



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 028**  
„Königsplatz“  
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter  
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

**Internetfassung**

## **1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert am 15.12.1997, BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, zuletzt geändert am 14.06.1994, GVBl. S. 280)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, zuletzt geändert am 05.04.1995, GVBl. S. 69)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, zuletzt geändert am 12.03.1996, GVBl. S. 152)

### Verfahrensablauf:

Der Rat der Stadt Speyer hat in seiner Sitzung am 24.06.1999 beschlossen, das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan “Königsplatz” einzuleiten.

## **2. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Königsplatz”.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Speyer aus dem Jahre 1985 weist für das Plangebiet “Mischbaufläche” aus. Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung entspricht dieser Darstellung des Flächennut-

zungsplans und kann zweifellos als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

#### **4. Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Speyerer Innenstadt und besonders der Maximilianstraße wird ganz wesentlich durch die kleinteilige und vielfältige Mischung verschiedener Einzelhandelsbetriebe bestimmt. In ihrer Kombination und Abwechslung decken diese kleinen Betriebe zusammen fast den gesamten Branchenmix eines mittelzentralen Versorgungsangebotes ab. Solches Angebot verbunden mit der einzigartigen städtebaulichen Situation der “Via Triumphalis” schaffen die Rahmenbedingungen für ein Käuferlebnis einzigartiger Qualität. Dieses zieht nicht nur Käufer aus Speyer und dem unmittelbaren Umland an, sondern ist auch für Tagestouristen ein zusätzlicher Aspekt im Erlebnis der Stadt Speyer.

Insgesamt ist der Innenstadtbereich, welcher in seiner aktuellen Prägung das höchste Identifikationspotential der Stadt Speyer ausmacht, in außerordentlichem Umfang vom Erhalt und der Entwicklung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen abhängig.

Der innerstädtische Einzelhandel gerät allerdings in der Stadt Speyer in den letzten Jahren durch die Konkurrenzsituation zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben – insbesondere in der Auestraße – immer mehr unter Druck. Umso wichtiger ist es, die Standortqualitäten und Lagevorteile der innerstädtischen Betriebe auszunutzen und zu fördern.

Darüberhinaus ist neuerdings ein Trend zur vermehrten Ansiedlung von Straßencafés, Eisdielen, Bäckereifilialen mit “Vor-Ort-Verzehr”, und ähnlichen Nutzungen festzustellen. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Nutzungen bis zu einem bestimmten Maß und an bestimmten Stellen der Innenstadt durchaus wünschenswert, denn sie beleben die Fußgängerzone und schaffen Urbanität.

Leider werden dadurch aber auch wichtige Einzelhandelsgeschäfte einem immer stärkeren Verdrängungsdruck ausgesetzt, da die genannten Betriebe eine höhere Flächenproduktivität aufweisen, als die klassischen Sortimente wie z.B. Lebensmittel, Schuhe, Bekleidung, Bürobedarf oder Spielwaren und somit in der Lage sind höhere Raumieten zu zahlen. Zudem werden solcherart genutzte Ladenlokale über Winter teilweise gar nicht genutzt oder mit minderen Nutzungen, die wenig zur Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen (z.B. Restpostenmärkte) belegt. Diese Entwicklung hat im langfristigen Ergebnis ein Ausbluten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe und damit die völlige Zerstörung der innerstädtischen Struktur zur Folge.

Vor diesem Hintergrund wird hinsichtlich der Zulassung von Straßencafés, Eisdielen, Gaststätten, Bäckereifilialen mit “Vor-Ort-Verzehr”, etc. seitens der

Stadt limitierend eingegriffen, da allein die Gesetze des freien Marktes zu einer Zerstörung der erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen führen werden.

## **5. Erläuterungen zum Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet

die o.g. Betriebe nur noch am Ost- und Westende des Einkaufsbereiches der Fußgängerzone ohne Einschränkungen zuzulassen. Im zentralen Bereich der Maximilianstraße sollen sie dagegen zur Erhaltung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen völlig ausgeschlossen (Gaststätten, Straßencafés, Eisdiele, Restpostenmärkte), bzw. hinsichtlich des Umfangs beschränkt nur ausnahmsweise zugelassen werden (max. 2 Bäckereifilialen mit "Vor-Ort-Verzehr", sofern der Verzehr nicht auf der Straße stattfindet).

Zur Umsetzung dieser Ziele wären die beiden Bebauungspläne "Korngasse" und "Königsplatz" derart zu ändern, daß die textlichen Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend modifiziert werden.

-----

Stadtplanung / 520