

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 208

### „Ebene – Änderung Kunstrasenplatz“

vom 22.06.2010

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Im Jahr 1979 wurde der erste Bebauungsplan im Bereich „Ebene“ rechtsverbindlich. Er setzte unter anderem für die damals noch landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Bebauung entlang der Schraien- und Hofackerstraße eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Sporthalle mit Vereinsheim und eine Sportanlage fest. 1995 wurde die Planung ergänzt um ein Spielfeld westlich des Leichtathletikstadions. Zum Schutz der Wohnbebauung und zur Verwendung der Aushubs wurden Lärmschutzwälle aufgeschüttet, zum Schutz vor Wind außerdem westlich des Stadions Windschutzwälle, die eigentlich westlich des Spielfelds geplant waren.

Nun soll ein Kunstrasenplatz westlich des Wittumstadions errichtet werden. Dabei wurde festgestellt, dass der Platz 70 cm über der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Platzhöhe angelegt werden soll. Außerdem soll der bestehende Wall nicht verlegt sondern belassen und ein weiterer Wall westlich des Kunstrasenplatzes aufgeschüttet werden, um auch hier Windschutz zu gewährleisten. Auf dem Windschutzwall wird eine Finnenbahn angelegt, nördlich wird außerdem eine Lärmschutzwand errichtet. Innerhalb des Walls wird ein Beachvolleyballfeld angelegt. Des Weiteren ist südöstlich des Kunstrasenplatzes eine separate Baufläche für ein Umkleide- und Sanitärgebäude festgesetzt. Diese Abweichungen von der bisherigen Planung berühren die Grundzüge der Planung und machen eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist somit im Wesentlichen die Festsetzung der geänderten Platzhöhe, der Lage der Schutzwälle mit Finnenbahn und des Standorts für ein Umkleide- und Sanitärgebäude. In Hinblick auf eine sich abzeichnende Erweiterung im Bereich des weiter westlich gelegenen gewerblich genutzten Anwesens Schüttenhengst 1 wurde auch der Ausbau der Straße „Linsenbergweg“ einschließlich der Anlage von Wartebuchten in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst alle Grundstücke, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet sind. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze von FIST. 2343 OU (Merzengraben)
- im Westen durch die östliche Grenze von FIST. 2434 OU
- im Süden durch die südliche Grenze von FIST. 2970 OU (Linsenbergweg)
- im Osten durch die Rückseite der bestehenden Stehtribüne des Wittumstadions.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt	2,281 ha
davon Sondergebiet (SO)	2,131 ha
davon SO – Sportanlagen	1,837 ha
davon SO – Gebäude	0,115 ha
davon Stellplätze	0,179 ha
davon Mischverkehrsfläche	0,150 ha



### 3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift. Abgeleitet aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Sportanlagen festgesetzt. In einem Teilbereich befindet sich eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Umkleide- und Sanitärgebäude. Die weiteren Festsetzungen erlauben unter anderem, Lagergebäude für Sportgeräte und für Geräte, die zur Unterhaltung der Sportanlagen dienen, im gesamten Geltungsbereich zu erstellen.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Urbach.

4.2. *Planungsrecht:* Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 208 „Ebene – Änderung Kunstrasenplatz“ wird folgender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert:

➤ Nr. 127 Ebene - Änderung Sportgelände

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach weitgehendst als Sonderbaufläche Freisportanlage Ebene dargestellt. Die geringfügige Überschreitung der Abgrenzung dieses Gebiets durch dieses Bebauungsplanverfahren kann vernachlässigt werden, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 5. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie und Planung enthält innerhalb des Plangebiets Pflanzgebote für Gehölze, Einzelbäume und Rasenansaat. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Eingriffsbilanzierung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig durch die genannten Pflanzgebote ausgeglichen werden kann. Er enthält deshalb 4 externe Ersatzmaßnahmen, die sich auf gemeindeeigenen Flächen befinden. Es handelt sich um die Pflanzung von Obstbäumen auf Wiesenflächen. Die Gemeinde wird vor Inkrafttreten durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Rems-Murr-Kreis die Durchführung der Maßnahme rechtlich sichern.

### 6. Immissionsschutz

Der Untersuchungsbericht der Schallimmissionen des Büros W&W Bauphysik kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Wohngebiet Hofäcker die Immissionsrichtwerte eines allg. Wohngebiets für das Obergeschoss-Niveau (4 m über Gelände) eingehalten werden können, wenn der an den bestehenden Wall anschließende neue Wall mit Finnenbahn eine Höhe von mindestens 5 m über Platzniveau haben muss. Im Bebauungsplan ist die Platzhöhe festgelegt auf 283,90 m über NN, aus Platzgründen wird jedoch an der Nordseite neben dem 3,50 m hohen Wall eine Lärmschutzwand errichtet, deren Höhe auf 289 m über NN festgesetzt ist und so die Anforderung des Untersuchungsberichts erfüllt.

  
Hetzinger  
Bürgermeister

