



## **B E G R Ü N D U N G**

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/20-05-a  
für den Bereich „Sportpark, 1. Änderung“

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 120 für den Bereich "Sportpark"

vom 12.05.2016



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass der Planung .....	3
1.2. Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.3. Erschließung .....	4
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs .....	5
1.5. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung.....	5
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	7
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	8
3.3. Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ .....	8
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
4.1. Verkehr.....	11
4.2. Lärm .....	11
4.3. Umwelt .....	11
<b>5. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	13
5.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf.....	13
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.1.4. Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
5.1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.1.6. Leitungsrecht.....	15
5.2. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	16
5.2.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen .....	16
5.2.2. Einfriedungen .....	16
<b>6. Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>16</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass der Planung

Die bestehende Sportstätte des Athletik Club 1892 Weinheim e.V (AC Weinheim) an der Waidallee wurde 1998 bezogen. Die letzte bauliche Erweiterung der Sportflächen fand 2003 statt. Seit dem ist die Zahl der Mitglieder von ca. 6.100 auf aktuell ca. 9.700 angestiegen. Dies bedeutet einen Anstieg von ca. 3.600 Mitgliedern in diesem Zeitraum. Allein im Bereich des Fitness-Studios waren Ende des vergangenen Jahres über 4.100 Mitglieder verzeichnet.

Bei Planungen von Fitness-Studios geht man von drei bis maximal vier Mitgliedern pro Quadratmeter Trainingsfläche aus, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten. Im Fall des AC Weinheim ist dieser Wert mit ca. 5,8 Mitgliedern pro m<sup>2</sup> derzeit bereits deutlich überschritten.

Auch im Gymnastikbereich ist die Anzahl der Wochenkurse von ca. 50 Wochenstunden im Jahr 2009 auf 81 Wochenstunden im Jahr 2015 angestiegen. In den Abendstunden sind bereits alle Sporträume belegt. Neue Angebote können deshalb nur nach Wegfall eines bestehenden Angebots aufgenommen werden.

Um den derzeitigen Mitgliedern bessere Trainingsbedingungen zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der Sportstätte mit einem Hallenneubau erforderlich.

Der vorgesehene Hallenbau soll im Erdgeschoss und Obergeschoss für die Erweiterung des Fitness-Studios, der Flächen für Gewichtheber, Indoor-Cycling und für Kursangebote im Bereich Gymnastik vorgesehen werden, inklusive der notwendigen Nebenräume wie Duschen, WCs, Umkleiden und der Erschließung (Flure, Treppen).

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 120 "Sportpark" lässt eine solche Erweiterung nicht zu. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des AC Weinheim ist bereits durch die vorhandene Sportstätte ausgenutzt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kommt nur in Frage, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und entweder Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Grundzüge der Planung sind betroffen, wenn Festsetzungen berührt werden, die das jeweilige Planungskonzept tragen. Bei der hier vorgesehenen baulichen Erweiterung ist eine deutliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Diese Abweichung der Baudichte berührt das Planungskonzept und somit die Grundzüge der Planung. Eine Befreiung ist aus diesem Grund nicht möglich.

Da die bauliche Erweiterung an der vorgesehenen Stelle jedoch städtebaulich vertretbar ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich eingeleitet.

Eine Erweiterung der vorhandenen Sportstätte ist sinnvoll, um auf die aktuellen Ansprüche reagieren zu können, zumal in Weinheim Sport und Sportvereine eine lange Tradition aufweisen. Am Standort besteht eine Bündelung von Sportanlagen, die durch den Bebauungsplan Nr. 120 zu einem "Sportpark" entwickelt und strukturiert wurden. Eine bauliche Erweiterung des AC Weinheim wäre ohne eine Bebauungsplanänderung am Standort nicht zulässig. Eine Verlagerung an einen anderen

Standort im Stadtgebiet ist aus Sicht der Verwaltung nicht wünschenswert. Unmittelbar an die Erweiterungsfläche grenzen ausschließlich Sportflächen.

## **1.2. Ziele des Bebauungsplans**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung mit einem zweigeschossigen Hallenbau geschaffen werden. Konkret sollen für die geplante Erweiterung die überbaubaren Grundstücksflächen (durch eine Anpassung der Baugrenzen) geändert werden. Des Weiteren wird zur Sicherung des vorhandenen Stellplatzbestands die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Waidallee ergänzt, sowie zur Klarstellung die maximal zulässige Grundflächenzahl aufgenommen.

Die bisherigen Festsetzungen zur Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen sowie die Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Stellplatzanlagen sollen auch für den Bereich der 1. Änderung gelten und entsprechen der geplanten Vorhabenerweiterung. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 120 werden geprüft und soweit erforderlich in die 1. Änderung übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Sportpark stellt einen eigenständigen Bebauungsplan dar, der unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ gilt. Der Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 1/20-05-a überlagert. Das bedeutet, dass der B-Plan Nr. 120 im Falle der vollständigen oder teilweisen Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 1/20-05-a seine Rechtsgültigkeit innerhalb von dessen Geltungsbereich wiedererlangen würde. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/20-05-a gilt der Bebauungsplan Nr. 120 unverändert weiter.

Die übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen des bestehenden B-Plans Nr. 120 sollen mit dem vorliegenden Änderungsverfahren nicht angepasst werden, sie sind weiterhin gültig. Ziel der Änderung ist lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung des zusätzlichen Sporthallengebäudes.

## **1.3. Erschließung**

Das Gebiet ist durch die Waidallee erschlossen, die über diese Anliegerfunktion hinaus eine überörtliche Erschließungsfunktion für die südwestlich der Kernstadt gelegenen Gebiete "Ofling" und "Waid" besitzt. Westlich des Geltungsbereichs liegt ein vom Eingang des Sepp-Herberger-Stadions zur Wormser Bahn im Süden führender vorrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzter Erschließungsweg. 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 gesichert.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde parallel zur Bebauungsplanänderung mit der Stadt abgestimmt. Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird das Wasser in eine bisher ungenutzte Retentionsmulde, die auf dem westlich des öffentlichen Weges angrenzenden Flurstück 11991/1 (Whm.) vorhanden ist, eingeleitet. Die Stadt Weinheim ist Eigentümer der beiden Grundstücke Flst.Nr. 17257 (Whm.) und Flst. Nr. 11991/1 (Whm) und es bestehen Erbbauverträge mit dem AC 1892 Weinheim e.V., die bis zum 31.12.2096 laufen. Aus Sicht des Grundstückseigentümers und Erbbaurechtsgebers bestehen keine Bedenken an der geplanten Entwässerung des Niederschlagswassers des Neubaus von dem einen

Erbbaugrundstück auf das andere Erbbaugrundstück, da beide die gleiche Laufzeit haben und bei Ablauf gemeinsam über eine Verlängerung, Heimfall oder Rückbau aller Bauwerke auf den Grundstücken entschieden werden muss. Die Entwässerung gehört zu den Bauwerken und ist damit dann analog zu handhaben. Für die Querung/Durchleitung unter dem öffentlichen Weg soll ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden.

Ein weiterer Stellplatzbedarf wird nach jetzigem Stand sehr wahrscheinlich nicht ausgelöst, da bereits heute eine ausreichende Zahl von Stellplätzen vorhanden ist, die auch für die geplante Kapazitätserweiterung zur Verfügung stehen.

#### **1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt im Südwesten Weinheims und hat eine Größe von ca. 10.700 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt

- im Osten durch die Waidallee
- im Westen durch die Wegeparzelle Nr. 11900 sowie
- im Norden und Süden durch die Grundstücksgrenze des Plangrundstückes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 17257 in der Gemarkung Weinheim und eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Waidallee. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Weinheim und es besteht ein Erbbauvertrag.

#### **1.5. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung**

Das Plangebiet wird derzeit von dem Verein AC Weinheim genutzt. Angrenzend an die Waidallee sind Stellplatzflächen vorhanden. Der Großteil des Gebietes ist durch eine Sportstätte (Halle) bebaut. Die sich von der Waidallee im rückwärtigen Bereich befindende Fläche, die in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden soll, wird als Boulefeld gering genutzt, umgebend ist Rasenfläche vorhanden. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Versickerungsgraben.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 120 besteht, für den in einem Teilbereich die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden sollen und das Plangebiet bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die voraussichtlich versiegelte Fläche innerhalb des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich ca. 10.700 m<sup>2</sup> groß ist, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Da die zulässigen Nutzungen nicht verändert werden, sind UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6417-341 "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim" sowie Vogelschutzgebiet 6418401 "Wachenberg bei Weinheim" liegen ca. 3 km vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten. Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Andernfalls besteht das Risiko, dass bestehende Bedenken erst im Rahmen der Offenlage zu Tage treten, woraus unter Umständen das Erfordernis einer weiteren Offenlage folgt. Dies würde zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen. Dies gilt gleichermaßen für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird.

### 3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

#### 3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

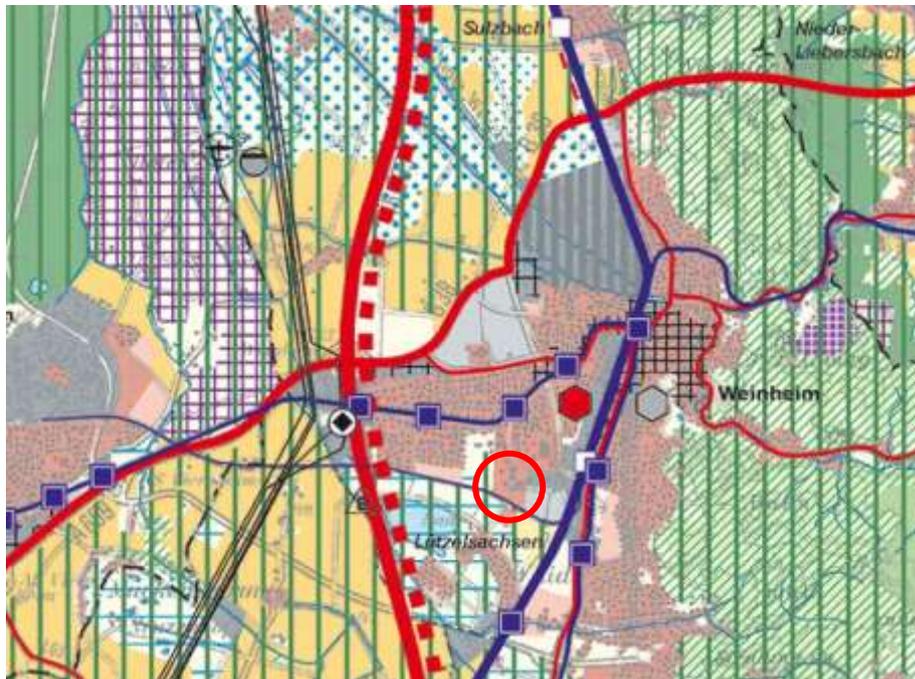


Abb.: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Satzungsbeschluss vom 27.09.2013, verbindlich seit dem 15.12.2014, Raumnutzungskarte - Blatt Ost – Auszug

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (siehe Abbildung) setzt für den Bereich der 1. Änderung „Siedlungsfläche Wohnen“ fest. Westlich angrenzend befindet sich ein regionaler Grünzug (Z) sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G). Diese werden von der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Vergrößerung der Überbaubarkeit des Grundstücks nicht beeinträchtigt. Die Bebauungsplanänderung steht demnach dem Regionalplan nicht entgegen.

### 3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, wirksam seit dem 30.12.2004

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004 (siehe Abbildung) ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Anlage/Einrichtung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3. Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ (siehe folgende Abbildungen) setzt für den Bereich der 1. Änderung „Gemeinbedarfsfläche - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Der Bereich der 1. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120 fast vollständig als Teilfläche **D** gekennzeichnet. Lediglich ein ca. 2 Meter breiter Streifen im nördlichen Teil des Flurstücks fällt in den Bereich B. Im Bereich B sind Stellplätze für die gemeinbedarfliche Nutzung zulässig.

Für den Bereich B und D gelten folgende rechtskräftige Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, die entsprechend in die 1. Änderung übernommen werden:

*„Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Sporthallen, Sportfreianlagen sowie untergeordnete Anlagen, insbesondere Umkleiden, sanitäre Anlagen, Geräteschuppen und Vereinsheime zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der*

*festgesetzten Baufenster, sofern sie in einem baulichen Zusammenhang mit den Sporteinrichtungen stehen (maximal 1 Betrieb pro Baufenster).“*

*„Innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Teilflächen A und D ist die Errichtung von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden (Sporthallen) mit einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Dieser Wert kann ausnahmsweise durch einzelne untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhe ist die Geländeoberkante. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Teilflächen A und D ist keine Bebauung zulässig.“*

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) nur die östlichen Gebäudeteile der Sporthalle sowie den nordwestlichen Baukörper der Erweiterung aus dem Jahr 2002. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren soll die überbaubare Grundstücksfläche im südwestlichen Bereich erweitert werden.

Die im B-Plan Nr. 120 enthaltenen Festsetzungen zum Abflussbeiwert und zur Pflanzbindung werden in die erste Änderung übernommen. Der B-Plan Nr. 120 umfasst Örtliche Bauvorschriften die Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen enthalten - diese sollen auch weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 1/20-05-a gelten.

Der B-Plan Nr. 1/20-05-a wird bewusst lediglich als Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 120 beschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Falle einer Aufhebung des B-Plans Nr. 1/20-05-a der alte B-Plan Nr. 120 wieder auflebt und somit keine Regelungslücke entsteht.

Da mit der Änderung lediglich die zulässige Grundstücksnutzung und -bebauung neu geregelt wird, die grundlegenden und strukturellen Inhalte des B-Plans Nr. 120 aber nicht angepasst werden, ist ein Rückfallen in den vormaligen Zustand ohne weiteres möglich und planerisch sinnvoll.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 120 und Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich Sportpark vom 12.02.2004, in Kraft getreten am 22.01.2005



Abb.: Auszug des Bebauungsplan Nr. 120 und Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Sportpark“ vom 12.02.2004, in Kraft getreten am 22.01.2005, mit Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1/20-05-a für den Bereich „Sportpark, 1. Änderung“

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1. Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind keine zu erwarten. Die notwendigen Stellplatzflächen (inklusive Erweiterung) sind bereits heute vorhanden. Sie werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 17257) und zum Teil über Baulast auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 10788/75) nachgewiesen. Die Notwendigkeit der Erweiterung ergibt sich durch die bereits heute vorhandene große Mitgliederzahl, die ein Mehr an Angebotsflächen bedarf. Das äußere Verkehrssystem ist ausreichend bemessen, den bestehenden und zukünftigen Verkehr aufnehmen zu können.

### **4.2. Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Sportpark“ wurde im Jahre 2002 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In diesem wurden mögliche Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte im Nachtzeitraum prognostiziert. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren waren diese Überschreitungen erneut zu untersuchen.

Die Schallimmissionsprognose Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch das Bebauungsplangebiet „Sportpark, 1. Änderung“ in 69469 Weinheim von Kurz und Fischer GmbH vom 08.02.2016 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Am maßgeblichen Immissionsort I1 (Waidallee 35, Paul- und Charlotte-Knies-Haus der Nikolauspflanze GmbH) wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der 18.BImSchV [2] für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum von 40 dB (A) je nach zu erwartender zukünftiger Entwicklung um 1 dB bis 3 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Nutzung der Parkplätze im Nachtzeitraum im Wesentlichen auf die Stellplatzfläche Nord beschränkt wird (siehe hierzu Abschnitt 4 des Gutachtens). Entsprechende organisatorische Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen. Bei einer überwiegenden Nutzung der Stellplatzfläche Nord im Nachtzeitraum kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort I 1 sichergestellt werden.“

Festsetzungen zum Schallschutz sind somit nicht notwendig. Die Forderung der ggf. notwendigen organisatorischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

### **4.3. Umwelt**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (siehe Kap. 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächenneuanspruchnahme wird somit eingeschränkt. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an vorhandene Baustrukturen eine Neubebauung vorgesehen.

Die Nutzung der baulichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird beibehalten. Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 1.730 m<sup>2</sup>. Die Nutzung dieser Fläche erfolgte bisher durch Nebenanlagen (Boulespielfeld).

Aufgrund der geringen Breite zwischen Baufenster und Weg von nur 2,5 Meter, der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung und dem bereits vorhandenen Kanal, der parallel zum Weg verläuft, ist der Erhalt der Hecken und Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Die Größe des Baufensters bedingt sich durch die optimierte Ausnutzung des Grundstücks. Das Einfügen in die Landschaft von westlicher Richtung ist durch die Pflanzfestsetzung auf der westlichen Seite des Weges im BP Nr. 120 (Baumbestand vorhanden) gesichert. Von einer Pflanzbindung an dieser Stelle wird abgesehen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Biotope werden durch die Nachverdichtung nicht wesentlich stärker belastet. Durch die Nachverdichtung bleiben Flächen außerhalb des Ortsgefüges, der so genannte Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nur geringfügig geändert, da die Erweiterung der überbaubaren Fläche eine bauliche Ergänzung einer bestehenden Halle ermöglicht. Es handelt sich um eine Arrondierung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Länge und Breite und somit die bauliche Kubatur werden nicht wesentlich verändert. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht für einen Sportverein eine bessere Ausnutzung des Raumangebots und fördert durch das verbesserte Angebot auch die gesellschaftliche Entwicklung der Stadt Weinheim.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere einschätzen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung des Büros BIOPLAN vom 11.12.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass für keine der nach BNatSchG streng geschützten Arten oder Tiergruppen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bestehen. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation, bzw. der realen Flächennutzung sowie der geringen Flächengröße und dem bestehenden Planungsrecht daher für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben aller Voraussicht nach lokal beschränkt.

## **5. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

### **5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Nutzung der Fläche bleibt dem Gemeinbedarf für sportliche Zwecke vorbehalten, da dies der derzeitigen und zukünftigen gewünschten Nutzung der Fläche entspricht. Zur Klarstellung wird aufgenommen, dass auch Sportfreianlagen (wie z.B. das Boulefeld) zulässig sind. Dies würde es auch erlauben, bei Verzicht auf den Erweiterungsbau die Flächen - weiterhin – als Freifläche für Sporteinrichtungen zu nutzen.

Auch die ausnahmsweise Festsetzung einer Schank- und Speisewirtschaft, sofern sie in baulichem Zusammenhang mit den Sporteinrichtungen stehen, entspricht dem Bestand, war Gegenstand der bisherigen Festsetzungen und soll weiterhin durch den Bebauungsplan ermöglicht und gesichert sein.

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

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wurde zur Klarstellung als Festsetzung aufgenommen und bezieht sich – wie gesetzlich definiert - auf das gesamte Baugrundstück.

Laut § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die GRZ unter anderem von Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude überschreiten in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die bereits vorhandenen Stellplatzanlagen jedoch die Obergrenze der BauNVO von 0,8 geringfügig. Diese Überschreitung wird für zulässig erklärt, da der Untergrund der Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten ist und durch Baumbepflanzungen eine Durchgrünung des Gebietes und Durchwurzelung des Bodens stattfindet. Nachteile auf die Umwelt sowie auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht zu erwarten.

Die Überschreitung dient einer optimierten Ausnutzung des Grundstücks, was wiederum dem Ziel entspricht durch Innenentwicklungsmaßnahmen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Die Überschreitung ist unter den oben genannten Gesichtspunkten vertretbar und sinnvoll.

## **Höhe der baulichen Anlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Zur Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Eine maximale Gebäudehöhe von neun Meter mit einer Überschreitungsmöglichkeit für einzelne, untergeordnete Bauteile auf bis zu zwölf Meter über Gelände entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand und gilt auch zukünftig als städtebaulich vertretbar. Die Festsetzung wird demnach aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts führen kann, zum anderen, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

### **5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans Nr. 120 „Sportpark“ wird durch die 1. Änderung auf den südwestlichen Teil des Grundstücks, der bisher nicht bebaut werden durfte, ausgedehnt. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bestehende Sporthalle durch einen Anbau zu erweitern. Städtebaulich fügt sich die durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mögliche Bebauung in die bestehende Baustruktur ein. Von der Waidallee ist der Gebäudeanbau durch den bestehenden Hallenteil nicht einsehbar. Nach Westen tritt die Erweiterung vor den sich nördlich befindenden Gebäudeteil, fast bis an den westlich verlaufenden Fußweg. Von diesem aus und von den angrenzenden Sport-/Grünflächen ist die bauliche Ergänzung jedoch nicht negativ zu bewerten. An dieser Stelle rückt das Baufenster bis auf 2,50 m an die westliche Grundstücksgrenze heran - es sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu beachten.

Durch die Erweiterungsmöglichkeit im Innenbereich, innerhalb des Sportparks, wird eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

### **5.1.4. Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Sicherung des vorhandenen Stellplatzbestands wird die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Waidallee im zeichnerischen Teil ergänzt. Die Stellplatzflächen liegen zur Erschließungsstraße hin orientiert. Die bereits im Bebauungsplans Nr. 120 „Sportpark“ eingetragene Fläche für Stellplätze im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird beibehalten und somit der vorhandene Stellplatzbestand gesichert. Die Stellplätze sollen dem Grunde nach öffentlich zugänglich sein und somit unabhängig von einer Mitgliedschaft in einem der ortsansässigen Vereine von jedermann nutzbar sein.

Da es sich hier um eine Gemeinbedarfsfläche und nicht um ein Baugebiet nach § 2 - § 11 BauNVO handelt, wird zur Klarstellung aufgenommen, dass Nebenanlagen und Anlagen zur Energieerzeugung innerhalb des Plangebietes zulässig sein sollen.

Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen - es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

### **5.1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 120 enthält Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden und den Wasserhaushalt, die inhaltlich aus dem dazugehörigen Grünordnungsplan stammen.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Außerdem wird der Oberflächenabfluss gemindert.

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei. Um auch weiterhin der im Plangebiet lebenden Tierwelt Lebensraum zu bieten, sollen bei der Bepflanzung einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die bestehenden Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **5.1.6. Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Unmittelbar auf der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 17257 verläuft auf einer kurzen Strecke ein städtischer Abwasserkanal mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 1,50 m Breite. Um den ungestörten Betrieb und den Zugang zu den Leitungen zu gewährleisten, hat der B-Plan Nr. 120 ein Leitungsrecht in der Breite des Schutzstreifens festgesetzt - dieses wird ebenso in den Bebauungsplan 1/20-05-a übernommen.

## **5.2. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **5.2.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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. Die Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Sportpark“ übernommen.

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.

### **5.2.2. Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der B-Plan Nr. 120 hat bereits Vorschriften zu Einfriedigungen enthalten - diese wurden ebenfalls übernommen. Die Höhe und Materialwahl von Einfriedigungen wurden 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.

## **6. Verzeichnis der Gutachten**

Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg (Dezember 2015): „Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Sportpark – 1. Änderung“ in Weinheim“

Kurz und Fischer GmbH, Winnenden (Februar 2016): „Gutachten 10545-01, Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch das Bauangebot „Sportpark, 1. Änderung“ in 69469 Weinheim, Schallimmissionsprognose“

Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim (August 2015): „BV Erweiterung des AC-Sportparks, Bericht: Orientierende abfalltechnische Untersuchung an potentielltem Fundamt-/Baugrubenaushub“

Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim (August 2015): „BV Erweiterung des AC-Sportparks, Bodenmechanisches Baugrund- und Gründungsgutachten“

Ing.-Büro Schulz, Hirschberg (April 2016); „Athletik Club 1892 Weinheim e.V. Niederschlagsentwässerung Erweiterungsbau“