

Begründung

Zum Bebauungsplan Sportanlagen Holzäcker/Boppenäcker
Im Planbereich 46 „Berkheim“
Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Tennisclub (TC) Berkheim betreibt zur Zeit eine Anlage im Bereich der Christian-Knayer-Straße / Denkendorfer Straße, die zum einen planungsrechtlich nicht abgedeckt ist und zum anderen immer wieder von Nachbarn wegen der Lärmbelästigung durch Spielbetrieb und Verkehr beanstandet wird.

Der Tennisclub beabsichtigt deshalb, auf die im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart als geplante Sportfläche dargestellten Grundstücke an der Jakobstraße auszuweichen.

Gleichzeitig hat der Turn- und Sportverein (TSV) Berkheim vor, seine bereits vorhandenen Sportflächen neu zu gestalten und zu erweitern.

Die bereits vorhandenen Planungen (Bebauungsplanvorentwurf vom 22.03.1989/ 05.04.1989, Bebauungsplanentwurf vom 09.06.1990) mussten grundsätzlich überarbeitet werden, da von den betroffenen Vereinen zunehmend die Bereitschaft signalisiert wurde, künftig intensiv zusammenzuarbeiten und beide Vereinsgelände in einer Gesamtanlage zusammenzufassen.

Für das weitere Verfahren wurde im Rahmen eines Wettbewerbes unter angehenden Landschaftsarchitekt/innen nach alternativen Lösungen gesucht. Der Entwurf des ersten Preisträgers liegt nun dem Grünordnungsplan bzw. dem Bebauungsplan zugrunde.

Geltendes Recht, andere Planungen

Der FNP des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt den Geltungsbereich teilweise als bestehende, teilweise als geplante Sportfläche und als geplante Grünfläche „Gartenland“ dar.

Durch eine bereits durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde die übergeordnete Rechtsgrundlage geschaffen, um eine flächensparende, kompakte Anlage der Sportflächen, Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu realisieren.

In der Untersuchung zum Biotopverbundsystem Nachbarschaftsverband Stuttgart Region Mittlerer Neckar (1987/88) wird der Bereich als Ergänzungsfläche dargestellt; es wird empfohlen, Gehölzstrukturen neu anzulegen und zu entwickeln. Ziel ist eine funktionsfähige Verbindung gleicher oder ähnlicher Biotoptypen.

Bedarfsanalyse

Die Flächen und Anlagen für Schul- und Vereinssport in Berkheim reichen seit Jahren nicht mehr aus. Daher beabsichtigt seit über 10 Jahren der TSV Berkheim, der mit rund 1600 Mitgliedern zu einem der größten Vereine Esslingens zählt, seine vorhandenen Sportanlagen am Waldheim zu sanieren und angemessen zu erweitern. Weiterhin sollen 10 Vereine, 9 Fußballvereine und 1 Hockeyclub, aus anderen Stadtgebieten, Trainings- und Spielmöglichkeiten erhalten. Diese Vereine haben aufgrund der räumlichen Enge auf ihren Vereinsgeländen keinerlei Erweiterungsflächen.

Rasensportplätze erlauben, je nach Witterungslage, nur einen zeitlich sehr eingeschränkten Betrieb, da sonst laufend erhebliche Folgekosten für die Regeneration der Grasnarbe anfallen. Ein Ausweichspielfeld ist daher sowohl für den Spiel-, als auch für einen gesicherten Trainingsbetrieb erforderlich. Um diese intensive Nutzung auf einem einzigen Sportplatz überhaupt realisieren zu können, ist die Anlage eines Kunstrasenspielfeldes vorgesehen, das eine wesentlich intensivere, witterungsunabhängige und zeitlich ausgedehntere Nutzung als ein Rasenspielfeld zulässt. Ein steigender Spielflächenbedarf resultiert im übrigen auch aus den zahlenmäßig wachsenden Jugendabteilungen.

Die Sportstätten sollen zur Ausübung der leichtathletischen Grunddisziplinen nicht nur von den TSV-Leichtathleten und Breitensportlern, sondern vor allem auch von den Schulen genutzt werden können. Aus diesem Grund stellt der TSV, als künftiger Betreiber, die Anlage auch dem Schulsport zur Verfügung.

Der TC Berkheim verfügt an seinem heutigen Standort an der Denkendorfer Straße über 5 Tennisfelder, ein Trainingsfeld sowie ein Clubhaus. Der Verein hat rund 350 Mitglieder und eine florierende Jugendabteilung.

Der Sportbetrieb am heutigen Standort verursacht lärmbedingte Konflikte mit den angrenzenden Bewohnern, so dass die Nutzung an diesem Standort nur noch wenige Jahre möglich sein wird.

Am neuen Standort sind maximal 8 Spielfelder, ein Übungsplatz sowie eine Halle mit 2 Spielfeldern vorgesehen. Der Mehrbedarf wird im wesentlichen damit begründet, dass durch die Zusammenführung der beiden Vereinsgelände an einem Standort künftig auch die Vereinsmitglieder des TSV Berkheim verstärkt vom Angebot an Tennisspielfeldern Gebrauch machen werden. Dafür wurde auf die ursprünglich auf dem Gelände des TSV vorgesehenen Tennisfelder verzichtet.

Die planungsrechtlich möglichen Baukörper werden erst mittel- bis langfristig realisiert werden können. Sie enthalten Clubraum, Geschäftsstelle, Gaststätte mit Nebenzimmer, Wohnung für Platzwart, erforderliche Umkleide- Sanitär- und Fitnessräume.

Planerische Gestaltung

Da sich die Vorstellungen der beiden Vereine TSV Berkheim und TC Berkheim in den letzten Jahren angenähert haben, können die erforderlichen Räume für Umkleiden, Platzwart, Vereinsgaststätte usw. in einer gemeinsamen Baugruppe verwirklicht werden.

Diese baulichen Anlagen sind nun das zentrale Element der Gesamtanlage und ermöglichen eine kompakte, flächensparende und damit nicht zuletzt kostengünstigere Planung.

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Sportanlagen zu schaffen.

Die vorgesehene Einteilung der Sportanlagen in die verschiedenen Sportarten ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Der weitaus größte Teil des Bebauungsplanes hat vorwiegend grünplanerische Festsetzungen zum Inhalt.

Um die gesamte Sportanlage sind Pflanzmaßnahmen (waldartige Pflanzung, Feldhecke) festgesetzt, die der gestalterischen Einbindung in das Landschaftsbild dienen sollen.

Als Schutz der angrenzenden Gewerbefläche vor Lärmeinwirkungen durch den Sportbetrieb sind Sollhöhen für die Sportanlagen festgesetzt.

Wie ein Vergleich mit den früheren Planungen zeigt, konnte durch die Zusammenfassung der beiden Vereinsgelände an einem Standort eine deutlich kompaktere und flächensparendere Lösung gefunden werden. Dadurch war es u.a. möglich, die Gartenparzellen und Obstwiesen zwischen Boppenäckerstraße und dem Vereinsgelände weitestgehend unangetastet zu erhalten. Zusätzlich dienen die privaten Grünflächen „Streuobstwiesen“ und „Gartenland“ als Puffer für den Ortsrand von Berkheim.

Zugleich wird an dieser Stelle der Siedlungsrand mit dem Übergang zur freien Landschaft und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) abschließend ausgeformt. Die Planung berührt die regionale Grünzäsur im Nordosten von Berkheim und den regionalen Grünzug, der im Südosten von Berkheim verläuft.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen für die künftige Entwicklungen (z.B. neue Trendsportarten) ein Mindestmaß an Erweiterungsflächen vor. Darüber hinaus werden Erweiterungen der Sportanlagen auch in ferner Zukunft kaum möglich sein.

Die vorhandene Sportanlage nördlich der Jakobstraße wird planerisch abgedeckt. Das bestehende Vereinsheim genießt Bestandsschutz. Es wird jedoch nicht durch Baugrenzen gesichert, da der Verein durch die neue Baumöglichkeit südlich der Jakobstraße die Möglichkeit des Errichtens eines neuen Vereinsheimes erhält.

Geplant ist weiterhin eine 110-KV Leitung am Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Sie soll das Verbindungsstück zwischen der nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führenden Starkstromleitung werden und damit in Zukunft die Leitung über den bebauten Südrand von Berkheim überflüssig machen. Die Lage der Trasse wurde von den Neckarwerken Stuttgart vorgegeben (Siehe auch „Hochspannungsleitung“ S. 6).

Die im Osten festgesetzte Fläche für den Wald dient der Unterbringung überschüssigen Erdaushubes, der durch die Terrassierung des Geländes für die Sportanlagen anfallen wird (Erdmassenausgleich). Anschließend wird die Fläche aufgeforstet.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Sportanlagen werden über die Jakobstraße an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die bestehenden Stellplätze im Osten des Plangebietes entfallen. Ihre Fläche wird aufgeforstet. Dafür sind 120 Stellplätze (privat) nördlich der geplanten baulichen Anlagen an der Jakobstraße, sowie 78 Parkplätze (öffentlich) entlang der Boppenäckerstraße vorgesehen. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen werden sie beschattet und landschaftsgerecht gestaltet.

An Werktagen sollen die Parkplätze dem angrenzenden Gewerbegebiet ausreichend Parkplatzfläche bieten.

Bei an Wochenenden stattfindenden größeren Sportveranstaltungen sollen diese Parkplätze zusätzlich zu den 120 Stellplätzen den Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Somit wird dem Bedarf an notwendigen Stellplatzflächen Rechnung getragen.

Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die Boppenäckerstraße sind zu ändern, da ihre Funktion als Einbahnstraße aufgehoben werden soll. In der Praxis hat sich herausgestellt, daß durch die Einbahnregelung sowohl im Eschbacher Weg als auch in der Boppenäckerstraße in hohem Maße Umwegverkehr sowie auch gewisse zusätzliche Belastungen in Straßen, die aufgrund ihrer Breite und auf Grund ihrer Funktionen (teilweise Wohnen) nicht dafür geeignet sind, entstehen.

Die neuen Festsetzungen sehen nunmehr neben einem 2,0m breiten Gehweg, eine Fahrbahnbreite von 6,5m mit anschließendem 5m tiefen Parkstreifen (öffentliche Parkfläche) vor. Im nördlichen Teil der Boppenäckerstraße sind keine öffentlichen Parkflächen festgesetzt, da die Erschließung der Flurstücke 3521 bis 3530 weiterhin über die Boppenäckerstraße gesichert sein muss.

Ab der östlichen Zufahrt der neuen privaten Stellplätze für die Sportanlagen wird anstelle der Jakobstraße ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von 4m festgesetzt, der auch als Zufahrt (Sondernutzung) zum bestehenden Vereinsheim Geb.91 dient. Die vorhandenen für die Naherholung bedeutsamen Wege bleiben erhalten.

Um eine Fußwegeverbindung zwischen der Jakobstraße und dem Eschbacher Weg durch die Sportanlagen zu ermöglichen, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in Nord – Süd – Richtung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Für die im Geltungsbereich festgesetzten überbaubaren Flächen werden Höchstzahlen für die Grundfläche und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Damit soll die Einbindung der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Angaben des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Es liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, jedoch im Bereich der östlichen An- und Abflugfläche und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 66 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643.

Deshalb sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen, die so beschaffen sein müssen, dass in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch entsprechende Leitungssysteme gesichert.

Im Feldweg Flst.Nr. 3119/1 verläuft eine Mitteldruckgasversorgungsleitung der Stadtwerke Esslingen am Neckar (SWE). Diese dient einerseits zur Erdgasversorgung des Stadtteils Berkheim und verbindet andererseits die bestehenden Mitteldruckgasversorgungsleitungen in Denkendorf und Oberesslingen. Im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen für das Sportgelände ist die Umlegung der Mitteldruckgasversorgungsleitung notwendig. Für die neue Leitungstrasse im geplanten Verbindungsweg zwischen der Jakobstraße und dem Eschbacher Weg ist daher ein Leitungsrecht für die SWE festgesetzt. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Örtliche Bauvorschriften

Bei der Gestaltung der Neubebauung ist auf die Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild besonderer Wert zu legen. Die Verwendung von Baumaterialien und die farbliche Gestaltung erfordern in dem empfindlichen Bereich besondere Sorgfalt.

Grünordnungsplan / Eingriffsregelung

Die im Wettbewerbsverfahren gefundene Konzeption sieht längerfristig den Rückbau und die Renaturierung der Gebäude- und Sportanlagen des TC Berkheim an der Denkendorfer Straße sowie den Rückbau und die Aufforstung der Parkplätze im

Wald am Wellenhölzle vor. Zusammen mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die eine waldartige Einbindung der Gesamtanlage durch Pflanzgürtel zum Gegenstand haben, ergeben sich durch den Rückbau deutliche Entlastungseffekte.

Die Vorgaben des Grünordnungsplans wurden vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. Grünordnungsplan „Sportanlagen Holzäcker / Boppenäcker“; Anhang: „Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen“, 06/98).

Für den konzeptionell bedingten Eingriff in das gemäß § 24a NatSchG besonders geschützte Feldgehölz (Biotop Nr. 7222-116-1220) hat das Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 09.03.2000 eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 24a Abs.4 NatSchG erteilt.

Bezogen auf das Areal des ersten Bauabschnitts wurde ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen bereits im Vorgriff umgesetzt (Frühjahr 2001).

Hochspannungsleitung

Der Betrieb einer Freileitung verursacht elektrische und magnetische Felder. Die Stärken dieser Felder, die sogenannten Feldstärken, sind unmittelbar unter den Leiterseilen am größten und nehmen mit wachsender Entfernung rasch ab. Die internationale Strahlenschutzvereinigung (IRPA) empfiehlt aus Vorsorgegründen Grenzwerte von 5kV/m für das elektrische und 80A/m für das magnetische Feld. Die 26.Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) ist seit dem 01.01.1997 in Kraft und legt für Bereiche, in denen mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Privatpersonen zu rechnen ist, Grenzwerte von 5kV/m (elektrisches Feld) bzw. 100 Mikrottesla (magnetisches Feld) fest. Nach Auskunft der Neckarwerke Stuttgart AG wird bei der hier geplanten 110 kV-Freileitung die Leiterseilhöhe ca. 15m betragen und daraus folgend das elektrische Feld 1 kV und das magnetische Feld 5 Mikrottesla in Bodennähe nicht überschreiten. Damit liegen die zu erwartenden Feldstärken so deutlich unter den geltenden Grenzwerten, dass nach heutigem Wissensstand eine gesundheitliche Gefährdung durch die Hochspannungsfreileitung ausgeschlossen werden kann.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung müssen die Flächen für die Sportanlagen und die notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der Stadt Esslingen am Neckar erworben werden. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Flächen für Kompensationsmaßnahmen müssen von der Stadt übernommen werden. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Sportanlagen werden im Rahmen eines Pachtvertrages von den Vereinen getragen.

Kosten

Grunderwerb

Für den Erwerb der Straßenflächen (Grunderwerb einschl. Entschädigung) entlang der östlichen Seite der Boppenäckerstraße ist mit Kosten von ca. DM 100/m² zu rechnen.

Straßenbau

Für den Ausbau der Boppenäckerstraße (incl. Baumbeete, Bäume, Beleuchtung, ohne Grunderwerb) ist mit Kosten von ca. DM 770.000,-, für den Rückbau der Jakobstraße mit ca. DM 600.000,- zu rechnen.

Aufforstung

Für die Renaturierung der Parkplatzfläche im Osten des Plangebietes entstehen Kosten von ca. DM 25.000,-.

Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebauliche Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

