



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 001B**  
„Naherholungsgebiet Im Binsfeld“  
2. Änderung  
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 durch Art. 12 G v. 27. 7.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I v. 03.04.2002, S. 1193)

UVP-Gesetz v. 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art.3 BNatSchGNeuregG (BGBl. I v. 03.04.2002, S. 1193)

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.November 1999 (GVBl. S. 407)

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 02.04.1998, GVBl. S. 108)

### **Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Speyer hat den Bebauungsplan „Naherholungsbereich im Binsfeld“ am 12.02.1998 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 441 vom 06.03.1998 am 16.03.1998 bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am 16.03.1998 in Kraft getreten.

Weiterhin hat der Rat der Stadt Speyer am 28.09.2000 die erste Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2001 trat diese Änderung in Kraft.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 28.02.02 wurde das förmliche Verfahren zur zweiten Änderung dieses Bebauungsplanes eingeleitet. Nach in Kraft treten ersetzt die zweite Änderung in ihrem Geltungsbereich die o.g. Fassungen des Bebauungsplanes. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2002 unter Fristsetzung bis zum 14.06.2002. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.05.2002 bis einschließlich 07.06.2002 durchgeführt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2002 über die Anregungen beraten und die öffentliche Auslegung des Planes in der Zeit vom 02.09.2002 bis 04.10. 2002 beschlossen. Während dieser Auslegung wurden weitere Anregungen vorgetragen, die zu einer erneuten Planänderung führten. Diese wurde im Bauausschuss am 16.10.2002 beschlossen.

## **2. Abgrenzung des Plangebietes, Größe**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke PlanNrn.: 5280, 5280/2, 5281, 5425/10, -/11, -/12,-/19, 5284/3, -/4, -/5, 5285/2, -/3, -/4, 5286/,2 -/3, 5287 und 5287/3. Seine Größe beträgt ca. 21.650m<sup>2</sup>.



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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Speyer von 1985 stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, Naherholung dar. Die angestrebte Festsetzung als Sondergebiet-Hotel wird als aus dem FNP entwickelt angesehen. Insofern ist eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die obere Bauaufsichtsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion – Süd nicht erforderlich.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, die keine völlige Neubebauungssituation vorsieht, sondern lediglich die Überbauung der bestehenden Tiefgarage, wird der Bebauungsplan nicht hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart geändert, sondern lediglich hinsichtlich des Nutzungsumfanges. Auch kann nach Auffassung der Stadt Speyer dahinstehen, ob der Geltungsbereich der Planänderung räumlich den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen oder den landwirtschaftlichen Flächen zuzurechnen ist. Das Entwicklungsgebot gibt hinsichtlich

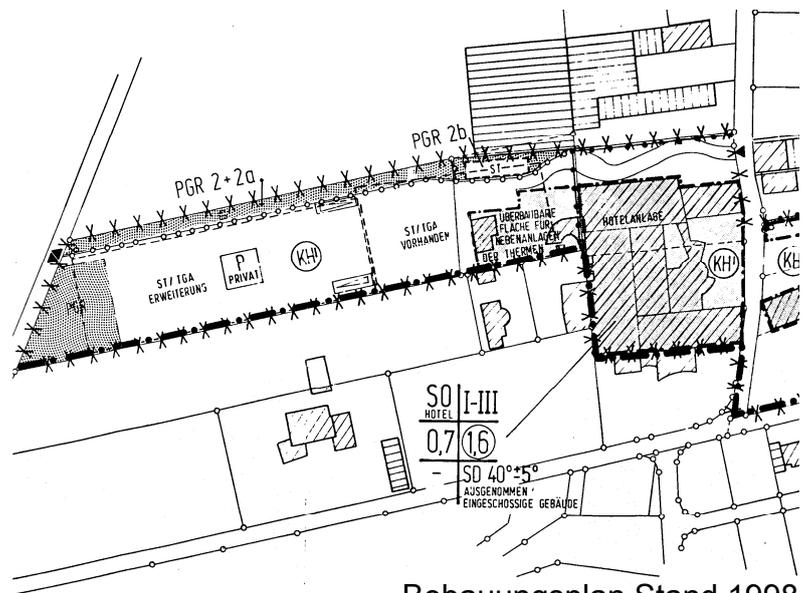
der Lage eines Projektes im Grenzbereich zweier Nutzungsarten einen gewissen Spielraum für städtebaulich sinnvolle Arrondierungen.

Hinsichtlich der Frage, ob die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, vertritt die Stadt Speyer die Auffassung, dass die groben und nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht räumlich und inhaltlich identisch im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Vielmehr geht schon aus dem Begriff des „Entwicklungs“...-gebotes hervor, dass ein gewisser Interpretations- und Gestaltungsspielraum des Flächennutzungsplanes bei der Aufstellung der Bebauungspläne gegeben ist.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan schafft seit seiner Rechtskraft im Jahre 1998 die planungsrechtliche Grundlage für das westlich der Straße „Am Mondsee“ bestehende „Binshof-Hotel“. Dieser Plan sieht eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 vor.

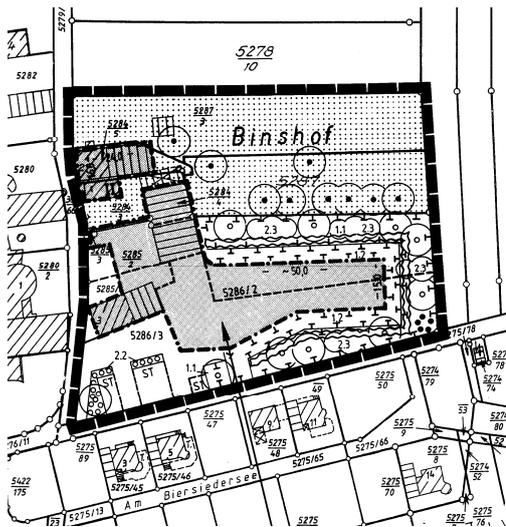
Eine Erweiterungsmöglichkeit von ca. 1.400 m<sup>2</sup> wurde durch die erste Änderung des BP „Naherholungsbereich im Binsfeld“ geschaffen, welche am 07.02.2001 in Kraft trat. In dieser überbaubaren Fläche ist eine dreigeschossige Bebauung mit der Nutzungsart Hotel zulässig. Die Nutzungsziffern betragen 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ).



Bebauungsplan Stand 1998

Angesichts der ursprünglichen Kapazität von nur 65 Zimmern hatten die seinerzeitigen Hotelbetreiber diese erste Planänderung mit einer Erweiterungskapazität von ca. 80 Zimmern und zusätzlichen Tagungsräumen erwirkt. Diese Bebauung im Bereich des Weberhofes ist bisher nicht realisiert.

Die derzeitigen Betreiber des „Binshof-Hotels“ sehen ebenfalls die Notwendigkeit, die Bettenkapazität des Hotels auf einen wirtschaftlichen Stand zu bringen. Sie beabsichtigen allerdings, das Gebäude nicht im Bereich des Weberhofes, sondern nach Westen, über die bestehende Tiefgarage zu erweitern. Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaues sollen Wellness-, Beauty- und Tagungsräume, in den Obergeschossen ca. 80 Hotelzimmer entstehen. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten soll allerdings angesichts des Ergebnisses der UVS, der Träger- und Bürgerbeteiligung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft – gegenüber der ursprünglichen Version des Planes in der Fassung vom 26.04.2002 (Beteiligung der TÖB) deutlich reduziert werden. Gegenüber dieser Maximalvariante sieht der aktuelle Entwurf nicht mehr 2.200 m<sup>2</sup> sondern nur ca. 1.800 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche vor.



Bebauungsplan Stand 2001  
1 Änderung

Sowohl die Umweltverträglichkeitsstudie, als auch der landespflegerische Planungsbeitrag wurden als Fachgutachten zur „Maximalvariante“ der Hotelenerweiterung erarbeitet. Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kommt diese Variante nicht mehr zum Tragen. Gleichwohl kann eine Anpassung der gutachterlichen Beiträge unterbleiben, da die geänderte Variante des Bebauungsplanes nunmehr den im Gutachten formulierten Zielen der Landespflege für das Plangebiet in besserer Weise Rechnung trägt, als die „Maximalvariante“. Hinsichtlich der Gestaltung der zurückentwickelten Grünflächen im Bereich des Weberhofes wird auf die in den Gutachten formulierten Zielsetzungen der Landespflege zurückgegriffen.

## **5. Erläuterungen zum Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht geändert. Es werden lediglich die überbaubaren Flächen nach Westen verschoben. Die Nutzungsart wird weiterhin als Sondergebiet (Hotel) festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im westlichen Plangebiet werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ausschließlich hinsichtlich der Gebäudehöhe geändert. Grund- und Geschossflächenzahl werden unverändert beibehalten. Dabei wird auf eine angemessene Höhenentwicklung – orientiert am Bestand – Wert gelegt. Dies geschieht durch Festlegung einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m und einer Firsthöhe von 18,50 m über OK der bestehenden Tiefgarage. Diese reicht bis ca. 1,50 m über die bestehende Geländeoberkante.

Absolut gesehen ergibt sich bei der festgestellten Höhenlage der OK Tiefgarage von 95,75 m üNN eine Höhenlage der Traufe bei max. 105,75 m üNN und des Firstes bei max. 114,25 m üNN. Diese Höhen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Neubebauung wird damit die Traufhöhen des bestehenden Hotels aufgreifen. Der First wird wegen der größeren Gebäudetiefe etwa um 2,0 m über die Bestandshöhe hinausragen.

Als Geländeoberfläche i.S. §2(6)LBauO – Rh-Pf. wird die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der geplanten Hotelenerweiterung (94,75 m üNN) festgesetzt. Dadurch soll ausdrücklich sichergestellt werden, dass die Abstandsflächen der neuen Gebäude bezogen auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke angemessen errechnet werden.

Im Bereich des Weberhofes wird das Sondergebiet von ursprünglich ca. 3.300 m<sup>2</sup> auf nur noch ca. 3.000 m<sup>2</sup> reduziert. Die im Bereich des Weberhofes erreichbare Geschossfläche beträgt nach der Änderung bei der festgesetzten GFZ von 0,8 nur noch 2.400 m<sup>2</sup> gegenüber ursprünglich 3.945m<sup>2</sup> (GFZ alt 1,2). Die Grünflächen im Bereich

des Weberhofes werden gegenüber der alten Fassung von nur 2.316 m<sup>2</sup> auf 2.600 m<sup>2</sup> erhöht.

### 5.3 Überbaubare Flächen

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sieht die aktuelle Änderung die Ausweisung von überbaubaren Flächen auf der gesamten bestehenden Tiefgarage vor. Im Hoteleingangsbereich sind geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen über bestehenden Kellergeschossen vorgesehen.

Im Bereich bestehender Nebenanlagen der Thermen ist eine Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen vorgesehen. Die notwendige Anpassung des Küchen- und Restauranttraktes mit Terrassenbereich erfordert die Ausdehnung der überbaubaren Flächen in südliche Richtung. Diese Flächen sind im Bestand teilweise unterkellert und mit Wintergarten, Eingangsbereich, Müllplatz und Freianlagen (Terrassen, Ziergarten) überbaut. Die Planung sieht entlang der Grundstücksgrenze die Ausweisung eines 5 m breiten Streifens zur Eingrünung vor.

Im Bereich des Weberhofes erfolgt eine Beschränkung der überbaubaren Flächen von ehemals 2.200 m<sup>2</sup> auf 1.800 m<sup>2</sup>. Dabei ist der Bestand der alten landwirtschaftlichen Gebäude mit rund 900 m<sup>2</sup> ebenso enthalten, wie notwendige Erweiterungen durch einen Tagungsraum mit 130 m<sup>2</sup> Grundfläche (GF) und einen Küchentrakt mit Lagerräumen von ca. 285 m<sup>2</sup> GF, sowie im Osten durch einen Wintergarten von ca. 200 m<sup>2</sup> GF.

### 5.4 Verkehrserschließung

Hinsichtlich des Verkehrs in der Umgebung des Naherholungsbereichs Binsfeld wird die Problematik folgendermaßen beurteilt. Es gibt dort im wesentlichen drei Arten des Ziel- und Quellverkehrs. Die erste Art ist den Besuchern der Wochen-endhausgrundstücke unmittelbar zuzuordnen. Die zweite Gruppe stellen die Badegäste, die im Sommer das Gebiet stark frequentieren. Die dritte Gruppe wird gebildet von Besuchern und Bediensteten des Binshof-Hotels.

Der hotelorientierte Ziel- und Quellverkehr wird bereits heute durch entsprechende Wegweisung für die offizielle Zufahrt zum Binshof-Hotel auf den westlichen Wirtschaftsweg (Binsfeldstraße) verlagert. Eine unzumutbare Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch die hotelbezogenen Verkehrsströme ist weder unmittelbar, noch mittelbar zu erwarten, da diese insbesondere in den kritischen Spitzenzeiten nur einen geringen Teil der gesamten Verkehrsmengen auf dieser Trasse ausmachen und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Strasse für die anliegenden Querschnittsbelastungen von durchschnittlich 700 Kfz/Tag angemessen ist.

Ruhender Verkehr:

Die Zufahrt zum Binshof Hotel findet seit der ersten Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie über den westlichen Feldweg – unmittelbar zur Parkplatzfläche – statt. In diesem Bereich sind auch unter Berücksichtigung der flächenmäßigen Erweiterung des Hotels ausreichend Reserven für die Anordnung der notwendigen Stellplätze vorhanden. Durch den Bau einer Tiefgarage im Bereich dieses Parkplatzes kann eine ausreichende Kapazität von Stellplätzen geschaffen werden. Legt man die Richtzahlen zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze zugrunde, so wird für das bestehende Hotel zzgl. der geplanten Erweiterung ein rechnerischer Bedarf von ca. 140 - 150 Stellplätzen entstehen.

Hotel Bestand	120 Betten	/ 3 = 40 Stpl
Hotel Neubau	ca. 160 Betten	/ 3 = 53 Stpl
Gastronomie Bestand	230 Sitzplätze	/10 = 23 Stpl
Gastronomie neu	ca. 50 Sitzplätze	/10 = 5 Stpl
Tagungsräume neu	ca. 200 Personen	/ 5 = 40 Stpl.
Therme / Wellness	100 Kleiderablagen	/ 5 = 20 Stpl

SUMME:

181 Stpl

Aktuell verfügt das Hotel im Bestand über 43 Stellplätze in der Tiefgarage und 72 ebenerdige Stellplätze westlich der TG. Durch den Bau der im Bplan vorgesehenen TG-Erweiterung können zusätzlich ca. 100 Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin entstehen im Tagungsbereich ca. 20 Parkplätze. Damit sind ausreichend Möglichkeiten ausgewiesen, den durch die Hotelerweiterung ausgelösten Stellplatzbedarf zu decken.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt über die öffentliche Infrastruktur.

Zur **Stromversorgung** besteht eine Trafoanlage, die eine Bestückung bis maximal 800 kVA zulässt, und damit den Energiebedarf auch für den maximalen Erweiterungsfall des Hotels bereitstellen kann.

Die **Gasversorgung** des Hotel-Komplexes mit einer Heizleistung von 1.750 kW wird durch die Stadtwerke Speyer sichergestellt.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** wird über das Leitungsnetz durch die Stadtwerke mit 15 l/s in ausreichender Qualität und Menge gewährleistet.

Die **Löschwasserversorgung** kann durch das öffentliche Leitungsnetz nicht gesichert werden. Eine Netzerweiterung wäre einerseits unwirtschaftlich und andererseits hinsichtlich der nötigen Abnahmemengen im Normalbetrieb unter hygienischen Gesichtspunkten bedenklich. Daher soll die Löschwasserversorgung im Bedarfsfall über eine Entnahme aus den benachbarten Seen erfolgen.

Die **Entsorgung** wird wie folgt gewährleistet.

Derzeit ist eine öffentliche Abwasserentsorgung des Bereiches Weberhof noch nicht sichergestellt. Das im gesamten Hotel- und Thermenbetrieb anfallende **Schmutzwasser** wird zukünftig auf dem Hotelgelände in einem ausreichend dimensionierten Abwassersammelspeicher gepuffert und über eine Pumpstation dosiert mit einer maximalen Menge von 5 l/s in die bestehende Druckleitung eingespeist. Hierzu hat die Verbandsgemeinde Waldsee ihr Einverständnis erklärt.

Hinsichtlich der **Niederschlagswasserbewirtschaftung** sieht die Planung vor, Regenwasser in Tanks bzw. Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) zu nutzen. Das Brauchwasser, welches der Schmutzwasserentsorgung zugeführt wird, ist auf Kosten des Grundstückseigentümers über geeichte Zähler zu ermitteln und die Mengen zur Festsetzung der Schmutzwassergebühren den Entsorgungsbetrieben Speyer regelmäßig vorzulegen.

Überschüssiges Niederschlagswasser soll in einem dezentralen Versickerungssystem zur Versickerung gebracht, bzw. in die nahegelegenen Seen eingeleitet werden. Hierfür ist im Bedarfsfall eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Beseitigung der anfallenden **Abfälle** und Wertstoffe erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Speyer.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Vorbemerkung

Die Änderungen im UVP-Gesetz (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und im Baugesetzbuch stellen erweiterte umweltschutzbezogene Anforderungen an den Bebauungsplan.

Gemäß der Nummer 18.1.1 der Anlage 1 i.V.m. §3b(3) des UVP-Gesetzes ist für den „*Bau von Hotelkomplexen mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr*“, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

In seiner Projektbeschreibung geht der Investor von insgesamt 442 Betten aus, die das Gesamtprojekt im Endausbauzustand haben soll. Damit ist die Grenze von 300 Betten deutlich überschritten. Auch die angestrebten 220 Hotelzimmer liegen erkennbar über der Grenze von 200 Zimmern, die in Nr. 18.1.1 der Anlage 1 zum UVPG genannt ist.

Zwar sind diese Grenzwerte nur für die Errichtung von Hotels im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zur Anwendung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes gedacht. Doch ist gemäß §3b(3) UVPG eine UVP auch dann durchzuführen, wenn ein bisher nicht UVP - pflichtiges Projekt den maßgebenden Größen- oder Leistungswert durch Änderung oder Erweiterung erstmalig überschreitet. In die Prüfung ist dann das bestehende Projekt mit einzubeziehen.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wurde vom Büro Köhler, Speyer erstellt. In diese ist der nach § 17 Landespflegegesetz geforderte landespflegerische Planungsbeitrag integriert, der die Zielaussagen der Landschaftsplanung konkretisiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorschlägt. Zudem wird in der UVS auch die Verträglichkeit der Hotelerweiterung mit den als potentiell FFH - Gebiet eingestuften Binsfeldseen geprüft.

Die UVS umfasst grundsätzlich die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung werden in dem in die Begründung zum Bebauungsplan integrierten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengefasst.

## **6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

In der UVS wird in den Kapiteln 3 „Empfindlichkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild“ und 4 „Landespflegerische Zielvorstellungen“ aus den Ergebnissen des Landschaftsplanes abgeleitet auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen wurden dabei gemäß § 17 (2) LPflG unabhängig von den geplanten Nutzungsänderungen, d.h. ausschließlich aus Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserfassung und –bewertung entwickelt.

### 6.2.1 Mensch

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz, daran anschließend das Wochenendhausgebiet „Binsfeld“. Beide Nutzungen sind planungsrechtlich festgesetzt und genießen entsprechende Schutzwürdigkeit.

Nördlich des Binshof-Hotels liegt der landwirtschaftliche Betrieb Günter Sohn, der auch die Wohnungen des Landwirts und einiger Bediensteter umfasst.

Die Empfindlichkeiten dieser anthropogenen Nutzungen bestehen insbesondere hinsichtlich der Verkehrsbelastung der landwirtschaftlichen Wege, die im zunehmenden Maße durch die Erschließungsfunktion des Hotels und des Naherholungsgebietes

entsteht. Die mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen können zu Beeinträchtigungen bestehender Qualitäten des Wohnens und der Naherholung führen.

Ziele und Maßnahmen:

- Vermeidung von Störungen durch Verkehrslärm
- Erhaltung der Erholungsfunktion der Landschaft

### 6.2.2. Kultur- und Sachgüter

Zu schützende Baudenkmale entsprechend dem DSchPflG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Soweit noch historische Gebäude landwirtschaftlichen Ursprungs bestehen, wurden diese bereits derart weitgehend verändert, dass sie keine kulturhistorische Bedeutung mehr genießen.

Die Empfindlichkeit hinsichtlich Kultur- und Sachgütern ist gering.

Ziele und Maßnahmen:

- Vermeidung baulicher Maßnahmen außerhalb bestehender Bauflächen
- Optimierung der landschaftstypischen Eingrünung der Siedlungseinheit

### 6.2.3 Bodenpotential

Der Landschaftsplan stellt generell eine hohe Empfindlichkeit des Bodenpotentials im erweiterten Planungsraum gegenüber Veränderungen durch Abgrabung, Überbauung, Stoffeintrag und nachteiliger Veränderung des Gebietswasserhaushalts fest.

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt natürlich gelagerter Böden
- Sicherung unversiegelter Bereiche
- Freihaltung von weiterer baulicher und sonstiger Inanspruchnahme
- Erhaltung und Sicherung der Böden und ihrer Standorteigenschaften
- Minimierung von weiteren Flächenversiegelungen
- Durchführung von Flächenentsiegelungen
- Teilkompensation des Verlustes von Bodenfunktionen durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Oberflächenwasserversickerung

### 6.2.4 Wasserpotential

Das Plangebiet ist nicht von Wasserschutzgebietsausweisungen betroffen. Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Hinsichtlich ihrer Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion weisen die Deckschichten im Planungsraum eine geringe bis mittlere Eignung auf. In Verbindung mit einem Grundwasserflurabstand von über 2 m ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser auszugehen. Empfindlichkeiten des Wasserhaushaltes bestehen gegenüber Abgrabung, Flächenversiegelung sowie Stoffeintrag ins Grundwasser.

Ziele und Maßnahmen:

- Sicherung unversiegelter Bereiche
- Minimierung von Flächenversiegelungen
- Durchführung von Flächenentsiegelungen
- Minimierung des oberflächlichen Gebietsabflusses
- Erhöhung des Versickerungsgrades
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen

- Durchführung von Flachdach- und Tiefgaragenbegrünungen
- Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilettenspülung)

#### 6.2.5 Klimapotential

Der „Naherholungsbereich im Binsfeld“ erfüllt mit seinen Strukturen zur bioklimatischen Entlastung benachbarter Wirkungsräume wesentliche Teilfunktionen als Kalt- und Frischluftproduktionsfläche. Die Leistungsfähigkeit als Klimaausgleichsraum wird im Landschaftsplan insbesondere im Sommer als sehr hoch eingestuft.

Die klimatische Bedeutung des Planungsraumes ist aufgrund seiner geringen Größe jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Eine Empfindlichkeit besteht insbesondere gegenüber der Verschlechterung des lokalen Klimas durch großflächige Bebauung oder andere Nutzungen.

Ziele und Maßnahmen:

- Sicherung unversiegelter Bereiche
- Durchführung von Flächenentsiegelungen
- Erhöhung des Versickerungsgrades durch Minimierung von Flächenversiegelungen
- Minimierung des oberflächlichen Gebietsabflusses
- Erhaltung von Vegetationsbeständen
- Minimierung des Energieverbrauches und der Schadstoffemissionen
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Vegetationsbestände (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzungen, usw.)

#### 6.2.6 Arten- und Biotopschutz

Da seltene Böden und Standorte mit extremen Eigenschaften als besonders wertvoll im Naturhaushalt gelten, kommt dem Plangebiet in seiner ursprünglichen Form als Standort für Pflanzengesellschaften eine hohe Wertigkeit zu. Der Planungsraum weist, bedingt durch die bestehende Nutzung, wenige für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Flächen auf. Im Bereich des derzeitigen Gebäudebestandes sind fast ausschließlich fremdländische, nicht standortgerechte Vegetationsbestände zu finden.

Der Landschaftsplan stuft den Untersuchungsraum und die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Arten- und Biotopschutz lediglich als von untergeordneter Bedeutung ein. Auch die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungen wird als gering eingestuft.

Ziele und Maßnahmen:

- Erhaltung von Vegetationsbeständen
- Entwicklung von Beständen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Naturnahe Gestaltung der Freianlagen
- Großräumig angeordnete Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches
- Minimierung von Flächenversiegelungen
- Vermeidung des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln
- Durchführung von Dach- und Fassadenbegrünungen

#### 6.2.7 Landschaftsbild/Erholungsnutzung

Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion bestehen insbesondere gegenüber weiterer räumlicher Zergliederung des Raumes und der Entwicklung von baulichen Nutzungen im Landschaftsraum. Weitere Empfindlichkeiten bestehen gegenüber dem Verlust landschaftsbildtypischer Strukturen und der weiteren Verfremdung des Landschaftsbildes durch Intensivnutzungen und landschaftsfremde Freiflächengestaltung. Generell ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion gegenüber Veränderungen im Landschaftsraum des Binshofes als mittel bis hoch einzustufen.

Ziele und Maßnahmen:

- Landschaftscharakteristische Einbindung der Gesamtanlage mit landschaftstypischen Vegetationsstrukturen (Einzelbaum- und Gehölzpflanzungen, Obstwiesen)
- großräumige Aufwertung des Landschaftsbildes (Pflanzung von Baumreihen, Alleen)
- Eingrünung der Stellplatzflächen (Einzelbaum- und Gehölzpflanzungen)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Beschränkung von Intensivnutzungen auf gebäudenahe Bereiche

### **6.3 Beschreibung des Vorhabens / Flächenbilanzen**

In Kapitel 4 dieser Begründung wurde bereits auf den Anlass und das Ziel der zweiten Planänderung eingegangen, Kapitel 5 erörtert die vorgesehenen Änderungen der Planfestsetzungen gegenüber dem geltenden planungsrechtlichen Rahmen.

Durch den zusätzlich zu den Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplanes geplanten 4-geschossigen Anbau auf einer Grundfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sollten ursprünglich die Kapazitäten für Behandlungs- und Tagungsräume und etwa 80 Hotelzimmer geschaffen werden. Diese bauliche Erweiterung erstreckt sich über den Bereich der bestehenden Kellergeschosse bzw. der vorhandenen Tiefgarage. Allerdings wird durch diese Erweiterungsabsicht insgesamt die gem. Anlage 1 zum UVPG relevante Grenze von 200 Zimmern bzw. 300 Betten erkennbar überschritten. Das Objekt ist somit insgesamt UVP pflichtig. Gemäß §3b(3) UVPG ist dabei

*...“für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen.“...*

Die in der UVS vorgenommene Flächenbilanzierung ergibt für die Überbauung der bestehenden Tiefgarage im Verhältnis zum Bestand und der Erweiterung im Weberhof als planungsrechtlich gesicherte Option und eine Zunahme an versiegelten Flächen von insgesamt 30 m<sup>2</sup>. Bei einer Summe von 12.755,60 m<sup>2</sup> versiegelter Flächen macht dies einen vernachlässigbaren Zuwachs von lediglich 0,25% aus.

#### **6.3.2 Alternativen der Planung**

Eine grundsätzliche Standort-Alternative zur Erweiterung des Binshof-Hotels an Ort und Stelle existiert nicht, da aufgrund der hohen Kapitalbindung am bestehenden Standort ein Erweiterungsbau nur im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bestand Sinn macht. Die Verlagerung des gesamten Objektes an einen anderen Standort ist wirtschaftlich nicht realisierbar, geht es doch bei der Erweiterungsabsicht um eine Maßnahme, die einen rentablen Betrieb des bestehenden Hotels erst gewährleisten soll.

Hinsichtlich des Projektumfangs besteht allerdings eine Alternative darin, die Erweiterungsmöglichkeit „b) 1.Änderung“ im Bereich des Weberhofes aufzugeben und ausschließlich die Erweiterung nach Westen über der bestehenden Tiefgarage zu ermöglichen. Dafür spräche eine deutlich geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, durch Verzicht auf eine bauliche Erweiterung der Gebäudereste östlich des Weges „Am Mondsee“. Zudem würde die Beeinträchtigung der Wochenendhäuser, die unmittelbar südlich der Erweiterungsfläche b) liegen durch Verzicht auf diese Maßnahme vermeidbar. Weiter könnte die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung deutlich reduziert werden, da der Neubau auf einer bereits versiegelten Fläche entstehen wird und lediglich ein Teil des Stellplatzbedarfs ausgelöst würde.

Nachteil bei dem Verzicht auf diese Erweiterungsoption, die in den kurz- bis mittelfristigen Planungen des Investors keine Rolle spielt wäre der Verlust einer langfristigen Kapazität.

*Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung soll die oben in Kap. 6.3.1 beschriebene „Maximalvariante“ nicht zum Tragen kommen. Angesichts der Möglichkeit, das Planungsziel trotz Reduzierung der überbaubaren Flächen im Bereich Weberhof zu erreichen, gleichzeitig den Eingriff erheblich zu reduzieren, wird die bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Hotels auf den westlichen Hotelanbau über der Tiefgarage beschränkt. Im Bereich des Weberhofes wird eine Reduzierung der überbaubaren Flächen von ca. 2.200 m<sup>2</sup> auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> vorgenommen. Diese Flächen reichen aus, ein Mindestkonzept zur Gestaltung eines Tagungsbereiches zu realisieren. Dadurch werden im Verhältnis zur Maximalplanung die überbaubaren Flächen um ca. 400 m<sup>2</sup> reduziert. Nachdem im gutachterlichen Teil der UVS und des landespflegerischen Planungsbeitrags die Unbedenklichkeit eines weit größeren Projektumfangs nachgewiesen wurde, ist davon auszugehen, dass diese Feststellung auch für die reduzierte Projektgröße gilt.*

## **6.4 Auswirkungen der geplanten Anlagenerweiterung und Landespflegerische Maßnahmen**

### 6.4.1 Auswirkungen und Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung des Vorhabens im Rahmen der baulichen Nutzung als Sondergebiet (Hotel) sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen verbunden.

### 6.4.2 Auswirkungen und Maßnahmen hinsichtlich Kultur- und Sachgütern

Mit dem Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter verbunden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

### 6.4.3 Auswirkungen und Maßnahmen zum Bodenpotential

Mit der Realisierung des Vorhabens reduziert sich der Anteil der versiegelten Flächen im Planungsraum gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo um ca. 370 m<sup>2</sup>. Diese geringere Versiegelung führt zur Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet. Gleichwohl ist bei den durch die Planung vorbereiteten Eingriffen folgendes zu beachten.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Schutz von Oberboden; anstehender Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen,
- Einschränkung der Flächeninanspruchnahme auf Gebäudefläche und Arbeitsraum von max. 6 m Breite,
- Vermeidung jeglicher Veränderung der Oberflächengestalt und der Bodenlagerung auf den übrigen Grundstückflächen,
- Minimierung der Neuversiegelung durch Anordnung der Baukörper in Bereichen bestehender Versiegelungen und Begrenzung der überbaubaren Grundstückflächen,
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe zur Flächenbefestigung für Stellplätze und Nutzflächen,
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen,
- Empfehlung von Dachbegrünungen als Ersatz für Bodenfunktionsverlust.

#### 6.4.4 Auswirkungen und Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Die mit der Planung verbundene Reduzierung der Neuversiegelung von rechnerisch 370 m<sup>2</sup> hat sich positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Durch erhöhten Versickerungsanteil wird auch die Grundwasserneubildungsrate zunehmen. Gleichwohl ist bei den durch die Planung vorbereiteten Eingriffen folgendes zu beachten

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Minimierung der Neuversiegelung durch Anordnung der Baukörper in Bereichen bestehender Versiegelungen und Begrenzung der überbaubaren Grundstückflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Nutzflächen
- Empfehlung von Dachbegrünungen zur Verbesserung der Wasserrückhaltung,
- Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch dezentrale Versickerung des abzuführenden Niederschlagswassers,
- Minimierung des Trinkwasserverbrauches durch Regenwassernutzung.

#### 6.4.5 Auswirkungen und Maßnahmen zum Klimapotentail

Im Zuge der Baumaßnahme kommt es zu einer kurzfristigen Erhöhung der Lärm-, Abgas- und Staubemissionen durch den Baustellenbetrieb. Die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen (Wärmeabstrahlung, erhöhte Umgebungsaufheizung) bleiben aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland, Grünland) mit ihrer klimatischen Ausgleichswirkung jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Minimierung der Neuversiegelung durch Anordnung der Baukörper in Bereichen bestehender Versiegelungen und Begrenzung der überbaubaren Grundstückflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Nutzflächen
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen,
- Erhalt und Entwicklung bestehender und rechtverbindlich festgesetzter Vegetationsbestände,
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Sicherung der Auenböden mit hohem Retentionsvermögen)
- Anlage von Versickerungsflächen
- Empfehlung von Dachbegrünungen
- Pflanzung von Einzelbäumen

- Neuanlage klimatisch wirksamer Vegetationsbestände
- Minimierung der Auswirkungen auf das Kleinklima durch Begrünung von Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen

#### 6.4.6 Auswirkungen und Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

Die Versiegelung weiterer Flächen im Plangebiet ist mit einer dauerhaften Beseitigung des Arten- und Biotoppotentials verbunden. Die Erweiterung der Hotelanlage hat jedoch keine Verluste von bedeutsamen Lebensräumen zur Folge. Der kleinflächige Verlust von gärtnerisch gestalteten Grünflächen (ausschließlich standortsfremde, fremdländische Arten) ist ohne unmittelbare Auswirkung auf den Naturhaushalt.

Die Vorprüfung des Projektes gem. EG Vogelschutzrichtlinie, welche im Rahmen der UVS durchgeführt wurde hat ergeben, dass dieses für das Vogelschutzgebiet „Otterstadter und Angelhofer Altrhein inkl. Binsfeld“ keine relevanten Auswirkungen hat.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Erhalt vorhandener Gehölze (Hainbuchen-Hecke)
- Erhalt der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft
- Erhalt der Einzelbäume
- Entwicklung von Biotopfunktionen durch Anlage standortgerechter heimischer Gebüsche mittlerer Standorte und Schotterflächen mit Trittrasen
- naturgemäße Gestaltung der Versickerungsflächen
- Begrünung des Baukörpers mit Schling- und Kletterpflanzen
- Verwendung von Insekten schonenden Lampen
- Verzicht auf chemische Pflanzenbehandlungs- und Unkrautbekämpfungsmittel

#### 6.4.7 Auswirkungen und Maßnahmen zu Landschaftsbild und Erholungseignung

Mit der Erweiterung der Hotelanlage ist eine weitere dauerhafte Verfremdung des bereits stark vorbelasteten charakteristischen Landschaftsbildes der Auenlandschaft verbunden. Insbesondere der fast 20 m über das Geländeniveau reichende Baukörper im Bereich der Tiefgarage ist innerhalb der nach Norden und Westen offenen Agrarlandschaft weithin sichtbar. Folge ist die anlagebedingte Überprägung des bereits stark beeinträchtigten Landschaftsbildes. Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft entstehen durch das Projekt nicht.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Beschränkung weiterer Bauflächen auf Bereiche innerhalb der Siedlung (Minimierung weiterer Außenwirkung)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper (Orientierung am Bestand)
- Durchführung von Gehölz- und Baumpflanzungen zur Eingrünung der Baukörper bzw. Einbindung der Gesamtanlage ins Landschaftsbild
- Durchführung von Gehölz- und Baumpflanzungen zur Eingrünung der Stellplatzflächen
- Begrünung des Baukörpers mit Schling- und Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)
- großräumige Aufwertung des Landschaftsbildes durch Baumreihenpflanzung (Allee) entlang der Zufahrtsstraße
- Erhalt der verkehrstechnischen Haupteinfahrt über die Straße „Binsfeld“
- Beschränkung von Intensivnutzungen auf gebäudenahe Bereiche (Zulässigkeit von Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen)

## 6.5 Bodenschutz

Bodenverunreinigungen sind im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes weder aufgrund der vorangegangenen Nutzung, noch aufgrund besonderer Auffälligkeiten zu besorgen. Daher werden keine näheren Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt.

## 6.6 Immissionsschutz

Der geplante Trakt für Zimmer und Tagungsräume lässt nicht erwarten, dass die durch die Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Gebäude Belästigungen oder Störungen hervorrufen könnten, die im benachbarten Wochenendhausgebiet unzumutbar wären. Noch ist zu erwarten, dass die zulässigen Vorhaben Störungen aus der Umgebung ausgesetzt werden könnten, die nach der Zweckbestimmung als Hotel unzumutbar wären.

Da die Zulässigkeit der möglichen Vergnügungsstätten zum einen unter Ausnahmeverbehalt steht, und zum anderen auf "nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten" beschränkt ist, kann in späteren Genehmigungsverfahren eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Hotel und landwirtschaftlichem Betrieb ist sicherlich nicht ohne Konfliktpotential. Allerdings ist zu bedenken, dass zum einen die Abwehransprüche eines Hotels, welches u.a. auch im Gewerbegebiet zulässig sein kann, nicht mit der Schutzwürdigkeit des „Wohnbegriffs“ im planungsrechtlichen Sinne vergleichbar sind; zum anderen ist angesichts der Gemengesituation, in der sich beide Betriebe befinden von einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Bemessung etwaiger Abwehransprüche gegen Emissionen auszugehen. Insofern ergibt sich aus der geplanten Hotelerweiterung kein Anspruch des Betreibers auf nachträgliche Auflagen zur Minderung der Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes. Vielmehr muss der Hotelbetrieb selbst im Zuge des Erweiterungsbaus geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen auf dem aktuellen Emissionsniveau treffen.

Umgekehrt kann allerdings auch der Landwirt weder ein uneingeschränktes Emissionsrecht oder einen Abwehranspruch gegen die sensiblere, heranrückende Bebauung aus der Tatsache ableiten, früher am Standort ansässig gewesen zu sein. Die hinzukommende Nutzung muss mit Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse Vorsorge dafür treffen, dass sie selbst nicht unzumutbaren Belästigungen durch die bestehende Landwirtschaft ausgesetzt wird. Dabei besteht allerdings keine Rücksichtnahmepflicht gegenüber eventuellen zukünftigen Absichten oder Möglichkeiten zur Erweiterung des Betriebs. (BVerwG, U v 14.01.93 – 4 C 19.90) Sofern dem Betrieb eine sinnvolle Möglichkeit zur Erweiterung offen bleibt und dieser nicht allseitig von immissionsempfindlichen Nutzungen eingeschnürt wird, ist dem Gebot der Rücksichtnahme nach Auffassung der Stadt Speyer ausreichend Rechnung getragen.

Für zukünftige Betriebserweiterungen muss der Landwirt folglich seinerseits unter Beachtung der tatsächlichen Situation die Lösung wählen, welche mit vertretbarem Aufwand die geringsten Beeinträchtigungen des Hotelbetriebes gewährleistet. Schon in der jetzigen Nachbarschaftssituation muss eine Betriebserweiterung so gestaltet werden, dass keine objektive Verschlechterung der Situation eintreten darf.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Zulässigkeit einer Erweiterung der Pensionspferdehaltung sicherlich nicht an der Nachbarschaft zum (erweiterten) Hotelbetrieb scheitert, sofern durch geschickte Konzeption des Vorhabens eine zusätzliche Belastung des Hotels vermieden wird.

Insofern wird die Änderung des Bebauungsplanes unter dem Aspekt des Immissionsschutzes als unproblematisch angesehen.

## 6.7 Landespflegerische Belange

Der landespflegerische Planungsbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde in die vom Büro Steffen Köhler vorgelegte UVS integriert. In diesem Beitrag sind landespflegerische Zielvorstellungen entwickelt, die Empfindlichkeiten von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst und die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Naturraumpotentiale ermittelt worden. Auf dieser Grundlage wurden die erforderlichen Maßnahmen und entsprechende Vorschläge zu textlichen Festsetzungen entwickelt. Zudem wurde eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen, und festgestellt, durch welche Maßnahmen ein Ausgleich zu gewährleisten ist.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan übernommen und soweit möglich festgesetzt. Die UVS ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 7. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Der Stadt Speyer entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

-----

520 Stadtplanung