

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1341/2023

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei **Produkt:**  
Investitionskosten:  nein  ja **Betrag:**  
Drittmittel:  nein  ja **Betrag:**  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja **Betrag:**  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja **Fundstelle:**  
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	01.02.2023	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	09.02.2023	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung,, hier: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

## Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
2. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
3. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan "056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

## Begründung:

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

#### a. Ziel der Änderung und Erweiterung

Am 27 Juli 2021 wurden die SchUM-Stätten in Speyer, Worms und Mainz in die Welterbeliste aufgenommen. Auf Wunsch der zuständigen Behörden ist der aktuelle Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

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.

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 sowie 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.

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 der Grabungsschutzzone,
- Übernahme der Altstadtsatzung und Werbesatzung,
- Übernahme der Sondernutzungsverordnung,
- Übernahme der Begrünungssatzung,
- Übernahme der Baumschutzsatzung.

## 2. Planungshistorie / Verfahren

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 seinerzeit nicht unternommen, da im Rahmen des Antragsverfahrens die Chance gegeben werden sollte Änderungen bezüglich des Welterbegebiets und der Pufferzone zu berücksichtigen und in Unterlagen einzuarbeiten. Nun nach Aufnahme in die Welterbeliste soll die Änderung des Bebauungsplans stattfinden.

Am 27 Juli 2021 wurden die SchUM-Stätten in Speyer, Worms und Mainz in die Welterbeliste aufgenommen. Dementsprechend wurde am 21.07.2022 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss verabschiedet.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 056 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es 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.

**ASBK** 2551/2018 Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ hier: Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss  
**12.06.2018**

**STR**  
**19.06.2018**

**ASBK** 1138/2022 Bebauungsplan Nr. 056 A „Pfaffengasse, 1. Änderung und Erweiterung“ hier: Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss (ergänzender Beschluss)  
**13.07.2022**

**STR**  
**21.07.2022**

## 3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt Nr. 034/2022 am 09.09.2022. Der Planentwurf des Bebauungsplans 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. Anregungen gingen in dieser Zeit nicht ein.

#### **4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Dehoga Rheinland-Pfalz
- Evangelische Kirche der Pfalz
- Gemeinde Altlußheim
- Handwerkskammer der Pfalz
- Historisches Museum der Pfalz
- Jüdische Kultusgemeinde
- Landesamt für Geologie und Bergbau
- Landesbetrieb Liegenschaft und Baubetreuung, Landau
- Ministerium des Innern und für Sport, Rheinlandpfalz, Referat Kulturelles Erbe, Weltkulturerbe
- Protestantische Gesamtkirchenverwaltung
- Regionales Klimabüro
- SGD-Süd, Referat 41
- SGD-Süd, Referat 42
- SGD-Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- 010, Büro OB
- 020, Wirtschaftsförderung
- FB 1-153, Techn. Gebäudemanagement
- FBL 2, Fachbereichsleitung
- FB 2-210, öffentliche Sicherheit und Ordnung
- FB 2-213, Straßenverkehr
- FB 2-250 Klimamanagement
- FBL 4, Fachbereichsleitung
- FBL 5, Fachbereichsleitung
- FB 5-510, Bauverwaltung
- FB 5-512, Immobilienverwaltung
- FB 5-530, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- FB 5-560, Baubetriebshof
- Verkehrsbetriebe Speyer

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- Amprion GmbH, mit Schreiben vom 19.09.2022
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, mit Schreiben vom 13.09.2022
- Creos Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 15.12.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 05.10.2022

- Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 20.10.2022
- Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesarchäologie, mit Schreiben vom 13.10.2022
- Generaldirektion kulturelles Erbe, mit Schreiben vom 14.10.2022
- IHK Pfalz, mit Schreiben vom 20.10.2022
- Kreisverwaltung Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 26.09.2022
- Palatina Geocon GmbH&Co KG, mit Schreiben vom 22.09.2022
- Pfalzwerke Netz AG, mit Schreiben vom 14.10.2022
- TanQuid GmbH & Co KG, mit Schreiben vom 14.09.2022
- Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen, mit Schreiben vom 30.09.2022
- Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 21.10.2022
- FB 5-540, Tiefbau, mit Schreiben vom 13.09.2022
- Stadtwerke Speyer, Entsorgungsbetriebe Speyer, mit Schreiben vom 13.09.2022
- Stadtverwaltung Speyer, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.10.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

#### **4.1 Bischöfliches Ordinariat Schreiben vom 20.10.2022**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Pfaffegasse bietet aus unserer Sicht die Möglichkeit positive Impulse für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu setzen und einen wertvollen Beitrag zum Denkmalschutz zu leisten. Durch den vorliegenden Entwurf werden die Potentiale für die Weiterentwicklung des Gebiets aus unserer Sicht nicht ausgeschöpft. Im Einzelnen sehen wir folgende Festsetzungen des Bebauungsplans kritisch:

##### 1. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung, dass die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses im Gebiet MI2 der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll ist aus unserer Sicht nicht zweckmäßig und sollte entfallen. Diese Vorgabe bei einer eventuellen Nutzungsänderung oder einem Eigentümerwechsel umzusetzen, ist bei den denkmalgeschützten, historischen Bestandsgebäuden, die sich im Eigentum der Diözese Speyer befinden, eine Herausforderung, die starke Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz bedeuten würden, die aus unserer Sicht in denkmalpflegerischer Hinsicht nicht wünschenswert wären.

##### 2. Festsetzung der GRZ und GFZ

Die Festlegung der GRZ und der GFZ im Bereich MI2 bleibt überall – in einigen Nutzungsbereichen extrem – unter den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO, die für MI bei 0,6 und 1,2 liegen und für urbane Gebiete (MU) sogar bei 0,8 und 3,0. Dadurch wird die Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich, die zu einem großen Teil im Eigentum der Diözese Speyer und weiterer kirchlicher Träger stehen, unverhältnismäßig eingeschränkt. Aus unserer Sicht sind die Festsetzungen für die Grundstücke, die im innerstädtischen Bereich liegen nicht zielführend. Wir regen an, die Festsetzung der GRZ und der GFZ an der BauNVO zu orientieren.

##### 3. Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt teilweise unter der in den historischen, denkmalgeschützten Gebäuden vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse zurück (zum Beispiel Gebäude Webergasse 11 und Gebäude Große Pfaffengasse 13). Wir regen an sich hier bei der Festsetzung an der in den historischen Gebäuden vorhanden Anzahl an Vollgeschossen zu orientieren.

Im Bereich der neuen Gebäude musste die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse aus unserer Sicht nicht zwingend dem Bestand folgen (z.B. Engulgasse, Kindergarten)

#### 4. Festsetzung der überbaubaren Flächen

Wir sehen es kritisch, die überbaubaren Flächen fast genau am vorhandenen Bestand zu orientieren. Dies ist in vielen Bereichen sinnvoll, jedoch aus unserer Sicht nicht überall. Insbesondere in folgenden Bereichen sehen wir eine Anpassung der überbaubaren Flächen als erstrebenswert an:

Im Block, der begrenzt ist durch die Straßen Kleine Pfaffengasse/Engulgasse/Große Pfaffengasse/Judengasse ist es aus unserer Sicht sinnvoll die überbaubare Fläche entlang der Judengasse zwischen den Hausnummer 8a und 8c fortzuführen. Die überbaubaren Flächen im inneren dieses Blocks könnten aus unserer Sicht dafür entfallen, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen und es bei einer Neubebauung wünschenswert wäre hier den Blockrand zu schließen und das Innere des Blocks freizuhalten. Aus heutiger städtebaulicher Sicht wäre eine Bebauung wie sie heute im Blockinneren vorhanden ist (Kindergarten und Rückgebäude des Ordinariats entlang der Grenz zum Judenbad) eher kritisch zu sehen. Es ist nachvollziehbar, dass im Bereich der Anwesen Webergasse 11 und Große Pfaffengasse 13 die offene Bauweise festgesetzt ist und der parkähnliche Charakter der Grundstücke erhalten bleibt. Ungeachtet dessen ist es aus unserer Sicht sinnvoll die überbaubare Fläche hier moderat zu erweitern.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen sind zu begrüßen. Es wird jedoch angeregt, dass neben Rasengittersteine auch andere versickerungsfähige Oberflächen wie wassergebundene Decke oder Schotterrasen zur Gestaltung der Stellplatzflächen zugelassen werden.

Aus den vorgenannten Gründen sehen wir unsere Belange negativ betroffen und sehen dringenden Anpassungsbedarf am vorliegenden Entwurf.

#### **Beschlussvorschlag**

*Den Anregungen unter Punkt 1 - 4 wird nicht gefolgt. Die Änderungen, wie sie durch die Diakonie vorgeschlagen werden, können nicht innerhalb eines vereinfachten Verfahrens geprüft und berücksichtigt werden.*

*Zusätzlich zu den Rasengittersteinen werden auch wassergebundene Decken und Schotterrasen als Oberflächenbeläge für Stellplätze in den Innenhöfen zugelassen.*

#### **Begründung**

Bezüglich den Anregungen des Bistum Speyer ist auf das Ziel der Bauleitplanung zu verweisen. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist, das Welterbe zu schützen, die langfristige bauliche Entwicklung zu steuern und störende Entwicklungen zu vermeiden. Hierzu sollen auf ausdrücklichen Wunsch der Denkmalfachbehörden zwei Baufenster im Welterbebereich zurückgenommen werden. Der Umgriff soll erweitert werden, damit die Pufferzone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden kann.

Neue Baurechte oder eine neue Nutzung sollen durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden.

Die Festsetzungen aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan werden daher übernommen. Für den Erweiterungsbereich orientieren sich die Festsetzungen eng am baulichen Bestand. Eine neue städtebauliche Konzeption, wie von der Diakonie angeregt, wird mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht verfolgt. Die Änderung des Bebauungsplans basiert allein auf der Aufnahme des Judenhofs in die Liste des Weltkulturerbes.

Vor diesem Hintergrund wurde bewusst das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Die Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht. Die durch die Denkmalbehörden gewünschten Änderungen können so zeitnah und effektiv verwirklicht werden. Die von der Diakonie gewünschten Änderungen könnten jedoch nicht in einem vereinfachten Verfahren ausgeführt werden. Die Veränderungen wären zu weitreichend und entsprechen nicht den Zielen der Änderungsplanung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch im Rahmen des jetzigen Bebauungsplans bauliche Entwicklungen möglich sind. Hinsichtlich den in der Stellungnahme 1 bis 3 genannten Punkten der Art der baulichen Nutzung, der GRZ und GFZ und der Vollgeschosse enthält bereits der ursprüngliche Bebauungsplan 056 auf Grund der Verhältnismäßigkeit Ausnahmefestsetzungen, diese wurden auch in den Änderungsplan übernommen.

Zudem gilt damals wie heute jedoch der Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Stellplätze sowie für bereits erteilte Baugenehmigungen und Befreiungen.

Eine generelle Erhöhung der GRZ/GFZ sowie eine Erweiterung der Baufenster für Einzelne ist jedoch innerhalb dieses Verfahrens nicht möglich.

Hier müsste die städtebauliche Konzeption für das gesamte Viertel geprüft werden. Die Änderungen, welche durch das Bistum angeregt wurden müssten auf Grund ihres Umfangs und der damit verbundenen Konsequenzen in einem eigenen B-planverfahren vorgenommen werden. Eingriffs- Ausgleichsbilanzen, Fachbeitrag Naturschutz und ggf. weitere Gutachten wären zu erstellen.

Sollten hier in Zukunft konkrete Planungsabsichten bestehen, so können die Entwürfe mit der Stadt Speyer abgestimmt werden und die planungsrechtlichen Grundlagen, vorausgesetzt der Beschlussfassung der Ausschüsse, in weiteren Bauleitplanverfahren geschaffen werden. Wegen der damit verbundenen Planungskosten und der Aufwendungen für Begleitgutachten würden sich hier auch vorhabenbezogene Bebauungspläne anbieten. Über GRZ, GFZ, Vollgeschosse und überbaubare Flächen müsste dann in diesem Zusammenhang diskutiert werden.

Wie unter Punkt 5 angeregt, werden zusätzlich zu den Rasengittersteinen 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, die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. (Siehe Ergänzung textliche Festsetzungen Nr. 6)

#### **4.2 Stadtverwaltung Speyer, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 27.10.2020**

Die untere Bodenschutzbehörde macht auf folgende Altstandorte innerhalb des Plangebietes aufmerksam.

- Kleine Pfaffengasse 18/19, Flst. 1048/1:  
Nutzungen:
  - Druckerei, durchaus in altlastenrelevanten Maßstab

- Zigarren-Fabriken (hierzu leider keine sonstigen Informationen über Betriebsmaßstab und sonst. Details)  
Altlastenrelevante Faktoren bzw. Hinweise auf Altlastenverdacht:
- Öltanks, 3x 10.000 Liter, im Hof (laut Plan 1966 unter der Hofunterkellerung); Ölschaden durch Überfüllung am 24.02.1984 (keine weiteren Angaben vorhanden)
- Druckerei: Umschmelzöfen für Bleistangen (Aufstellung 1974, keine weiteren Angaben vorhanden)
- Galvanikanlage (Aufstellungsplan 1972, keine weiteren Angaben vorhanden)
- Zigarren-Fabriken gelten als uneingeschränkt altlastenrelevant!

Aufgrund der o.g. altlastenrelevanten Faktoren können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen. Aus fachlicher Sicht besteht hier weiterer Klärungsbedarf. Bei Nutzung / Umnutzung oder Abbruch der Gebäude und der Flächen des o.g. Flurstückes, vor allem aber bei Eingriffen in den Untergrund, können Gefährdungen für das Schutzgut menschliche Gesundheit auftreten. Wir empfehlen die Durchführung einer Historischen Erkundung.

- Kleine Pfaffengasse 23, Flst. 1031:  
Nutzungen:
  - Schlosserei
  - Lithographische Anstalt und Steindruckerei

Keine Verdachtsmomente und / oder Hinweise auf Verunreinigungen. Aus fachlicher Sicht sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- Judengasse Nr. 8B - 9, Flst. 1046/2:  
Nutzungen:
  - Schuhmacher
  - Maler
  - Wäscherei (vor 1906)
  - Glockenfabrik (ab 1906 bis 1919, eher kleinmaßstäblich)
  - Zigarren-Fabriken (hierzu leider keine sonstigen Informationen über Betriebsmaßstab und sonst. Details)
  - Buchdruckerei
  - Brunnenmacher

Altlastenrelevante Faktoren bzw. Hinweise auf Altlastenverdacht:

- Zigarren-Fabriken: uneingeschränkt altlastenrelevant!
- Wäscherei: Art des Betriebes und Betriebsmaßstab klären!
- Keine konkreten Hinweise auf Verunreinigungen.

Obwohl keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen, können diese aufgrund der o.g. altlastenrelevanten Nutzungen (Wäscherei, Zigarren-Fabrik) nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich besteht weiterer Klärungsbedarf. Wir empfehlen die Durchführung einer Historischen Erkundung.

- Judengasse Nr. 8C, Flst. 1045/2:  
Nutzungen:
  - Tüncher und Maler

- Lackierer (hierzu leider keine weiteren Informationen über Betriebsmaßstab und sonst. Details)
- Auto-Lackiererei (keine weiteren Informationen über Betriebsmaßstab und Details)

Altlastenrelevante Faktoren bzw. Hinweise auf Altlastenverdacht:

- Keine konkreten Hinweise auf Verunreinigungen.
- Lackierer, vor allem Auto-Lackiererei (u.a. 1931-1932 und 1938-1939): Art des Betriebes und Betriebsmaßstab klären!

Obwohl auch hier keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorliegen, können diese aufgrund der o.g. altlastenrelevanten Nutzungen (Lackierer, Auto-Lackiererei) nicht ausgeschlossen werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf zu Betriebsart, -umfang und -maßstab. Wir empfehlen die Durchführung einer Historischen Erkundung.

Fazit:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei den o.g. Standorten zu erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen von Böden gekommen sein könnte, sollten u. E. bereits im B-Planverfahren entsprechende Erhebungen/Berichte erstellt werden (mindestens Historische Erkundung und ggf. orientierende Untersuchung bei verdächtigen Flächen).

**und**

**SGD –Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, Schreiben vom 03.11.2022**

Im Plangebiet sind folgende bodenschutzrelevante Flächen im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, Bodenkataster (BOKAT) erfasst:

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)

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.

Für eine Gefahrenbewertung ist es erforderlich, die Flächen gemäß dem nach Bodenschutzrecht vorgesehenen systematischen Vorgehen zu untersuchen. Das gleiche Vorgehen empfiehlt sich aus fachlicher Sicht auch um eine Beurteilungsgrundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten.

Hinweise:

Der Stadtverwaltung in ihrer Eigenschaft als Bodenschutz- und Wasserbehörde können andere bzw. weitere Erkenntnisse vorliegen.

Bislang hier nicht bekannte und daher nicht erfasste schädliche Bodenverunreinigungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen können auch in Anbetracht des oben genannten Erfassungszustands nicht ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass sich entsprechende Erkenntnisse ergeben und / oder z. B. bei Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen aufgeschloßen oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, weise ich auf die Anzeigepflicht der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter oder Pächter) gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz hin. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Altstandorte werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan integriert.*

### **Begründung**

Die Ursprünge des Quartiers gehen bis auf das Mittelalter zurück. Es handelt sich um ein typisches gemischtes Innenstadtviertel. Die Gebäude wurden seitdem zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt, vielfach erfolgten Umnutzungen oder auch Abriss und Neubau. Es wird darauf hingewiesen, dass der derzeit gültige Bebauungsplan schon seit 1991 rechtskräftig ist. Er ist auch vollständig vollzogen und bereits seinerzeit überplante er ein bestehendes Altstadtviertel.

Die bezeichneten Grundstücke sind demgemäß vollständig bebaut und überwiegend versiegelt. Die genannten Parzellen waren schon lange vor dem Aufstellungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 056 bebaut. Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre auf Grund geltender Rechtsgrundlagen saniert und umgebaut.

Die Genehmigungen erfolgten zunächst auf Grundlage von § 34 BauGB. Später auf Basis des Bebauungsplans Nr. 056. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass dies in den vorrangigen Verfahren berücksichtigt wurde.

Für die bereits errichteten Gebäude ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderung. Die legal errichteten Bauten und genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine neue Regelung zur Bodennutzung getroffen. Der Bebauungsplan orientiert sich eng am Bestand. Eine neue Bebauung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet, eine neue Nutzung abweichend von der bisher zulässigen und ausgeübten geht mit der Bauleitplanänderung nicht einher und wird auch nicht vorbereitet. Neue Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Derzeit wird durch die Bauleitplanung daher kein akutes Handlungserfordernis ausgelöst. Weitere Untersuchungen werden demgemäß nicht erforderlich.

Um die Baugenehmigungsbehörde und die Bauherrinnen jedoch für die nachfolgende Planungsebenen, künftige Genehmigungsverfahren und künftigen Planverfahren auf die vorherigen Nutzungen aufmerksam zu machen, wird der Hinweis auf die Altstandorte vorsorglich in den Bebauungsplan und die Begründung hierzu aufgenommen.

### **4.3 SGD –Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, Schreiben vom 03.11.2022**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.

Einige Straßenbereiche zeigen geringe bis mäßige Entstehungsgebiete für Abflusskonzentrationen. So zum Beispiel parallel zum Historischen Museum und im Bereich der Herdstraße. Auch dies ist bei der Aufstellung eines Hochwasser- und Starkregenkonzeptes mit zu berücksichtigen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist wo immer sich die Möglichkeit bietet auf eine verstärkte Verdunstung hinzuwirken, um die natürliche Regenwasserbilanz zu fördern (Fassadenbegrünung, Entsiegelungen, Pflanzen von Bäumen etc.).

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

#### **Beschlussvorschlag**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand findet nicht statt.*

#### **Begründung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 56 A wird ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der bereits ein bestehendes Quartier überplante, geändert. Alle bestehenden Baurechte haben Bestandschutz. Neue Baurechte werden nicht begründet. Eine Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand findet nicht statt. Die Erschließung ist komplett vorhanden neue infrastrukturelle Anlagen sind nicht geplant.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse, Hitzeinseln und Verdunstung ist auszuführen, dass bestehende Freibereiche erhalten werden. Bestehende gößerkronige Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. Ferner wird die Begrünungssatzung der Stadt Speyer mit Regelungen zu Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Freiraumgestaltung in die textlichen Festsetzungen integriert, so dass zukünftig diesen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Die von der SGD-Süd aufgeführten Orte Herdstraße und Straße parallel zum historischen Museum liegen nicht im Geltungsbereich des Änderungsplans. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass für das Jahr 2023 der Start der Erstellung einer Starkregengefahrenkarte und eine Hitzeinselgefahrenkarte für das gesamte Stadtgebiet geplant ist. Die Anregungen der SGD-Süd werden in diesem Konzept berücksichtigt werden.

### **4.4 Stadtverwaltung Speyer, FB5 Abt. 550 Grünplanung Schreiben vom 26.10.2022**

Im Hinblick auf die Grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt 6 wird angeregt, in Bezug auf die Grünausstattung auf die Begrünungssatzung der Stadt Speyer zu verweisen. Dieser Verweis ist auch bei Punkt 4.6 der Begründung erforderlich.

## **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Die Begrünungssatzung wird in die textlichen Festsetzungen integriert.*

## **Begründung**

Unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen wird auf die Begrünungssatzung der Stadt Speyer verwiesen.

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

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.

## **4.5 Stadtverwaltung Speyer - Untere Naturschutzbehörde, Beirat für Naturschutz Schreiben vom 21.10.2020**

In den grünordnerischen Festsetzungen regen wir die folgende Ergänzung an: Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch hochstämmige und stadtklima-verträgliche Bäume zu ersetzen.

## **Beschlussvorschlag**

*Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.*

## **Begründung**

Um die Baumstandorte und damit die dauerhafte Begrünung des Quartiers sicher zu stellen, soll die durch den Beirat angeregte Ergänzung der Festsetzung erfolgen. 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.

Zusätzlich wird auf die Baumschutzsatzung verwiesen.

## **5. Änderungen im Vergleich zu den Beteiligungsverfahren**

### **Textliche Festsetzungen**

- Die grünordnerischen Festsetzungen unter Nr. 6 wurden dahingehend ergänzt, dass KFZ-Abstellplätze in den Innenhöfen neben mit Rasengittersteinen auch mit wassergebundenen Decken oder Schotterrasen befestigt werden können.  
Es wurde ergänzt, dass zum Erhalt festgesetzte Bäume bei deren Abgang zu ergänzen sind.
- Die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Speyer wurden in den Bebauungsplan integriert. (C Nachrichtliche Übernahme Nr.4.5 und 4.6)
- Hinweise zu den Altstandorten wurden aufgenommen. (D Hinweise zum Bodenschutz)

## **Planzeichnung**

Die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung wurden aufgenommen. (Legende städtische Satzungen und Richtlinien)

## **Begründung**

Die Begründungen zu den erweiterten Grünfestsetzungen (Kap. 4.6) und den integrierten Satzungen (Kap 3.8) wurden ergänzt.

Ein Kapitel zu den Altstandorten wurde ergänzt. (Kap 4.9)

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach den Beteiligungsverfahren wurden die Planunterlagen nur geringfügig ergänzt. Die Ergänzungen sind redaktioneller Art bzw. betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine 2. Offenlage muss nicht stattfinden.

Bei Zustimmung zur Planung kann der Satzungsbeschluss getroffen werden.

## **Anlagen:**

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Entwurf der Planzeichnung
- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- 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.*