

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Sport- und Kulturzentrum Gauangelloch“

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sport- und Kulturzentrum Gauangelloch“ liegt im Süden des Stadtteils Gauangelloch und umfasst den Bereich zwischen der Kraichgaustraße im Norden, der Schlossbergstrasse im Westen. Im Süden und Osten grenzen die vorhandenen Sportanlagen (Sportplatz und Tennisanlagen) an das Plangebiet. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 0,65 ha.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Der Planbereich ist bisher nicht in einem Bebauungsplan erfasst. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Schlossberg-Wohnbebauung“ (rechtskräftig seit 29.09.1994) und im Westen der Bebauungsplan „Am siebten Seil“ (rechtskräftig seit 03.11.1989) an.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Gemeinbedarfsfläche Kultur“ ausgewiesen. Die beabsichtigten baulichen Nutzungen für Vereine, sportliche und kulturelle Veranstaltungen entsprechen diesen Zielsetzungen im Wesentlichen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schatthausen-Baiertal.

### 3. Bestand

Innerhalb des Planbereiches befindet sich neben einem Vereinsheim und einer öffentlichen Gaststätte verschiedene Nebengebäude in Zusammenhang mit der Nutzung des südlich gelegenen Sportplatzes einschließlich Kfz-Stellplätzen. Im Bereich des geplanten Gebäudes befindet sich derzeit noch eine Bouleplatz mit einer wassergebundenen Decke, befestigte Zugangsflächen.

Die Erschließung des Sportplatzes erfolgt über die Kraichgaustraße.

### 4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Sport- und Kulturzentrums geschaffen werden. Der Planungsansatz geht von einer Halle östlich der Schlossbergstrasse gegenüber der Grundschule als Sporthalle für Schul- und Vereinssport mit einem zusätzlichen Saal für Kulturveranstaltungen einschl. erforderlichen Nebenräumen aus.

Nach § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Plangebiet ist als Sondergebiet für die Erholung nach § 10 BauNVO vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschosszahl auf II festgelegt. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) mit Bezug über NN.

Da sich die für den Sportplatz notwendigen Stellflächen einschl. Zugang innerhalb des Planbereiches befinden, wird festgelegt, dass die Flächen nach § 19 (4) 1.-3. BauNVO (Außenanlagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche) unter Bezugnahme auf Satz 4 nicht auf die Grundfläche angerechnet werden sollen.

Ferner legt der Bebauungsplan konkret Flächen für eine Begrünung als Ersatz für die wegfallenden Hecken und Bewuchsflächen im südlichen Bereich zwischen dem geplanten Sport- und Kulturzentrum und dem Tennisgelände fest.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und über Werbeanlagen festgelegt.

### **5. Lärmschutz**

Für den Betrieb einer Halle für sportliche und kulturelle Zwecke wurde vom Ingenieurbüro Rekowski und Partner, Weinheim eine Fachtechnische Stellungnahme erstellt. Innerhalb dieser Stellungnahme vom 07.06.2010 werden folgende Nutzungen der geplanten Halle näher untersucht:

- Schulsport in der Sporthalle (tagsüber)
- Trainingsbetrieb der ortsansässigen Sportvereine in der Sporthalle (bis ca. 21.30 Uhr)
- Proben der ortsansässigen Theatergruppe im Veranstaltungssaal,
- Vorführungen (Abendveranstaltungen) der Theatergruppe im Veranstaltungssaal (Nutzung bis ca. 21.30 Uhr, als seltene Ereignisse auch mit einer Nutzung nach 22.00 Uhr)
- An- und abfahrende Kraftfahrzeuge auf dem Parkplatz (bis 22.00 Uhr)

Bei insgesamt 4 Berechnungsvarianten (Sporthalle bei Schulsport, Sporthalle mit Publikumsverkehr, Veranstaltungssaal, maximale Auslastung der Sporthalle bei gleichzeitiger Nutzung aller Räumlichkeiten einschl. Parkplatz) wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Freizeitrichtlinie, der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) und TA-Lärm auf die unmittelbare Nachbarbebauung ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten gegenüber gestellt.

Die Stellungnahme kommt zu dem Schluß, dass die Anforderungen der TA-Lärm, der Freizeitlärm-Richtlinie und der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung in allen berechneten Varianten im Tagzeitraum mit einer Sicherheit von >6 dB(A) eingehalten werden.

In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr darf weder Sporthalle noch Veranstaltungssaal im Regelfall genutzt werden. Bei seltenen Ereignissen (max. 10 mal im Jahr) sind im Nachtzeitraum die Anforderungswerte für sämtliche Berechnungsvarianten eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium ist sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum mit Reserve erfüllt.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Schlossbergstrasse“ und „Kraichgaustraße“.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da aufgrund der geringen Fläche und der Lage unmittelbar an der Wohnbebauung erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können (sh. hierzu Naturschutzfachlicher Beitrag des Planungsbüros Borst).

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angebunden werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über einen bestehenden Regenwasserkanal direkt in den Gauangelbach eingeleitet werden.

## **9. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen. Im „Naturrechtlichen Beitrag zum Bebauungsplan Januar 2011 wurde die bioökologische Bedeutung des Gebietes mit den Faktoren „Vegetation“, „Tierwelt“, „Schutzgebiete, geschützte und schutzwürdige Biotope“ und „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ untersucht. Durch die geplante Baumaßnahme ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Schutzgut Boden:

Für das Schutzgut Boden stellt die geplante Baumaßnahme in der Gesamtbetrachtung einen Eingriff mit geringen und mittleren Beeinträchtigungen dar. Neben der bereits ca. 800 m<sup>2</sup> bereits teilversiegelten Flächen werden weitere ca. 450 m<sup>2</sup> bisher mit Hecken bestandenen Flächen innerhalb des Baufensters zumindest teilweise überbaut und verlieren ihre natürliche Bodenfunktion. Südlich der Halle werden ca. 200 m<sup>2</sup> wassergebundene Fläche in eine Pflanzfläche umgewidmet. Ein zusätzlicher Ausgleich soll durch die Begrünung von Dachflächen erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Die Baumaßnahme wird sich auf die Oberflächengewässer aufgrund einer Entfernung von 250 m zum Gauangelbach nicht auswirken. Es entstehen keine Beeinträchtigungen und somit kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Grundwasser:

Für das Schutzgut Grundwasser stellt die Planung in der Gesamtbetrachtung einen Eingriff mit mittleren Beeinträchtigungen aufgrund der weiteren Versiegelung dar. Ein zusätzlicher Ausgleich soll durch die Begrünung von Dachflächen erreicht werden, durch deren Begründung der Abfluß von Niederschlagswasser verzögert wird und die Verdunstungsrate erhöht.

Eine prinzipiell wünschenswerte Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die vorhandenen, wenig durchlässigen Böden sowie die Topographie des Geländes erschwert. Hinzu kommt, dass Versickerungsflächen grundsätzlich in Rasen- oder Wiesenmulden erfolgen sollte, dies aber den Zielen der anderen Schutzgüter wie Landschaftsbild und Arten und Biotope, für welche die Wiederanlage von Hecken erforderlich ist, widerspricht.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Zisterne festgesetzt, die das Dachwasser sammelt und verzögert über den Regenwasserkanal dem Gauangelbach in einem natürlichen Gewässerablauf zurückführt.

In der Gesamtbetrachtung kann der Eingriff bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im wesentlichen ausgeglichen werden.

Schutzgut Klima:

Für das Schutzgut Klima stellt die Baumaßnahme in der Gesamtbetrachtung nur geringe Beeinträchtigungen dar. Diese können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung bzw. Wiederherstellung von Hecken- und Strauchpflanzungen südlich, westlich und östlich des geplanten Neubaus ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Biotope:

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Eingriff mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen. Diese können durch die vorgesehenen Maßnahmen

zur Begrünung bzw. Wiederherstellung von Hecken- und Strauchpflanzungen und Fassaden- und Dachbegrünung vollständig ausgeglichen werden. Berücksichtigt wird hierbei auch, dass die zu entfernenden Heckenfläche relativ jung sind, einen hohen Anteil an schnellwüchsigen Pionierpflanzen ausweisen und daher in einem kurzen Zeitraum von 5 – 10 Jahren wieder hergestellt werden können.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung stellt die Baumaßnahme zusammenfassend ein Eingriff mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen dar. Diese können durch die Ersatzpflanzungen von Hecken und Bäumen vollständig ausgeglichen werden. Durch diese Maßnahmen kann eine gute Einbindung in einen durchgrünten Ortsrand erreicht werden. Durch die Hecken und Pflanzungen werden die Schule und die anschließende Wohnbebauung von den östlich liegenden Sportflächen abgeschirmt. Das Landschaftsbild prägende Heckenelement entlang der Schlossbergstrasse kann wiederhergestellt werden. Zusätzlich zur Kompensation des Eingriffes trägt die Begrünung von Dächern bei, durch welche eine landschaftliche Einbindung des Baukörpers weiter verbessert wird.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

In der Zusammenfassung der Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter in Verbindung mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der starken Vorbelastungen kann in der Gesamtbilanz der Eingriff durch die Baumaßnahme als Teilbereich des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden.

## **10. Bodenordnung und Kosten**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 11.01.2011  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister