



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 009A
„Steinhäuserwühl“
1. Vereinfachte Änderung
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

1. Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Steinhäuserwühl“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Mit dem bestehenden Bebauungsplan „Steinhäuserwühl“ sollte insbesondere die bauliche Entwicklung in einer für die Naherholung für die Stadt Speyer wesentlichen Zone gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich des Steinhäuserwühlsees das Hofgut „Thomashof“.

Die Eigentümer dieses landwirtschaftlichen Betriebs haben die Errichtung einer Reithalle zu Pferdezuchtzwecken im östlichen Anschluss an die vorhandene Hofanlage beantragt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist an dieser Stelle jedoch eine derartige Nutzung nicht aus. Deshalb soll im Zuge des nunmehr durchzuführenden Änderungsverfahrens eine im Rahmen des landwirtschaftlichen Reithofbetriebes erforderliche Reit- und Bewegungshalle in der für diese Nutzung erforderlichen Größe eingeplant werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Kfz-Stellplätze werden verlagert.

Da die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans „Steinhäuserwühl“ nicht berührt werden, ist lediglich eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erforderlich. Der zu ändernde Teilbereich ergibt sich aus der Darstellung des Planentwurfes. Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches befindet sich im Eigentum des Gutes Thomashof und beinhaltet Teilflächen der Plan-Nr. 4966/4 und Teilflächen der eigentlichen Hofparzelle Plan-Nr. 4966/5.

Der Änderungsplan ersetzt für diesen Teilbereich die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinhäuserwühl“ vom 31.12.1992.

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt.

Durch die geänderte städtebauliche Planung entstehen der Stadt Speyer keine Kosten.

1.1 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages wurde die Umweltverträglichkeit geprüft.

Der Thomashof an sich liegt an drei Seiten noch in der für die Auengehöfte charakteristischen offenen Lage. Mit der um einen inneren Hof angeordneten Bebauung in größeren, wenig aufgegliederten Baukörpern ist er die landschaftstypische Bauform.

Mit der Bebauung sind Eingriffe

- in den Landschaftswasser- und Bodenhaushalt sowie Biotopfunktionen durch Versiegelung und folgende Nutzungsintensivierung auf verbleibenden Wirtschaftsflächen
- in das Landschaftsbild durch Errichtung eines Baukörpers in einer charakteristischen Offenlandschaft mit besonderer Erholungsfunktion

verbunden.

Die Belange des Landschaftsschutzes sind infolgedessen in die Abwägung der Belange neben den auf betriebswirtschaftlichen Erfordernissen beruhenden Interessen des Thomashofbetreibers einzubringen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Baukörper an sich dem Bautypus der Auengehöfte entspricht und mittels gestalterischer Auflagen wie

- Ausrichtung der Höhe an den vorhandenen, nördlich des Hofes gelegenen, Hallenbau
- Anordnung des Gebäudes unter Hofbildung mit vorhandenen Gebäuden
- abgesetzte Umpflanzung mit Baumgruppen bei Vermeidung kompakter Gehölzpflanzungen mit Erhaltung des charakteristischen Offenlandcharakters

die Eingriffe minimiert werden können.

Eingriffe in den Landschaftswasserhaushalt können durch die Versickerung des Dachwassers kompensiert werden.

Zur Kompensation des Verlustes von belebtem Oberboden sowie der durch den Hallenbau bedingten Nutzungsintensivierung und Stützung des ökologischen Gefüges ist darüber hinaus die Entwicklung von Wiesensäumen als typische Biotopstrukturen der Ackerflur zu betreiben. **Internetfassung**



Mit Vollzug der genannten Maßnahmen ist die Umweltverträglichkeit der Planung entsprechend der Zielsetzung gewährleistet und Eingriffe in den Landschaftshaushalt soweit kompensiert, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Insgesamt muss jedoch davon ausgegangen werden, dass gemessen am grundlegenden städtebaulichen, landschaftsplanerischen Zielrahmen im Landschaftsraum der Aue der Stadt Speyer nunmehr kein Spielraum für Nutzungsintensivierungen mehr gegeben ist.

Die bereits geplanten, z. T. auf dem Reithallenstandort vorgesehenen und im Zusammenhang mit der Campingplatznutzung erforderlichen 36 Stellplätze werden einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung und Erschließung verlagert.