Der Plan setzt überwiegend den Bestand fest. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten und werden dadurch, dass dort keine neuen Baufenster festgesetzt werden gesichert.

Aufgrund der Bestandssituation sind keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Die Änderung und die Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf Natur, Landschaft, Arten- und Biotope.

### **7.2 Auswirkungen auf den Boden**

Eine Mehrversiegelung findet durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht statt. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist komplett anthropogen überformt. Der ganze Geltungsbe-  
reich befindet sich innerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

### **7.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Eine Kanalisation ist vorhanden.

Das Plangebiet unterliegt als Teil der dicht besiedelten Altstadt Grundbelastungen im Hinblick auf das Stadtklima. Die dichte Bebauung ist historischen Ursprungs und nicht Folge dieser Bauleitplanung. Die Struktur soll jedoch aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtgestalt erhalten bleiben.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die Versiegelung vermindert und die oberflächennahe Versickerung verbessert werden. Vorhandene Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Dies kommt sowohl dem Wasserhaushalt als auch dem Klima zugute.

### **7.4 Auswirkungen auf den Immissionsschutz**

Immissionsbelastungen durch Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die Lärm-  
belastung durch den Straßenverkehr ist bedingt durch die Zone 30, die Einbahnstraßen und die verkehrsberuhigten Bereiche gering. Da durch den Bebauungsplan keine hier Änderungen vorge-  
nommen werden, hat er keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

## **7.5 Auswirkungen auf das Stadtbild**

Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere das historisch geprägte Stadtbild zu erhalten. Er wirkt sich demgemäß positiv auf das Stadtbild aus.

## **7.6 Auswirkungen auf Straßenverkehr, Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits für den Straßenverkehr und für alle Medien erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die genannten Bereiche.

## **7.7 Auswirkungen auf den Menschen**

Da durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Änderungen eingeleitet werden und sich die Zulässigkeitsmaßstäbe kaum verändern, ergeben sich diesbezüglich auch keine Auswirkungen auf den Menschen (hier insbesondere Eigentümer und Anwohner). Die Planung dient dem Erhalt des Stadtbildes und wirkt sich positiv auf den Menschen aus.

## **8. KOSTEN**

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Speyer keine Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.

### **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.

## **9. BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.



