



# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan  
Weinheim Nr. 120  
für den Bereich "Sportpark"**

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften  
traten am 22.01.2005 in Kraft.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.3	Derzeitige Nutzung	1
1.4	Planungsziele	1
1.5	Übergeordnete Planungen	2
1.6	Eigentumsverhältnisse	2
1.7	Erschließung	2
1.8	Naturräumliche Situation	2
<b>2</b>	<b>PLANERISCHES KONZEPT</b>	<b>3</b>
2.1	Planvarianten	3
2.2	Nutzungsstruktur	3
2.3	Verkehr und Erschließung	4
2.4	Entwässerung	4
2.5	Immissionen	4
2.6	Grünordnungsplan	4
2.7	Umweltbericht	5
<b>3</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Fläche für den Gemeinbedarf	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Fläche für die Landwirtschaft	5
3.5	Verkehrsfläche	6
3.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
3.7	Öffentlicher Parkplatz	6
3.8	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze	6
3.9	Grünflächen	7
3.10	Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft	7
3.11	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
3.12	Bäume anzupflanzen	9
3.13	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
3.14	Bäume zu erhalten	9
3.15	Pflanzenliste	9
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
5.1	Auswirkungen der Planung	10
5.2	Bodenordnung	11
5.3	Städtebauliche Daten	11

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Sport besitzt in Weinheim eine lange Tradition und einen ungebrochen hohen Stellenwert in der Bevölkerung. Die beiden mitgliederstärksten Vereine des Badischen Sportbundes (BSB) – TSG 1862 und AC 92 – sind in Weinheim ansässig und bieten gemeinsam mit zahlreichen weiteren Vereinen ein breitgefächertes Sportangebot. Insbesondere im Leistungssportbereich sind zahlreiche aktive Sportler aus Weinheim erfolgreich vertreten.

Das Gebiet um das Sepp-Herberger-Stadion dient bereits seit Jahrzehnten vielen Weinheimer Vereinen als Standort. Da die Bedeutung des Sports in der Bevölkerung weiter zunimmt und sich auch die Ansprüche an Sportanlagen ändern, melden die ansässigen Vereine zum Teil bereits seit Jahren einen Kapazitätsengpass an Sportflächen und -einrichtungen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, im Umfeld des Sepp-Herberger-Stadions die bestehenden Sportflächen zu erweitern und darüber hinaus gezielt Flächen für neue Sportarten zu schaffen.

Gleichzeitig bedarf es einer Verbesserung der Erschließungssituation der Waidallee sowie des im Plangebiet vorhandenen Stellplatzangebotes.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportpark“ hat eine Größe von rund 15,3 ha. Er umfasst im Umfeld des Sepp-Herberger-Stadions die Flurstücke der Gemarkung Weinheim mit den Nummern:

10788/60, 11590/6, 11590/7, 11990, 11991, 13495/1, 13496, 13516, 13528, 13865, 17086 und 17488 teilweise, sowie die Flurstücke mit den Nummern:

10788/75, 10788/93, 11991/1, 11991/2, 11991/3, 11991/4, 13495/1, 13529/1, 13529 bis 13541, 13864, 13866 bis 13872, 17489 und 17257 vollständig.

Der Geltungsbereich geht eindeutig aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor.

## 1.3 Derzeitige Nutzung

Östlich des Sepp-Herberger-Stadions befindet sich der Festplatz der Stadt Weinheim, der auch als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Die Flächen südlich davon werden derzeit durch folgende Sportvereine genutzt:

- **Miniaturgolfclub Weinheim**  
(Minigolfplatz, ca. 2000 m<sup>2</sup>),
- **AC 1892 Weinheim e.V.** (Schwerpunkte im Kraft- und Kampfsport- sowie im Fitnessbereich, Sporthalle ca. 3800 m<sup>2</sup> mit Außenanlagen und Gastronomiebetrieb) und
- **Tennisverein Grün-Weiß Weinheim e.V.**  
(Außenanlage mit 4 Tennisplätzen und Vereinshaus).

Die übrigen Flächen im Sportpark sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Osten befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

## 1.4 Planungsziele

Die bestehenden Sportanlagen sollen auf Basis des Bebauungsplans zu einem zeitgemäßen „Sportpark“ weiter entwickelt werden. Dabei steht das Ziel im Mittelpunkt, in enger Abstimmung mit den Sportvereinen eine bedarfsgerechte Planungskonzeption zu erarbeiten. Es gilt bei klar begrenzten Kapazitäten für neue Flächenausweisungen einen möglichst gerechten Ausgleich zwischen den zahlreichen divergierenden Interessen zu erzielen. Kleinere Vereine sollen dabei ebenso wie die mitgliederstärkeren Berücksichtigung finden.

Durch die Erweiterung bestehender Anlagen und durch die Kopplung mit neuen Einrichtungen und verschiedenen Nutzungen soll der Flächenverbrauch und der Umfang der Erschließungsanlagen und die entstehenden Kosten dabei möglichst gering gehalten werden.

Der Sportpark stellt eine wichtige Verbindung zwischen innerstädtischem Grün und dem grünen Ortsrand zwischen Weststadt und Waidsee dar. Die ökologische, klimatische und grünstrukturelle Funktion des Gebiets soll daher erhalten und gestärkt werden.

Mit Hilfe neuer gemeinsamer Stellplatzanlagen soll die Parkplatzsituation entschärft werden. Durch den Ausbau der Waidallee, die sich derzeit in einem baulich sehr schlechten Zustand befindet, soll der Verkehrsfluss im Plangebiet verbessert werden. Dabei geht es nicht nur um eine Verbesserung für den motorisierten Verkehr, sondern v.a. auch für Fußgänger und Radfahrer. Im Hinblick auf die geplanten Sportflächenerweiterungen ist ein Ausbau der Waidallee dringend erforderlich. Die entsprechende Ausbauplanung wurde am 9. Oktober 2002 durch den Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Weinheim beschlossen. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist noch offen.

## 1.5 Übergeordnete Planungen

Bei der Entwicklung der Planung müssen die übergeordneten Planungen berücksichtigt werden.

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Weinheim von 1986 ist eine Erweiterung der bestehenden Sportanlagen im Umfeld des Sepp-Herberger-Stadions in Richtung Süden zum Teil bereits vorgesehen.

Die Stadt Weinheim erarbeitet derzeit einen neuen Flächennutzungsplan, der im Entwurf (Planungsstand 10/2003) vorliegt und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächen östlich des Sepp-Herberger-Stadions als Flächen für Gemeinbedarf mit sportlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen darstellt. Die Flächen südlich des Stadions sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Damit entsprechen die Darstellungen im FNP-Entwurf den Planungsabsichten des Bebauungsplans "Sportpark", der für die Flächen östlich des Stadions eine baulich intensivere Nutzung für sportliche Zwecke mit zwei Sporthallen vorsieht, während auf den südlichen Flächen nur Sportfreiflächen zulässig sind, bei denen Baukörper lediglich eine untergeordnete Rolle spielen dürfen.

Der im Bebauungsplan entsprechend seiner Realnutzung (gartenbauliche Erzeugung) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Bereich ist im FNP-Entwurf als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese auf die Zukunft gerichtete Darstellung ist in Zusammenhang mit einer großflächigen gewerblichen Entwicklung in dem sich östlich anschließenden Gebiet zu sehen. Die Ausweisung eines einzelnen Gewerbegrundstücks an der Waidallee würde zum jetzigen Zeitpunkt einen Fremdkörper darstellen, auch wäre die Erschließung für eine Gewerbegebietsnutzung derzeit nicht ausreichend gesichert.

Da der Bebauungsplan Nr. 120 parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim erarbeitet wurde und das Flächennutzungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Der **Regionalplan Unterer Neckar** aus dem Jahr 1992 sieht im Bereich des "Sportparks" für Sportaußenanlagen nur geringe Restriktionen vor. Ein regionaler Grünzug schränkt lediglich die Errichtung von großvolumigen Hochbauten im Bereich südlich des Sepp-Herberger-Stadions ein.

Die Funktionen des regionalen Grünzugs können durch die Gestattung lediglich untergeordneter Baukörper im Bereich der Sportfreiflächen vollständig erhalten bleiben.

## 1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich zu einem großen Teil im Besitz der Stadt Weinheim. Der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Bereich sowie die als öffentlicher Parkplatz und die als Festplatz vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum.

Im Hinblick auf eine zukünftige Überlassung der für private Sportanlagen vorgesehenen Flächen an die jeweiligen Vereine sollen entsprechende Pachtverträge abgeschlossen bzw. erbaurechtliche Regelungen getroffen werden. In diesen Verträgen sind ggf. auch die erforderlichen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, welche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Stadt Weinheim zu erbringen wären, auf die jeweiligen Vereine/Bauherren zu übertragen.

## 1.7 Erschließung

Das Gebiet ist durch die Waidallee erschlossen, die über diese Anliegerfunktion hinaus eine überörtliche Erschließungsfunktion für die südwestlich der Kernstadt gelegenen Gebiete "Ofiling" und "Waid" besitzt.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den Multring. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ein vom Eingang des Sepp-Herberger-Stadions zur Wormser Bahn im Süden führender vorrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzter Erschließungsweg sowie mehrere Wirtschafts- und Fußwege.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit einer Buslinie auf der Waidallee und einer OEG-Bahnhaltestelle nördlich des Plangebiets sichergestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist ebenso gesichert wie der Anschluss an das städtische Entwässerungssystem zur Einleitung von Schmutzwasser und dem auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden verschmutzten Niederschlagswasser.

## 1.8 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ebene der Gemarkung Weinheim in einer Höhenlage von ca. 100 m ü.NN. Natürliche Geländeerhebungen sind nicht vorhanden.

Die Böden südlich des Sepp-Herberger-Stadions bestehen überwiegend aus braunem Auengley, vereinzelt aus mittlerem Auengley aus Lehm über tonigem Lehm und Ton. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordwesten zum Rhein hin. Der Grundwasserflurabstand liegt nach Aussage des Grünordnungsplans heute bei mehr als 2 Metern, was eine Folge von Entwässerungsmaßnahmen in der Vergangenheit ist. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 5 und 10 l/s·km<sup>2</sup> (entspricht 158 bis 315 mm/a).

Das Plangebiet weist auf den Grundstücken Flurstücksnummern 13872 und 17489 ein geschütztes Biotop im Sinne von § 24a Naturschutzgesetz auf. Es handelt sich hierbei um ein aus zwei Teilbereichen bestehendes Feldgehölz.

In der Bestandskarte des Grünordnungsplans sind Vegetation und Freiflächennutzung des Plangebietes im Detail dargestellt.

## 2 Planerisches Konzept

### 2.1 Planvarianten

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Planvarianten untersucht, insbesondere auch die Lage einer von der TSG gewünschten Sporthalle sowie des Festplatzes südlich und westlich der Bezirkssportanlage sowie südlich der Wormser Bahn. Mehrere der Varianten brachten jedoch erhebliche Probleme hinsichtlich der Zentralität der TSG-Sporthalle, des Flächenverbrauchs und / oder der Regionalplanverträglichkeit mit sich. Im weiteren Planverfahren verringerte sich dadurch die Auswahl der Varianten auf zwei.

Der Hauptunterschied dieser beiden Varianten ist die Lage des von der TSG geplanten Sportgebäudes.

Die erste Variante geht von einem Erhalt des Festplatzes aus und sieht einen Hallenneubau auf dem Gelände südlich des Gartenbaubetriebes vor. Diese Lösung stellt städtebaulich und planungsrechtlich die ungünstigere Variante dar. Die Lage im Regionalen Grünzug und die erhebliche Entfernung zu den übrigen, von der TSG genutzten Sportstätten wirken sich in dieser Variante nachteilig aus.

Aufgrund der genannten Nachteile bietet sich als Vorzugsvariante ein Hallenbau auf dem Gelände des heutigen Festplatzes an, was eine Verlegung des Festplatzstandortes in den Südosten des Plangebietes erfordert. Diese zweite Variante wurde als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Planverfahren verfolgt.

Der Festplatz in seiner jetzigen Lage, Funktion und Gestaltung kann schon heute den Anforderungen nur unzureichend gerecht werden. Erscheinungsbild, verkehrliche Anbindung, Emissionsproblematik und die zusätzliche Nutzung als Messeplatz führten bereits in der Vergangenheit dazu, den Standort generell zu überdenken. Dennoch sollte ein Standort an der Waidallee nahe der jetzigen Lage gefunden werden, um die Identität des etablierten Standortes in diesem Teil der Weststadt weitestgehend zu erhalten.

Die Diskussion der unterschiedlichen Planungsvarianten zeigte, dass sich der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewählte Standort hinsichtlich seiner Größe und seines Zuschnitts für eine Festplatznutzung eignet. Wie im Rahmen des Lärmprognosegutachtens zudem festgestellt wur-

de wirkt sich eine Verlegung des Festplatzes mit einem größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung deutlich positiv auf die Immissionsbelastung im gesamten Bereich aus. Den regionalplanerischen Zielsetzungen kommt eine Nutzung der Fläche als Festplatz ebenfalls entgegen, da eine weitestgehend unbebaute und versickerungsaktive Fläche mit den Zielen des dort befindlichen regionalen Grünzuges vereinbar ist.

### 2.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet soll vorrangig einer Sport- und Freizeitnutzung dienen. Die geplante Nutzungsstruktur entspricht damit dem Charakter der bereits vorhandenen Nutzungen.

Im Einzelnen sollen durch die Planung die rechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben geschaffen werden:

- Sporthallenerweiterung des Athletik Clubs 1892 Weinheim e.V. (bereits realisiert),
- Sporthallenneubau der Turn- und Sportgemeinde 1862 Weinheim e.V.,
- Herstellung von zwei Sportfreianlagen im Westen des Plangebietes (bereits z.T. realisiert),
- Erweiterung der bestehenden Minigolfanlage,
- Erweiterung der Spielflächen des Tennisvereins Grün-Weiß Weinheim 1970 e.V.,
- Herstellung einer Spielfläche für den Verein Zwei Burgen Bouler Weinheim,
- Verlegung des jetzigen Festplatzes in den Südosten des Plangebietes,
- Schaffung neuer und Ausbau bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Sicherung und maßvolle Erweiterung des Gartenbaubetriebes,
- Schaffung von Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion und als wegebegleitendes Grün,
- bedarfsgerechter Ausbau der Waidallee, sowie
- Bündelung des ruhenden Verkehrs auf zentralen Stellplatzanlagen zur Entschärfung der Verkehrssituation entlang der Waidallee.

Der Schwerpunkt liegt beim Ausbau der bereits bestehenden Sportfreianlagen. Im Bereich der Sportflächen soll lediglich die Errichtung untergeordneter Baukörper gestattet werden, wie beispielsweise Umkleiden, sanitäre Anlagen sowie kleine Lagerstätten für Sportgeräte. Die Errichtung größerer Baukörper ist lediglich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Da der Bebauungsplan keine spezifischen Sportarten festsetzt, wurden zur räumlichen Abgrenzung der unterschiedlichen im Gebiet vertretenen Träger und von ihnen angebotenen Sportarten im Planbild die Flächen für den Gemeinbedarf als Teilflächen mit den Buchstaben A-H gekennzeichnet und soweit notwendig durch eine "Perlschnur" voneinander abgegrenzt. Diese Differenzierung ist u.a. für eine eindeutige Zuordnung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Die sonstigen Flächen wurden mit den Buchstaben I-N gekennzeichnet.

### **2.3 Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Waidallee. An ihr sind die zentralen Stellplatzanlagen angeordnet.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden durch ein Fuß- und Radwegesystem erschlossen, das für Rettungs- und Wirtschaftsfahrzeuge u.ä. zugänglich sein soll, jedoch nicht für den allgemeinen PKW-Verkehr.

Durch diese weitgehende Freihaltung des Gebietes von motorisiertem Individualverkehr soll die Erholungs- und Freizeitfunktion des Sportparks unterstützt sowie die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gewährleistet werden.

### **2.4 Entwässerung**

Aus Gründen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes soll, soweit dies die lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen, der Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem der Stadt gegeben werden.

Schmutzwasser sowie das von den Straßen abfließende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanalsystem zuzuführen.

Das zugrundegelegte städtebauliche Konzept sieht die Ableitung des anfallenden Regenwassers in offene Retentionsmulden in den Grundstücksrändern der geplanten Sportfreianlagen im Südwesten des Plangebiets vor. Aufgrund des hohen Freiflächenanteils ist in diesem Bereich davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser zu einem Großteil direkt im Untergrund versickert bzw. verdunstet. Das auf den wenigen zu befestigenden Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über die offenen Mulden gesammelt und verdunstet werden.

### **2.5 Immissionen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Sportpark" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen und Nutzungsänderungen ermittelt. Anhand von Angaben der im Gebiet ansässigen Sportvereine sowie realistischer Annahmen wurden unterschiedliche Szenarien simuliert, um die Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung rechnerisch zu ermitteln. Das Gutachten geht in allen Szenarien davon aus, dass die geplanten Sporthallen ausschließlich für sportliche Zwecke genutzt werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

An den Immissionspunkten Waidallee 35 und Stettiner Straße besteht bereits in der Bestandsituation zeitweise eine Überschreitung der Richtwerte zwischen 0,1 und 1,2 dB(A). Durch die Planung werden diese Überschreitungen geringfügig erhöht (um 0,2 bis 0,8 dB(A)). Diese Pegeldifferenzen bewegen sich in einem Rahmen, der für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Weiter ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den zugrunde gelegten Werten nicht um Grenzwerte, sondern um empfohlene Richtwerte handelt und dass die gewählten Immissionspunkte sich jeweils am Rand der betroffenen Wohngebiete befinden, die Richtwerte an den Gebietsgrenzen mithin nicht schematisch anzuwenden sind.

Das Gutachten weist darauf hin, dass bei den Szenarien theoretische Maximalbelastungen zu Grunde gelegt wurden. Bei kürzerer Trainingsdauer oder einem geringeren Trainingsbetrieb sind keine Überschreitungen der Werte zu erwarten.

Eine Beschränkung der Spiel- und Trainingszeiten nach 20 Uhr sowie Sonntags innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten, wie sie der beauftragte Lärmgutachter vorschlägt, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt werden. Der Bebauungsplan bietet hierfür keine Rechtsgrundlage.

### **2.6 Grünordnungsplan**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Sportpark" sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG verbunden.

Durch die Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1 und 1 a BauGB ist der Planungsträger verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Der parallel zum Bebauungsplan ausgearbeitete Grünordnungsplan (Endfassung Juni 2003) beschreibt die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und formuliert Maßnahmen zu deren Ausgleich.

Die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossenen grünordnerischen Maßnahmen sind vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Um jedoch einen vollständigen Ausgleich erzielen zu können, ist die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets erforderlich. Durch die Anlage von Biotopstrukturen auf dem Flurstück 13873, die dem entfallenden §24a-Biotop entsprechen, ist ein Ausgleich der Eingriffe vollständig möglich.

## 3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung der Sport- und Freizeittflächen im Plangebiet werden diese als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Des weiteren wird der im Südosten des Plangebietes vorgesehene Festplatz als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Damit wird im Falle einer Inanspruchnahme des bestehenden Festplatzes für eine Bebauung ein Standort etwa gleicher Größe und gleichen Zuschnitts im räumlichen Zusammenhang des "Sportparks" gesichert. Durch den Zusatz "Festplatz" wird die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" hinreichend inhaltlich konkretisiert.

Die Flächen dienen in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und sind einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter dem Dienst an der Allgemeinheit zurück, da die Flächen überwiegend durch gemeinnützige Vereine genutzt werden. Die Flächen erfüllen damit die Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximale Höhe von Gebäuden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von 9,00 m bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt die Errichtung von Sporthallen.

Darüber hinaus erlauben die getroffenen Festsetzungen für die Fläche für den Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die

### 2.7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist bei Planungen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-pflichtig sind, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit aufgrund der Festsetzung eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,78 ha im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist nach Anlage 1 zum UVP-G, Nr. 18.4, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine UVP nicht erforderlich ist.

Errichtung untergeordneter Gebäude wie Umkleiden, Geräteschuppen und Räumlichkeiten für Vereinsaktivitäten. Die maximal festgesetzte Höhe von 3,00 m für diese Bauten erlaubt eine eingeschossige Bauweise.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für die Teilflächen A und D Baugrenzen fest, um die überbaubaren Grundstücksflächen zu definieren. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung größerer Sporteinrichtungen (Sporthallen) zulässig. Sie gewährleisten zudem einen ausreichenden Entwicklungsspielraum im Bestand für bauliche Veränderungen und Erweiterungen.

Auf den Flächen C und E - H ist lediglich die Errichtung untergeordneter Gebäude wie Umkleiden, sanitäre Anlagen, Geräteschuppen oder Vereinsheime zulässig. Die maximal zulässige Gesamtgröße der untergeordneten Anlagen von 200 qm je Teilfläche ist im Verhältnis zum Hauptnutzungszweck der Fläche zu betrachten. Bei vergleichsweise kleinen Sportflächen sind demnach die baulichen Anlagen entsprechend geringer zu dimensionieren, da sonst kein Unterordnungsverhältnis vorliegt.

### 3.4 Fläche für die Landwirtschaft

Zur Förderung und Erhaltung des im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetriebes wird dessen Betriebsfläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Darüber hinaus wird die südlich angrenzende Parzelle ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierdurch sollen dem bestehenden Betrieb zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten offen gehalten werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und

eröffnet ausreichend Spielraum für notwendige Betriebserweiterungen.

Die Verkaufsfläche wird auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt, da der Hauptnutzungszweck der Fläche auch weiterhin in der gartenbaulichen Erzeugung liegen soll.

### **3.5 Verkehrsfläche**

Die Verkehrsflächen werden ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt und umfassen neben der Fahrbahn auch straßenbegleitende Geh- und Radwege, Grün-, Park- und Randstreifen sowie selbständige Fuß- und Radwege und deren wegebegleitende Grünflächen. So stellt auch die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche innerhalb der Waidallee lediglich eine nachrichtliche Übernahme eines Straßenentwurfs in den Bebauungsplan dar. Sie dient der Verdeutlichung und besitzt keine Rechtsverbindlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung.

Die festgesetzte Verkehrsfläche parallel zur Bahntrasse mit einer Breite von 5 m bezieht einen 1 m breiten Streifen des Grundstücks Flst. 13872 ein, wodurch das in diesem Bereich vorhandene Biotop tangiert wird. Eine Inanspruchnahme des Biotops ist jedoch im Zuge des Ausbaus nicht unbedingt erforderlich, da eine Breite von 3 bis 4 m für den eigentlichen Fuß- und Radweg an dieser Stelle ausreichend ist. Die verbleibende Fläche kann im Rahmen der Ausbauplanung als Grünstreifen vorgesehen werden.

Der motorisierte Verkehr soll weitestgehend auf die Fahrbahn der Waidallee sowie die privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen beschränkt werden. Die westlich der Waidallee gelegenen Sportflächen sollen durch ein Fuß- und Radwegesetz erschlossen werden, das lediglich eine Befahrbarkeit durch Arbeitsfahrzeuge (bspw. landwirtschaftliche Fahrzeuge und Fahrzeuge zur Pflege der Sport und Grünanlagen) sowie Rettungswagen und Feuerwehrfahrzeuge zulässt.

Die breite Achse in Nord-Süd-Richtung (entlang des Sepp-Herberger-Stadions) ist ebenfalls als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die nicht nur der Erschließung der Sportfreianlagen im Westen des Geltungsbereichs dient, sondern auch die Anbindung der Weststadt und der Kernstadt an das südlich gelegene Gebiet "Waid" und das Freizeitbad "Miramar" verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Förderung der Grundwasserneubildung sollen Fuß- und Radwege mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

Um auch bei Großereignissen und zunehmender Verkehrsbelastung einen sicheren Verkehrsfluss für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten zu können, ist ein Ausbau der Waidallee erforderlich.

### **3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Innerhalb der Teilflächen E, F, G, L und N verläuft eine Gashochdruckleitung DN 200 mit einem Schutzstreifen von beidseitig 3 m Breite. Betreiber der Leitung ist derzeit die MVV RHE AG Mannheim. Die Trasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem liegen in den Teilflächen D, E, F, G, L und N städtische Abwasserkanäle mit beidseitigen Schutzstreifen von je 1,50 m Breite. Auch diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um den ungestörten Betrieb und den Zugang zu den Leitungen durch die Betreiber zu gewährleisten, werden Leitungsrechte in der Breite der Schutzstreifen festgesetzt. Außerdem wird ein Leitungsrecht auf den innerhalb der Teilflächen G und H liegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zugunsten des Trägers der Straßenbaumaßnahme festgesetzt. Dieses dient zur Aufnahme des auf den angrenzenden Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Da die Verkehrsflächen einen geringen Querschnitt besitzen, ist nur mit einem geringen Wasseranfall zu rechnen. Da sie zudem vorrangig durch Fußgänger- und Radverkehr genutzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll aus Gründen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes nicht der Kanalisation zugeführt, sondern versickert bzw. verdunstet werden. Hierzu ist die Herstellung von Retentionsflächen erforderlich. Solche sollen nach dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept in den Randbereichen der Teilflächen G und H angelegt werden. Diese Muldenbereiche stellen gestalterisch und funktional eine Einheit am Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Sportflächen dar, die ein übergreifendes Entwässerungskonzept für die angrenzenden Flächen erfordert.

### **3.7 Öffentlicher Parkplatz**

Im Süden des Plangebiets ist eine Stellplatzanlage für etwa 280 Stellplätze vorgesehen. Hiermit wird der Stellplatzbedarf für den geplanten Festplatz gedeckt. Zudem bietet die Anlage zusätzlichen Parkraum im Rahmen von Sportgroßveranstaltungen.

### **3.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze**

Durch diese Flächen soll der Stellplatzbedarf der umliegenden Nutzer (Sportvereine) gedeckt werden. Dies gilt sowohl für den normalen Trainingsbetrieb als auch für besondere Veranstaltungen.

Die Stellplätze sollen öffentlich zugänglich und somit unabhängig von einer Mitgliedschaft in einem der ansässigen Vereine von jedermann nutzbar sein.



### 3.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage", die an mehreren Standorten im Plangebiet wegebegleitend vorgesehen sind, sollen besonders den Bezug des "Sportparks" zu der sich südlich anschließenden freien Landschaft herstellen. Sie leisten einen Betrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Klima- und Wasserhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschafts- bzw. Ortsbilds.

Die nördlich der Sportfreiflächen G und H festgesetzte öffentliche Grünfläche dient vorrangig der Sicherung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes und der Sicherung der dort bestehenden Fußwegeverbindung von der Stettiner Straße zum Stadion und Festplatz.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen gemeinsam mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (unter 3.13) dem Schutz und der Erhaltung des Biotops i.S.v. § 24 a NatSchG.

### 3.10 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 19 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 2 BauGB besteht die Verpflichtung zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind die Beeinträchtigungen unvermeidbar, sind sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Umfang der durch die Planung des Sportparks ermöglichten Eingriffe auf den einzelnen Teilflächen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde folgendes Verrechnungsschema vom Landschaftsplaner zugrunde gelegt:

Beseitigung eines kleinen Baums (Stammumfang < 60 cm):	1 Baum
Beseitigung eines mittleren Baums (Stammumfang 60-110 cm):	2 Bäume
Beseitigung eines großen Baums (Stammumfang > 110 cm):	3 Bäume
Beseitigung eines m <sup>2</sup> Hecke/Gehölzpflanzung:	1 Strauch o. Heister
Beseitigung eines m <sup>2</sup> Pioniergehölz:	1 Strauch o. Heister

(Stammumfang jeweils gemessen in 1 m Höhe)

Nach diesem Rechenmodell entspricht ferner das Grünvolumen eines Baumes dem von 5 Sträuchern/Heistern.

Das Verrechnungsschema basiert auf einer starken Vereinfachung komplexer naturschutzfachlicher Sachverhalte. Es stellt jedoch ein handhabbares Instrument bei der Anwendung der Eingriffsregelung dar, auf das an dieser Stelle nicht verzichtet werden soll.

Durch Neupflanzung von 280 Bäumen, 2022 Sträuchern und Heistern sowie Initiierung eines Feldgehölzes mit 2473 m<sup>2</sup> und Ansaat von 2387 m<sup>2</sup> Heugras können die auf der Grundlage des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Die aus städtebaulichen Gründen in Form von Pflanzgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher (Textliche Festsetzungen 3.2.2, 3.3.1 und 3.3.2) können dabei auf die unter Punkt 3.1 für die entsprechenden Flächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Dementsprechend sind auch die 10 innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzupflanzenden Bäume auf die Ausgleichsmaßnahme unter Punkt 3.1.3 anrechenbar. Die 43 darüber hinaus zu pflanzenden Bäume können innerhalb der Waidallee an den aus dem Straßenentwurf nachrichtlich übernommenen Standorten angepflanzt werden.

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche H zu dem Eingriff auf der Fläche A wurde vorgenommen, da beide Flächen demselben Träger zugeordnet sind und da ein Ausgleich des geplanten Hallenneubaus auf der Teilfläche A nicht innerhalb der Fläche A selbst möglich ist.

Der Eingriff auf der Teilfläche C ist ebenfalls nicht auf der Fläche C selbst ausgleichbar. Hier müssen aufgrund der Planung ca. 1184 m<sup>2</sup> Pioniergehölz entfernt werden. Der Eingriff kann zu einem großen Teil innerhalb der Flächen B und L ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch auch auf diesen beiden Flächen nicht möglich. In der Gesamtbilanz des Plangebietes können jedoch die Eingriffe durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Der voraussichtliche Eingriff durch die Verlegung des Festplatzes in den Süden des Plangebietes ist in Bezug auf die Vegetation als gering einzustufen, da auf dem gesamten Areal nur 2 Laubbäume bestehen. Da ein Eingriff jedoch nicht nur in einer Verringerung des Grünvolumens besteht, sondern auch durch die Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch eine Veränderung des Landschaftsbildes ein Eingriff vorliegt, werden auf der südlich angrenzenden Fläche M entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zum einen soll durch eine Bepflanzung eine Grünstreifen zwischen dem geplanten Festplatz und der freien Landschaft entstehen. Zum anderen werden durch die Extensivierung

bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenfunktionen verbessert.

Ein Ausgleich des durch den Eingriff auf der Fläche E teilweise betroffenen Biotops im Sinne des § 24 a NatSchG ist aufgrund des erheblichen Umfangs entfallender Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Ein Ausgleich muss daher auf Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Aus diesem Grund wird eine Fläche von 2.473 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück FlstNr. 13873 für die Anpflanzung und dauerhafte Pflege eines Feldgehölzes festgesetzt.

Diese Fläche wird derzeit als Behelfsparkplatz für den Waidsee genutzt. Das Parken auf der Fläche erfolgt ungeordnet, so dass derzeit etwa 600 PKW auf der Fläche Platz haben. Bei entsprechenden Ordnungsmaßnahmen könnten erheblich mehr PKW auf der Fläche untergebracht werden, so dass bei Inanspruchnahme eines Randstreifens von 2.473 m<sup>2</sup> Größe für Ausgleichsmaßnahmen immer noch rund 770 Stellplätze zur Verfügung stünden.

Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die für die Inanspruchnahme einer Teilfläche des 24a-Biotops eine Ausnahmezulassung erteilt hat. Gemäß der Ausnahmezulassung ist die Pflanzung des Feldgehölzes als Ersatzbiotop bis spätestens 1 Jahr nach baulicher Inanspruchnahme der Biotopfläche durchzuführen. Der Vollzug der Ersatzpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde zum Zwecke der Abnahme mitzuteilen.

Neben den Maßnahmen, die dem Ausgleich der durch die Planung entfallenden Grünstrukturen dienen, empfiehlt der Landschaftsplaner weitere Maßnahmen wie z.B. die Herstellung von Zisternen sowie die Begrünung von Fassaden, Dächern und Zäunen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan in Form rechtlich bindender Festsetzungen wurde daher verzichtet.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere der Einsatz von Zisternen sinnvoll ist, da das gesammelte Wasser zur Beregnung der Sportanlagen eingesetzt werden kann.

Aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden die Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden und den Wasserhaushalt, da neben den Eingriffen in bestehende Vegetationsstrukturen die Neuversiegelung einen wesentlichen Eingriff darstellt.

Durch die festgesetzte Entsiegelung funktionslos gewordener Flächen sollen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, da auf versiegelten Flächen die Versickerung von Niederschlagswasser deutlich eingeschränkt ist und so die Grundwasserneubildung unterbindet. Durch Versickerung von Oberflächenwasser sollen zur Gewährleistung der Neubildung, Bindung und Reinhaltung des

Grundwassers die Wasserkreisläufe aufrechterhalten und der Oberflächenabfluss gemindert und damit der Wasserhaushalt stabilisiert werden. Unversiegelte Flächen tragen zudem zur Bildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei, die für eine deutlich verbesserte Siedlungsdurchlüftung sorgen. Diese Frischluftzufuhr ist bei Inversionswetterlagen mit starker Schadstoffanreicherung in der Luft von großer Bedeutung.

Durch die Festsetzung maximaler Abflussbeiwerte für unterschiedlich genutzte Flächen wird gewährleistet, dass bei der Befestigung neuer Flächen im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser und damit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung weiterhin in größtmöglichem Umfang stattfinden kann. Hohe Abflussbeiwerte werden für Flächen festgesetzt, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder Bodenkontaminationen eintreten könnten, da der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung oberste Priorität hat.

Für die beiden Sportfreiflächen G und H wird festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort in geeigneter Weise zu beseitigen ist. Diese Festsetzung dient einer Verringerung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser und damit einer Entlastung der Kanalisation und des Klärwerks der Stadt Weinheim.

Die Festsetzung hat zum einen den Grund, dass bei Sportfreianlagen schwerpunktmäßig Niederschlagswasser anfällt. Zum anderen handelt es sich hier um Flächen mit einem geringen Anteil an versiegelten Flächen und einem dementsprechend geringen Anfall von zu sammelndem Niederschlagswasser, dessen Beseitigung mit einem vergleichsweise geringen technischen Aufwand möglich ist. Darüber hinaus ist durch die Randlage der Flächen innerhalb des Sportparks ein Anschluss an das städtische Entwässerungssystem mit einem erhöhten technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Der Grünordnungsplan empfiehlt, anfallendes Niederschlagswasser in offenen Mulden oder Rigolen zu sammeln. Um eine optimale Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen, sollten die Mulden vorzugsweise in den Randbereichen der Sportflächen angelegt werden. Aufgrund der wenig durchlässigen Böden in diesem Bereich wird empfohlen einen dauerhaften Wasserstau in den Mulden durch den Einbau einer Sickerpackung unterhalb der Mulden zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft, außer dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu beseitigen ist, keine weitergehenden Festsetzungen. Er übernimmt jedoch die Detaildarstellung des Grünordnungsplans zur Ausführung der Mulden nachrichtlich als Hinweissskizze. Nach dieser Skizze ist die Anlage der Mulden innerhalb der Flächen zum Anpflanzen

von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen der Flächen G und H vorgesehen. Zusätzlich oder alternativ schlägt der Landschaftsplaner vor, unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Dieses kann zur Beregnung der Sportanlagen genutzt werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist eine qualifizierte, fallspezifische Berechnung des anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers erforderlich.

### **3.11 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Wenngleich die geplanten Sportfreiflächen ihrem Charakter nach durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil geprägt sein werden und nur untergeordnete Baukörper zulässig sind, ist aus Gründen der Stadtgestaltung und des Landschaftsbildes (exponierte Lage am Übergang zur freien Landschaft, Fernwirkung aufgrund der unbewegten Topographie) eine gewisse Eingrünung der Anlagen erforderlich. Für die Ermittlung der festgesetzten Strauchanzahl wurde eine einreihige Anpflanzung mit Abständen von je 1 m entlang der Einfriedigungen zugrunde gelegt. Die festgesetzten Bäume tragen darüber hinaus zu einer Auflockerung der Grünstrukturen bei.

Die Bepflanzung der Flächen ist zwar auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 anrechenbar. Umgekehrt ergibt sich der festgesetzte Umfang der Pflanzungen jedoch nicht aus dem Ausgleichserfordernis der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Grünordnungsplan. Die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird somit vor allem zur Wahrung bzw. zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen.

### **3.12 Bäume anzupflanzen**

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Insbesondere soll der bereits in deutlichen Ansätzen vorhandene Alleecharakter beiderseits der zentralen Erschließung aufrechterhalten und durch Neupflanzungen fortgeführt werden.

Dieses Konzept soll ebenfalls entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der neuen

Sportfreianlagen südlich des Sepp-Herberger-Stadions aufgegriffen werden.

Während es im Norden des Geltungsbereichs um eine gezielte Lückenschließung im Baumbestand geht, ist im Süden eine komplette Neupflanzung vorgesehen. Aus diesem Grund wurde nur im nördlichen Teil eine grafische Festsetzung der Baumstandorte getroffen. Im Südwesten wurden die Bepflanzungsmaßnahmen ausschließlich textlich festgesetzt. Gestalterische Aspekte sind im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Eine gleichmäßige Übergrünung der Stellplätze vermindert das Aufheizen der versiegelten Flächen und der abgestellten Fahrzeuge. Gleichzeitig trägt sie zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

### **3.13 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Planung auf der Teilfläche E erfordert einen Eingriff in das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Biotop im Sinne von § 24 a Naturschutzgesetz. Die Festsetzung dient daher dem Schutz und dauerhaften Erhalt der verbleibenden Teile des Biotops.

### **3.14 Bäume zu erhalten**

Die Vegetation im Gebiet erfüllt ökologische, klimatische und orts- bzw. landschaftsgestalterische Funktionen. Die Grundstücke sind daher so zu erschließen und zu nutzen, dass die Vegetation in ihrem Bestand weitgehend erhalten bleibt. Insbesondere sind die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

### **3.15 Pflanzenliste**

Um auch weiterhin der im Plangebiet lebenden Tierwelt Lebensraum zu bieten, sollen bei der Bepflanzung einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Die künftige Vegetation des Plangebiets soll in Volumen und Qualität dem heutigen Bestand möglichst nahe kommen.

Die Aussagen zur Fassaden- und Zaunbegrünung wurden als Hinweis aus dem Grünordnungsplan übernommen.

## 4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Vorschriften über Werbeanlagen sowie zur Errichtung der Einfriedigungen dienen dem Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei wurden die Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis der Stadt Weinheim berücksichtigt.

Werbeanlagen dienen der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung von Betrieben und im Fall des Sportparks insbesondere von Sportstätten bzw. Vereinen.

Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann die städtebauliche Qualität eines Gebiets deutlich verringern, das Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Einrichtungen sogar erschweren. Daher ist die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen auch im Interesse der Grundstücksnutzer erforderlich.

Da Sportvereine häufig einen Teil Ihrer Einnahmen durch Sponsoring erzielen, werden ausnahmsweise Werbeanlagen zur Fremdwerbung auch an Fassaden und Einfriedigungen zu einem Anteil von 50 % sowie Bandenwerbung zugelassen.

Entlang der Bahnlinie auf den Flächen G und H dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, da dieser Bereich am Übergang zur freien Landschaft als besonders sensibel gegenüber gestalterischen Mängeln eingestuft wird.

Die Höhe und Materialwahl von Einfriedigungen wurden ebenfalls vorgeschrieben, da sie das Ortsbild deutlich negativ beeinflussen können. Die Einfriedigungen sollen Einsicht auf die Sportflächen ermöglichen und sind daher transparent auszuführen. Da für manche Sportarten aus Gründen des Nachbarschutzes spezifische Schutzeinrichtungen (insbesondere Ballfangzäune bzw. -netze) erforderlich sind, werden diese von einer Höhenbeschränkung ausgenommen. Sie sind jedoch ebenfalls in transparenter Ausführung zu errichten.

Die Einfriedigungen der Sportflächen G und H sollen von der Straßengrenze abgerückt werden, um den öffentlichen Raum offen zu gestalten und zwischen Gehweg und Zaun eine Begrünung zu ermöglichen.

Die Vorschrift, das Kennnisgabeverfahren nach § 51 LBO Baden-Württemberg durchzuführen, resultiert aus der Annahme, dass im Plangebiet mit der verstärkten Errichtung verfahrensfreier Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 50 LBO, insbesondere Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerstätten sowie Gewächshäuser, leider oft auch in Unkenntnis der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu rechnen ist. Durch die Vorschrift soll gewährleistet werden, dass auch diese verfahrensfreien Vorhaben der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis gelangen.

## 5 Umsetzung der Planung

### 5.1 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Sportstandort Weinheim in seiner Bedeutung gestärkt. Den beteiligten Vereinen wird die Möglichkeit gegeben, ihr Sportangebot flächenmäßig und in seiner Vielfalt zu erweitern.

Durch den zu erwartenden verstärkten Sportbetrieb kann es punktuell zu Erhöhungen der Lärmbelastungen auf die umgebende Wohnbebauung kommen. Diese bewegen sich jedoch wie unter Punkt 2.5 der Begründung dargelegt, in einem Bereich, der für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist und zudem durch die bauordnungsrechtliche Beschränkung der Betriebszeiten auszuschließen ist.

Ferner ist durch die Erweiterung der Sportflächen mit einem leichten Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Diesem Aspekt trägt die Planung Rechnung, indem die ungeordnete Parksituation entlang der Waidallee, die bereits in der Vergangenheit zu Konflikten geführt hat, durch eine

Zentralisierung der Stellplatzanlagen und eine gleichzeitige Erweiterung des Stellplatzangebots entschärft wird. Aus schalltechnischer Sicht hat der zu erwartende Anstieg des Verkehrsaufkommens am Gesamtverkehrsaufkommen des öffentlichen Straßennetzes einen vernachlässigbaren Anteil.

Die Verlegung des Festplatzes in den Südosten des Plangebiets und der Bau eines Parkplatzes westlich der Waidallee erfordern eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für die Umsetzung der Planung sind v.a. die zeitlich unterschiedlichen Vorstellungen der Vereine maßgebend. Auch eine Verlagerung des Festplatzes wird in Abhängigkeit von den konkreten Erweiterungsplänen der ansässigen Sportvereine erfolgen. Sowohl die Flächen, die für den Festplatz benötigt werden, als auch die Flächen für den Parkplatz befinden sich in privatem Eigentum und müssen vor der Umsetzung zunächst durch den Träger der Planung erworben werden.

## 5.2 Bodenordnung

Die als sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen festgesetzten Flächen befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Weinheim. Es ist eine Vergabe der Flächen in Erbpacht vorgesehen.

Für die Grundstücke, auf denen der Festplatz und die öffentlichen Stellplätze festgesetzt sind, strebt die Stadt einen freihändigen Flächenerwerb an. Zudem wurde für diese Bereiche durch den Gemeinderat am 23.01.2002 eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen.

Die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens im Sinne der §§ 45 ff. BauGB ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 120 allein nicht

möglich, da hier nicht die Schaffung baureifer Grundstücke und damit auch nicht die Privatnützigkeit der betroffenen Grundstückseigentümer im Vordergrund stünde. Allerdings könnte zu einem späteren Zeitpunkt die Einbeziehung des Geltungsbereichs in eine Umlegungsverfahren das angrenzend geplanten Gewerbegebiets (vgl. Flächennutzungsplanentwurf) in Frage kommen.

## 5.3 Städtebauliche Daten

Nachfolgend werden die Größen der einzelnen Flächen sowie die überschlägigen Kosten der Planung dargelegt.

Planungsstatistik	Größe (m <sup>2</sup> )
Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	89.109
Flächen für den Gemeinbedarf - Festplatz	17.690
Verkehrsflächen	18.584
Öffentlicher Parkplatz	7.826
Öffentliche Grünflächen	5.904
Flächen für die Landwirtschaft	7.216
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.377
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	3.109
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.158
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze	9.864
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>152.900</b>

Geschätzte voraussichtliche Kosten der Planung	Euro (ca.—Angaben)
Ausbau der Waidallee (laut Kostenschätzung von April 2002)	470.000
Sonstiger Wegebau (9.450 m <sup>2</sup> x 30 €)	283.500
Grunderwerb für die Verlegung des Festplatzes und die öffentlichen Stellplätze (25.500 m <sup>2</sup> x 15 €)	382.500
Herstellung des Festplatzes mit wassergebundener Decke (17.700 m <sup>2</sup> x 30 €)	531.000
Herstellung der öffentlichen Stellplätze (7.800 m <sup>2</sup> x 100 €)	780.000
Ausgleichsmaßnahmen und Entwicklungspflege auf öffentlichen Flächen sowie Flächen für Nebenanlagen (Kostenschätzung laut Grünordnungsplan)	90.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.537.000</b>

Durch die Planung entstehen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von rund 2,54 Mio. Euro.

Beim Wegebau wurden die Kosten für eine komplette Neuherstellung der Fuß- und Radwege mit 30 Euro pro m<sup>2</sup> angesetzt. Dieser Wert basiert auf einem einfachen Ausbaustandard mit wassergebundener Decke. Ein Großteil der Wege besteht jedoch bereits heute und ist nutzbar, wenngleich sie sich z.T. in einem schlechten Zustand befinden. Ein Komplettausbau ist somit nicht unmittelbar erforderlich. Vielmehr ist ein zeitlich abgestufter Ausbau möglich und sinnvoll.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gestaltet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand problematisch. Zum einen gibt es aufgrund der großen Grundstücke nur wenige Anlieger, bei denen es sich es sich zudem überwiegend um gemeinnützige Träger (Vereine) handelt. Zum anderen werden insbesondere durch die Waidallee auch überörtliche Erschließungsfunktionen erfüllt.

Anders verhält sich dies bei der Erschließungsstraße östlich der Waidallee, die maßgeblich der Erschließung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (einschl. Wohngebäude und Verkaufsräumen) und der nördlich angrenzenden privaten Tennishalle dient. Hier ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. die Herstellung der Anlage durch einen privaten Erschließungsträger anzustreben. Aus diesem Grund wurde die Straße auch nicht in die Kostenschätzung einbezogen.

Bezüglich der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Entwicklungspflege sowie der erforderlichen Stellplätze ist eine anteilige Refinanzierung durch die Vereine vorgesehen. Diese lässt sich im Rahmen städtebaulicher Verträge bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens regeln. Dabei können die für die auf den Grundstücken stattfindenden Eingriffe zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.