

---

Bebauungsplan "Settel IV, Teil 1"  
B E G R Ü N D U N G

---

**1. Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze des Stadtteils St. Ilgen und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der K 4156 (Sandhausen - Nußloch) im Süden bis zu den Grundstücken Lgb:Nr. 192, 193/1 und 193/2, jeweils teilweise. Südlich der Kreisstraße schliessen sich Erholungsflächen (Wald) an, östlich das Plangebiet "Settel II" und die Bundesbahntrasse HD-KA bzw. - östl. der Bundesbahntrasse - der bebaute Ortskern St. Ilgen. Im Norden schliesst Brachland und Weisengelände an und im Westen die Gemarkungsgrenze Sandhausen und daran anschliessend landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Das Plangebiet ist ca. 4,45 ha groß.

**2. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der im Plangebiet vorhandene Sportplatz (Kunstrasenplatz) reicht weder für die sportlichen Aktivitäten der Schule noch für diejenigen der ortsansässigen Vereine aus.

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "Settel IV, Teil 1" soll eine geordnete, dem Planziel der Stadt Leimen adäquate Nutzung sichergestellt werden und eine nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige bauliche Nutzung - bauliche Anlagen die dem Sport dienen - möglich und zulässig sein.

Die im § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches enthaltene "Bodenschutzklausel" wurde bei der Planung berücksichtigt.

Durch die notwendige Erweiterung der bereits vorhandenen Sportfläche (s.o.), wurde der Flächenverbrauch so minimal wie möglich gehalten. Hierbei wurde auch berücksichtigt, daß nur eine möglichst geringe Fläche des Bodens versiegelt wird. (Naturrasenplatz, soweit möglich Anlage wasserdurchlässiger Wege).

### 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Mannheim-Heidelberg als Grünflächen (Sportfläche) ausgewiesen. Von überörtlichen Planungen wird das Plangebiet nicht berührt.

### 4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Über das Plangebiet verlaufen zwei Leitungstrassen:

4.1. Abwasserleitung - AZ 250 - zugunsten Abwasserverband Hardtwald

4.2. Abwasserleitung - B 1800 - zugunsten Abwasserverband Untere Hardt.

Beide Leitungstrassen sind in den Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbindlich aufgenommen. Sie schliessen die geplante Nutzung nicht aus. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

### 5. Inhalt der Planung

#### 5.1 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Süden des Plangebietes liegt das Waldstadion mit Clubhaus und Platz für Waldfeste und Sportfeste.

Der Abstand zur vorh. Bebauung ist ausreichend, so daß Anlieger durch gelegentlich veranstaltete Vereinsfeste nur geringfügig beeinträchtigt sind.

Die in diesem Bereich vorgesehene Begrünung wird denkbare Störungen weiter vermindern.

Das Waldstadion ist gut ausgebaut und dient sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport. Die Sportfläche ist als Kunstrasenplatz angelegt. Ein Naturrasenplatz ist für das verstärkte Training im Sommerhalbjahr dringend notwendig.

Nördl. der vorhandenen Bebauung des Baugebietes "Settel I" ist eine Tennisanlage mit Tennishalle bereits seit Jahren fertiggestellt und in Betrieb. Die vorh. Spielplätze reichen nicht aus, weitere Tennisplätze sollen angelegt werden.

## 5.2 Bauliche Nutzung

Nach der vorliegenden Planung sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der sportlichen Betätigung dienen. Hierzu zählen auch Vereinsheime und Clubhäuser. Diese sind notwendig, damit Umkleiden und sanitäre Anlagen in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Auch die Errichtung einer Wohnung für einen Platzwart ist zulässig, soweit ein Bedarf hierzu besteht.

Reine Wohngebäude und sonstige Gebäude, die nicht den sportlichen Belangen dienen, sind nicht zugelassen.

Anstelle der sonst üblichen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) wurden hier die max. überbaubaren Grund- (GRm) bzw. Geschosflächen (GFm) festgelegt.

## 5.3 Verkehrskonzeption (Erschließung)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits ausgebaute Straße "Im Erlengrund". Hier sind nur noch geringfügige Anschlußarbeiten erforderlich. Die Straße "Im Erlengrund" ist direkt an die K 4156 (Sandhausen - Nußloch) angeschlossen.

## 5.4 Öffentliche Anlagen

Öffentliche Anlagen im planungsrechtlichen Sinne sind nur die Parkplätze sowie das Verkehrsgrün, einschl. der Parkplatzzufahrten.

Alle anderen Flächen besitzen zwar "öffentlichen" Charakter, sie werden aber durch die Schule und die Vereine "privat" genutzt.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorh. Leitungssystem sichergestellt.

Für die Entwässerung sowie für die Versorgung mit eltr. Strom stehen vorhandene Leitungssysteme zur Verfügung.

## 5.6 Sicherung der Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes "Settel IV, Teil 1" dient ausschließlich der Verbesserung der Infrastruktur im Freizeitbereich.

## 5.7. Soziale Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen aus der Planverwirklichung auf die persönlichen Lebensumstände Einzelner sind nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist daher nicht erforderlich.

## 6. Lärmschutz

Ein detailliertes Lärmschutzgutachten wurde ausgearbeitet. Hierbei wurden unter anderem die Schallpegelimmisionen untersucht, die in dem im Osten angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durch die geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Desgleichen zeigt das Lärmschutzgutachten Maßnahmen auf, die notwendig und sinnvoll sind, um Lärmbelastigungen der Anwohner, ausgehend von den Sportflächen, auszuschließen.

## 7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes: 4,45 ha  
Netto-Wohnungsdichte : -,--  
Brutto-Wohnungsdichte : -,--  
Stellplätze : 174 Stpl.

## 8. Kostenschätzung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist nach einer überschlägigen Ermittlung mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kanal	11.000,-- DM
Wasser	8.000,-- DM
Straßenbau + Pflanzung	150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
Vermessung und Planung	<u>15.000,-- DM</u>
	199.000,-- DM
	=====

## 9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die weitere Nutzung des Planbereichs und baurechtliche Beurteilung der geplanten Neubauten und Platzanlagen. Die Bauleitplanung bildet ebenso die Grundlage für die Grundstückszuschnitte und Neuvermessung.

Leimen, im Oktober 1991

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

Pfister, Stadtbaumeister

