



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 028
„Königsplatz“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Das Plangebiet wird durch folgende Straßenzüge, bzw. Teile derselben, jeweils einschließlich, begrenzt:

Im Norden:	Durch die Maximilianstraße	Pl.Nr. 108	ausschließlich.
Im Osten:	Durch die Schustergasse	Pl.Nr. 1341	einschließlich.
Im Süden:	Durch die Ludwigstraße	Pl.Nr. 1304	einschließlich.
Im Westen:	Durch die Heydenreichstraße	Pl.Nr. 1392	einschließlich.

1. Das Baugebiet im Geschäftszentrum der Altstadt ist mit Ausnahme des Bereiches zwischen Schulergasse und Gr. Sämergasse als Mischgebiet ausgewiesen.
Im Mischgebiet werden von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, soweit sie nicht unter § 7 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO fallen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Um eine wünschenswerte Durchmischung der Nutzungsstruktur zu erreichen, sind gem. § 4a Abs. 4 BauNVO in dem Besonderen Wohngebiet zwischen Schuler- und Gr. Sämergasse oberhalb des 1. OG, ausgenommen das Hotel „Wittelsbacher Hof“, nur Wohnungen zulässig.
2. Städtebauliche Gründe rechtfertigen die Überschreitung der nach § 17, Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen im Mischgebiet. Als Ausgleich für die Überschreitung der Nutzungsziffern können die nahegelegenen Freiräume des Königsplatzes sowie der Domgarten- und Rheinanlagen zur täglichen Erholung der Bürger gewertet werden.
3. Bei verschiedenen bebauten Grundstücken werden die im Plan festgesetzten Nutzungsziffern gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Bei einer Neubebauung sind dort die im Plan festgesetzten GRZ und GFZ verbindlich. Die Nutzungsänderung darf nicht zu einer weiteren Überschreitung der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO führen.
Die zulässige Geschossfläche gem. § 20 BauNVO kann um die Flächen der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen gem. § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.
4. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Die zulässigen baulichen Anlagen können nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden. Die in den Innenbereichen ausgewiesene 1-gesch. Bebauung dient gewerblicher Nutzung und dem ruhenden Verkehr.
Die Nutzung für Wohnungen ist unzulässig.

5. Die Kombination Parkhaus – Tiefgarage dient zur Deckung des anfallenden Bedarfs von ca. 300 Abstellplätzen im Innenstadtbereich und ermöglicht in diesem Gebiet parkfreie Zonen des ruhenden Verkehrs und somit die erstrebte Entwicklung zu Fußgängerbereichen (Kutschergasse).
- 5a. Die Traufhöhe des Parkhauses in der Heydenreichstraße wird auf maximal 8,00 m beschränkt. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Altstadtsatzung vom 15.02.1975. Wenn durch die so bestimmte Dachneigung nach § 2 (4) LBauO der Dachraum als Vollgeschoss anzusehen ist, so erhöht sich die im Bebauungsplan mit römischen Ziffern festgelegte Zahl der Vollgeschosse entsprechend.
6. Die Dachfläche der Tiefgarage ist so auszubilden, dass darauf im Endzustand eine Bepflanzung mit Rasen und Sträuchern und im Lichtgraben des Tiefgaragenbereiches mit Bäumen möglich ist.
7. Wegen seiner historischen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ist ein Abriss sowie eine Veränderung der Fassaden des ehemaligen „Eußerthaler Hofes“, des jetzigen W-Hofes und des Anwesens Pl.Nr. 1329 (Barockhaus) gemäß § 39h (3) Nr. 2 BBauG unzulässig.
8. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Struktur mit Ausnahme des Baumbestandes um den Königsplatz mit Grünflächen nur unzureichend versehen. Mit Rücksicht auf die wünschenswerte Eingrünung werden neben der geplanten öffentlichen Grünanlage auch auf den privaten Grundstücken Begrünungen gefordert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG wird deshalb festgesetzt:

- a) vorhandene Bäume und Sträucher sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- b) In den privaten Hofräumen und Gartenflächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- c) Die Dachflächen der Gebäude im eingeschossig überbaubaren Innenhofbereich zwischen Maximilianstraße und Kutschergasse sind zu begrünen.

Die Stadt Speyer kann die jeweiligen Eigentümer gem. § 39b Abs. 8 BBauG durch Pflanzgebote zur Einhaltung dieser Festsetzungen verpflichten.

C. Begründung:

1. Unter Zugrundelegung des Stadtentwicklungs- und Erneuerungsgutachtens von Prof. Speer erstellt die Stadt Speyer Zug um Zug Bebauungspläne für den Innenstadtbereich.
Dazu zählt das Plangebiet „Königsplatz“.
Der Charakter dieses Gebietes wird bestimmt durch die weitgehend vorhandene und erhaltenswerte Bausubstanz, die stellenweise jahrhunderte alten Zustand aufweist. Bei ihrer Kleinparzelligkeit erfordert sie die Entkernung der Innenhöfe sowie Objektsanierungen.
2. Am 25.2.1977 wurde vom Stadtrat beschlossen, für einen wesentlichen Teil dieses Plangebietes die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet einzuleiten. Die Satzung über die förmliche Festsetzung des im Plangebiet beinhalteten Sanierungsgebietes wurde am 4.2.78 rechtsverbindlich.
3. Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt Speyer durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich auf ca. 2 400 000,-- DM. Die Kosten für das Parkhaus belaufen sich auf ca. 7,2 Mill. DM. Die Finanzierung erfolgt teils aus Sanierungsförderungsmitteln, teils aus Mitteln des Zukunfts-Investitionsprogramms und aus Mitteln der Stadt Speyer
4. Der Teilbereich zwischen Maximilianstraße und Kutschergasse kann in der Bausubstanz nicht wesentlich verändert werden.
5. Der Königsplatz ist in seiner Nutzung als Wochenmarkt zu erhalten, lediglich an seiner Westseite kann die Schulergasse entfallen und in den Platz einbezogen werden.
6. Eine Baulinie, jetzige Schulergasse, soll erdgeschossig 2,0 m zurückverlegt werden. Die überwiegend städtischen Grundstücke sind, nach Möglichkeit, mit einem Geschäftshaus (auch Hotelenerweiterung W-Hof) zu bebauen.
7. Zur Schaffung einer sinnvollen Verbindung vom Kaufhaus zum Wochenmarkt wird die Kutschergasse zum Fußgängerbereich erklärt.
8. In der Heydenreichstraße entsteht ein über den Stellplatzbedarf des Plangebietes hinausgehendes Parkhaus für ca. 300 Stellplätze. eine Passage von der Heydenreichstraße (im Nordteil des Parkhauses) ermöglicht eine Quer-Verbindung zur Gr. Sämergasse und eine Diagonalverbindung durch die Hospizpassage zum städt. Krankenhaus.
9. Die Sozialstruktur im Plangebiet ergibt keine erkennbare Problematik, sodass für den Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes nördl. der Kutschergasse auf die Erstellung eines Sozialplanes gem. § 13a Abs. 1 Bundesbaugesetz verzichtet werden kann.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Basis des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes und der Zielvorstellungen des Stadtentwicklungs- und Erneuerungsgutachtens von Prof. Speer.

Zwingende Gründe insbesondere die Tatsache, dass ein Teil des Plangebietes bereits als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, sowie der Bau des zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs dringend erforderlichen Parkhauses in der Heydenreichstraße, lassen ein Zurückstellen des Bebauungsplanes zeitlich nicht vertreten.

Nachrichtlich:

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist entsprechend der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer vom 14.2.1975 auszurichten. Bezüglich der Werbeanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer vom 11.11.1975 anzuwenden.

Zur Wahrung der städtebaulichen und baugeschichtlichen Bedeutung der Speyerer Altstadt hat der Stadtrat für das Bebauungsplangebiet „Königsplatz“ eine Satzung über geringere als die im § 17 und aufgrund des § 19 LBauO vorgeschriebenen Maße am 20. Nov. 1978 beschlossen. Die Genehmigung dieser Satzung durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz erfolgte am 20. Dez. 1978. Die Satzung hat am _____ Rechtskraft erlangt.

Genehmigungsverfahren:

1. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat gemäß § 2 (6) BBauG bei der Stadtverwaltung Speyer –Stadtbauamt- auf die Dauer eines Monats und zwar vom 31.10.1977 bis 2.12.1977 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19.10.1977 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan nebst Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Stadtrat gem. § 10 BBauG am 25.04.1978 als Satzung beschlossen.

Speyer, den 12. Juni 1978
Stadtverwaltung

Oberbürgermeister

Hinweise:

1. Der genehmigte Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen hat gemäß § 12 BBauG öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 3.2.1979 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Bebauungsplan ist damit am 3.2.1979 gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

FÜR GENEHMIGUNGSVERMERK DER BEZIRKSREGIERUNG

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 14.11.78 Az. 405-03-Speyer 39
Neustadt an der Weinstraße
Bezirksregierung Rheinhessen Pfalz
i. A.
Candidus