

- Stadtbauamt/Hochbau -

Heppenheim, Dezember 1989
600-Schr/he

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sportzentrum
Heppenheim, Flur 23 "Die Ratsäcker"

Erfordernis der Planung

Seit 2 Jahren bemüht sich die Bauherrengemeinschaft "Sportzentrum Heppenheim" ihre Einrichtungen im Gewann "Die Ratsäcker" so umzustrukturieren und zu ergänzen, daß eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist. Zum einen beabsichtigen sie den unrentierlichsten Teil, die aus 8 Bahnen bestehende Kegelsportanlage, zu schließen und dafür in der vorhandenen Halle weitere Ballspieleinrichtungen (Squash u. Badminton) unterzubringen. Zum anderen lagen bei ihr Überlegungen vor, 2 weitere überdachte Tennisplätze zu schaffen.

Aufgrund der bestehenden Verträge zwischen Bauherrengemeinschaft und Stadt, sowie Kegelsportgemeinschaft, sah sich der Magistrat in mehreren Beratungen zur Sache nicht in der Lage, dem Ansuchen der Bauherrengemeinschaft zur Veränderung der Kegelsportanlage zuzustimmen. Gleichwohl aber wurde im Magistrat die Auffassung vertreten, daß es durchaus wünschenswert wäre, wenn durch ein vermehrtes Angebot an Sportanlagen dem vorliegenden Bedarf aus der Bevölkerung Rechnung getragen werden könnte.

Die abschließenden Verhandlungen mit der Bauherrengemeinschaft hatten zum Ergebnis, daß

- a) alle 8 Kegelbahnen beibehalten und
- b) in einem neuen Gebäude 2 Tennisplätze, 6 Badmintonplätze, 6 Squashplätze, sowie Sauna, Solarium und 1 Kraftraum

geschaffen werden sollen. Voraussetzung für die Durchführung der bezeichneten Baumaßnahme ist die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Sportzentrum", der bislang lediglich die bestehenden Einrichtungen und das früher vorgesehene Regenrückhaltebecken mit der Nutzung als Roll- und Eislauffläche beinhaltet.

Das Sportzentrum befindet sich im "Grünzug", der entsprechend der Ausweisung im 1981 genehmigten Flächennutzungsplan künftig vom Bruchsee im Süden bis zum Jochimsee im Norden reichen wird und in dem bereits die Sporteinrichtungen des Reitervereins und des Tennisclubs integriert sind.

In einem Ortstermin wurde von den Vertretern des Regierungspräsidenten und des Kreises Zustimmung zu der Erweiterungsabsicht signalisiert.

Voraussetzung sollte jedoch die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sein, um somit die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz. Eine Erweiterung innerhalb der baulichen Anlagen ist nur in geringem Umfang vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Nebenräume (WC, Duschen usw.) wird entsprechend den Erfordernissen erweitert und über die örtlich vorhandene Hebeanlage in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt in den vorhandenen Tiergarten-graben.

Grundwasser - Gebäudestandort

Das gesamte Areal befindet sich am Rande des alten Neckar-bettes. An dieser Stelle muß mit Torfschichten gerechnet werden.

Erfahrungen beim Bau der vorhandenen baulichen Anlagen haben gezeigt, daß für die Gründung der großflächigen neuen baulichen Anlagen ein Bodenaustausch erforderlich ist. Da keine Räume (Keller) unter Erdreich vorgesehen sind, ist ein Eingriff in das Grundwasser (Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung) nicht erforderlich.

Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft

Von den vorhandenen und geplanten Tennisspielplätzen innerhalb der Gebäude sind keine Lärmauswirkungen zu erwarten. Von den 3 vorhandenen Freiplätzen sind bisher ebenfalls keine Lärmauswirkungen auf die umgebende Nachbarbebauung zu verzeichnen.

Bei der jetzt vorliegenden Planung ändert sich lediglich die Lage der "vorhandenen Freiplätze" (geringfügige Verschiebung nach Südwesten), nicht jedoch die Anzahl.

Um dennoch einer evtl. auftretenden Lärmauswirkung entgegenzuwirken, wird der vorhandene Lärmschutzwall (oder eine Lärmschutzwand) in östliche Richtung verlängert und begrünt.

PKW - Stellplätze

Für die z.Zt. bestehende Tennishalle sind PKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden. Für die Erweiterung der Tennishalle sind die notwendigen zusätzlichen Stellplätze nach der Ortssatzung der Kreisstadt Heppenheim auf dem Grundstück vorgesehen.

Sollten wider Erwarten bei großen Turnierveranstaltungen an Wochenenden die dann vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen, stehen weitere Stellflächen im Bereich des östlichen Marktes zur Verfügung.

Landschaftsplanung

Für die vorgesehene Erweiterung werden zwischen dem derzeitigen Gebäudebestand und einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben gelegene Freiflächen beansprucht. In diesem Bereich stehen jüngere Erlen, die zur randlichen Eingrünung der bestehenden Anlage angepflanzt wurden. Ihre Verpflanzung bzw. Wiederverwendung zur Eingrünung der Neuanlage ist möglich. Weitere bemerkenswerte Vegetationsstrukturen, insbesondere ein den erwähnten Graben begleitender Gehölzbewuchs fehlen.

Die vorgesehene Nutzung bedeutet somit keinen erheblichen Eingriff in wertvolle Lebensräume bzw. landschafts- und stadtbildprägende Gehölzbestände. Die neue Tennishalle liegt jedoch als umfangreicher Baukörper innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzuges. Als Sporteinrichtung fügt sie sich hinsichtlich der Art der Nutzung in diese Freifläche ein.

Zur landschaftlichen Einbindung der Erweiterung ist im Bebauungsplan eine intensive Randbepflanzung mit Bäumen wie Erlen, Bergahorn, Eberesche und Winderlinde festgesetzt. Die verbleibenden Restflächen, einschl. Schallschutzwall/Wände, werden mit bodenständigen Gehölzen wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Feldahorn bepflanzt.

Die notwendigen PKW-Stellplätze erhalten zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelungen eine wassergebundene Oberfläche. Je 4 - 5 Stellplätze wird ein großkroniger Baum gepflanzt.

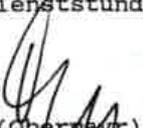
Am gesamten Gebäudekomplex einschl. der bereits bestehenden Gebäudeteile wird eine Rank- und Schlingbepflanzung festgesetzt, die im Laufe der Zeit auch die Dachfläche überrankt, um so die Aufheizung der relativ großen Dachfläche bei Sonneneinstrahlung zu reduzieren. Diese Begrünungsmaßnahmen gewährleisten in ihrer Gesamtheit eine unter klimatischen wie grüngestalterischen Gesichtspunkten wirksame Durchgrünung des Bereiches.

Um die innerhalb des Grünzuges geplanten Verbindungswege zu gewährleisten, bleibt der vorhandene Fußweg entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens bis zum Tiergartengraben erhalten und wird in nördlicher Richtung durch das Areal des Tennis- und Reitvereins weitergeführt.

Die o.a. Pflanz- bzw. Begrünungsfestsetzungen bewirken eine Minimierung der auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes potentiell erfolgenden Beeinträchtigungen von Kleinklima und Landschaftsbild. Eine dem Begriff "Grünzug" entsprechende Freifläche kann in der erforderlichen Flächenausdehnung jedoch westlich des erwähnten Grabenlaufes nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Beeinträchtigung des grundlegenden Prinzips einer durchgehenden Grünverbindung ergibt sich derzeit dennoch nicht, da zum einen (s.o.) die Wegeverbindungen erhalten werden und zum anderen östlich des Grabens ausgedehnte Freiflächen - Wiesen, Weiden, Gärten und Gärtneriegelände - liegen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Bei einer zukünftigen Bebauungsplanung in diesem Bereich erfolgt die Ausweisung einer ausreichend bemessenen Grünfläche, die als Ausgleich für die im Grünzug beanspruchte Fläche zu sehen ist und langfristig den Bestand der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung sichert.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3
(1) BauGB erfolgte vom 10.07. bis einschl. 24.07.89 durch Aushang
des Bebauungsplanentwurfs im Rathaus, Zimmer 20, während der
Dienststunden.


(Obermair)
Bürgermeister