



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 06.02.2020

Gz. 63.3/Vo-10.00.4-
12843/2020

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.03.2020	nicht öffentlich
Vorberatung	Bezirksbeirat Frankenbach	17.03.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.03.2020	öffentlich

Anlagen

- Lageplan vom 28.01.2020
- Begründung vom 28.01.2020
- Gestaltungsplan vom 28.01.2020 (auf Grundlage des Lageplans vom 18.11.2019 des Büros Wiedemann + Schweizer, Stuttgart)

digitaler Versand folgender Fachbeiträge des Büros AWL Veile aus Obersulm:

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Februar 2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Februar 2018
- Bewertung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten durch Beleuchtungsanlagen vom Januar 2018

Betreff

Bebauungsplan 104/10 Heilbronn - Frankenbach "Sportanlagen Leinbach"
- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept -

I. Antrag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 104/10 Heilbronn – Frankenbach

Sportanlagen Leinbach

zur Änderung der Bebauungspläne 104/2 und 104/6

für die Flurstücke 2861 (teilweise) und 2861/1 (teilweise)

wird beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 28.01.2020 umgrenzt.

2. Dem Konzept des Bebauungsplans 104/10 Heilbronn - Frankenbach „Sportanlagen Leinbach“, bestehend aus dem Gestaltungsplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 28.01.2020 (auf Grundlage des Lageplans vom 18.11.2019 des Büros Wiedemann + Schweizer aus Stuttgart) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zugestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Heilbronn - Frankenbach, südlich der Kreisstraße K9562. Es handelt sich dabei um einen Teil des etablierten Sport- und Freizeitzentrums von Frankenbach. Der Geltungsbereich liegt im Wesentlichen innerhalb des Flurstücks Nr. 2861. Geringfügig wird zudem das Flurstück 2861/1 (sog. „Sportivo“) tangiert. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,18 ha.

2. Planungserfordernis

Mit der Fusion der beiden Vereine Spvgg Frankenbach und VfL Neckargartach zum Sportverein Heilbronn am Leinbach 1891 e.V. (SV Heilbronn am Leinbach) ist einer der mitgliederstärksten Sportvereine in Heilbronn entstanden. Da sich die Vereinsstandorte auf die beiden Standorte „Im Ried“ in Frankenbach und das Sportgelände des VfL in Neckargartach verteilen, ist nach der Vereinsfusion auch die räumliche Zusammenführung der Sportanlagen erforderlich. Hierzu wurde zwischen Verein und der Stadt ein Programm für die Ergänzung der Sportstätten in Frankenbach abgestimmt und in einer beidseitigen Vereinbarung festgeschrieben. Der Gemeinderat hat dieser Vereinbarung am 19.12.2019 zugestimmt (GR-Drucksache 354/2019).

Nach geltendem Planungsrecht kann nur ein Teil der notwendigen Sportanlagen umgesetzt werden. Es ist daher erforderlich, durch neues Planungsrecht einen zukunftsfähigen Standort sicherzustellen. Hierzu wird der Bebauungsplan 104/10 Heilbronn - Frankenbach „Sportanlagen Leinbach“ aufgestellt.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt für den Geltungsbereich im Wesentlichen „bestehende Grünfläche“ dar. Im Bereich der heutigen Sportflächen ist ein Symbol für „bestehende Sportanlagen ohne baulichen Charakter“ vorhanden. Nördlich davon grenzt eine „bestehende Sonderbaufläche“ an, für die im Bereich der Leintalsporthalle und des „Sportivo“ eine Darstellung für „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „geplante Erholung, Freizeit“ besteht.

Nachrichtlich dargestellt bzw. gekennzeichnet sind die Abgrenzungen für ein Landschaftsschutzgebiet, ein Überschwemmungsgebiet sowie für ein Aussolungsgebiet des Bergbaus. Östlich des Plangebiets grenzen Darstellungen für Brunnen und Wasserschutzgebiete an. Hier wurde auch eine „archäologische Fundstelle“ nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan 104/10 „Sportanlagen Leinbach“ wird im Wesentlichen Spielfelder für die Vereinssport- und Freizeitnutzung festsetzen. Dabei werden auch die Belange der nachrichtlich übernommenen bzw. gekennzeichneten Gebietsdarstellungen erfasst und behandelt.

Der Bebauungsplan lässt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird bislang überwiegend durch den Bebauungsplan 104/6 „Freizeitzentrum Frankenbach“ vom 06.02.1992 geregelt. Dieser setzt für das Plangebiet öffentliche Grünfläche fest, die im westlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Spielwiese: Fußball, Handball, Volleyball“ und im östlichen Bereich als „Spiel- und Liegewiese“ ausgewiesen ist. Zwischen diesen Zweckbestimmungen ist eine Pflanzgebotsfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im gesamten Plangebiet bestehen zudem auch Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen für Einzelbäume sowie einige weitere Festsetzungen, bei denen es sich im Wesentlichen um Anforderungen an die Freiflächen sowie den Natur- und Landschaftsschutz handelt. Näheres ist in Ziffer 3.3 der Begründung beschrieben.

Ein kleinerer Teil des westlichen Plangebiets wird durch den Bebauungsplan 104/2 „Riedweg/Schulweg I. und II.“ vom 03.11.1966 erfasst, der hier eine „öffentliche Freifläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatzenerweiterung“ festsetzt.

5. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet befindet sich in bzw. unmittelbar an diversen Schutzgebietsausweisungen. Es handelt sich dabei um ein Überschwemmungsgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet, ein FFH-Gebiet, geschützte Biotop sowie archäologische Verdachtsflächen. Näheres ist in den Ziffern 3.5 und 3.6 der Begründung erläutert.

6. Städtebauliche Erläuterungen

Um im Rahmen der Vereinsfusion möglichst viele Vereinssparten an einem zentralen Standort zu bündeln, wurde u.a. die Ergänzung der bestehenden Sportflächen in Frankenbach (ehem. Spvgg Frankenbach) vorgesehen und in der unter Ziffer 2. genannten Vereinbarung festgeschrieben. Grundlage der Vereinbarung ist das durch das Landschaftsarchitekturbüro Wiedemann + Schweizer aus Stuttgart erarbeitete Planungskonzept vom 18.11.2019, auf dessen Basis für das vorliegende Bebauungsplanverfahren der Gestaltungsplan vom 28.01.2020 erstellt wurde.

Die Sportanlagen wurden im Planungskonzept v.a. nach den Kriterien Flächenbedarf, Funktionsoptimierung sowie Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen angelegt. Das Planungskonzept nutzt dabei die Möglichkeiten des bestehenden Planungsrechts bestmöglich aus, so dass der vorliegende Bebauungsplan (= Plangebiet) nur Teilbereiche des gesamten Planungskonzeptes beinhaltet. So sind die zwei im Planungskonzept vorgesehenen Beach-Volleyballplätze sowie ein weiterer Tennisplatz im Bereich der heutigen 5-Platz-Tennisanlage auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans 104/2 möglich. Ebenso lässt sich nach geltendem Bebauungsplan 104/6 ein notwendiges Funktionsgebäude (Umkleide / Schiedsrichter) als Anbau an die nördlich gelegene Leintalsporthalle realisieren.

Gemäß Bebauungsplan 104/ 6 sind auch für das Plangebiet bereits Sportanlagen vorgesehen, die jedoch aufgrund von Lageabweichungen und Zweckbestimmungen nicht mit den aktuellen Anforderungen harmonieren. Deshalb sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan, auch unter Beachtung der sonstigen gegebenen Restriktionen (z.B. Landschafts- und Artenschutz, Hochwasserschutz, etc.), nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung folgender ergänzender Sportanlagen geschaffen werden:

- 1 Rasenspielfeld v.a. für Fußball (Normspielfeld mit ca. 105 m x 68 m Nettospielfläche), gewünscht sind zudem Beleuchtung, Stehwälle/Zuschaueranlagen sowie Ballfangnetze bzw. -zäune.

- 1 Bolzplatz mit Kunststoffbelag und Ballfangzaun (ca. 16 m x 38 m Nettospielfläche)
- Ergänzende Nebenanlagen wie Umlauf- und Sicherheitszonen, Zuwegungen.
- Soweit erforderlich: Grün- und Ausgleichsflächen

Östlich der Tennisanlage wird das neue Rasenspielfeld vorgesehen. Es kann dadurch auf der nahezu ebenen Fläche des heutigen Bolzplatzes und der angrenzenden Wiese angelegt werden. In diesem relativ strukturarmen Bereich wird ein möglichst großer Abstand zum Uferbereich des Leinbachs erzielt und es können Eingriffe in Gehölzstrukturen bestmöglich vermieden werden. Ebenso wird durch diese Lage eine gute Anbindung an die „Erschließungsspanne“ im Norden bzw. an die Leintalsporthalle mit dem dort geplanten Funktionsanbau erzielt.

Damit eine ausreichende Fläche für das neue Rasenspielfeld entstehen kann, muss der bestehende Bolzplatz innerhalb des Plangebiets verlegt werden. Um dabei den gewässernahen, überschwemmungsgefährdeten Bereich zu schonen, bietet sich ein Bereich südlich des Sport- und Freizeitzentrums „Sportivo“ an, auf dem sich bereits ein ehemaliges Sandspielfeld befindet. Mit einer Fläche von ca. 16 m x 38 m ist allerdings eine flächenäquivalente Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes (ca. 21,5 m x 40 m) nicht möglich.

7. Erschließung und Verkehr

Eine direkte Anbindung der Sportanlagen ist über den Riedweg bzw. den daran anschließenden Erschließungsweg gegeben, so dass die „Andienung“ der Sportanlagen gut möglich ist. Da der Riedweg von der B 39 (Saarbrückener Straße) aber etwa auf Höhe der Ortsmitte Frankenbach abzweigt und über eine Strecke von rund 700 m u.a. auch an Wohnbereichen sowie Kindergarten und Schule vorbeiführt, ist er für eine allgemeine Verkehrsführung nur bedingt geeignet. Zudem stehen im Umfeld des Riedwegs nur begrenzte Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Es ist daher städtebaulich von großem Vorteil, dass nördlich der Leintalsporthalle bzw. des „Sportivo“ ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht, welches durch die Würzburger Straße (K9562) als Hauptverbindung zwischen Frankenbach und Neckargartach angebunden ist. Die Entfernung von rund 100 – 250 m zu den Sportanlagen ist hierbei als gut zu bezeichnen, zumal sich eine vergleichbare Distanz auch bei einer Straßenraumparkierung im Riedweg oder einer (hypothetischen) Neuanlage von Stellplätzen östlich der Sportanlagen ergibt. Somit lassen sich, v.a. aus Richtung Neckargartach kommend, lange Zu- und Umwege vermeiden.

Die innere Erschließung in und um das Plangebiet ist durch ein gut ausgebautes Wegenetz gesichert. Mehrere Fußwege-Verbindungen lassen eine gute Erreichbarkeit der Sportanlagen zu. Zur Realisierung der neuen Sportanlagen wird es lediglich für den neu zu errichtenden Tennisplatz (außerhalb Plangebiet) erforderlich, den bisherigen Erschließungsweg zu überbauen und auf einer Länge von ca. 50 m eine neue Wegeführung zu errichten.

8. Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erarbeitung eines Umweltberichts (UB) erforderlich. Der UB beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis gemäß § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Näheres ist unter Ziffer 8.1 der Begründung erläutert.

FFH-Verträglichkeit

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu dem entlang des Leinbachs verlaufenden FFH-Gebiet war bereits im Vorfeld zu untersuchen, ob durch die Sportanlagen eventuell vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der FFH-/ Natura 2000-Schutzziele zu erwarten sind. Hierzu wurde durch das Büro AWL Veile aus Obersulm eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt und im Bericht vom Februar 2018 dargestellt. Der Bericht zeigt auf, dass aus gutachterlicher Sicht nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele für das FFH-/ Natura 2000-Gebiet auszugehen ist.

Artenschutz

Für die Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro AWL Veile aus Obersulm folgende Fachbeiträge erstellt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur geplanten Erweiterung der Sportanlagen Frankenbach, Februar 2018
- Bewertung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten durch Beleuchtungsanlagen, Januar 2018

Im Ergebnis lässt sich bei Einhalten von Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeiden. Weiteres ist unter Ziffer 8.3. der Begründung zusammenfassend beschrieben.

9. Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich ab einer Entfernung von ca. 100 m Luftlinie bestehende Wohngebietslagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird deshalb die Gebietsverträglichkeit der Sportanlagen hinsichtlich Sport- und Freizeitlärm zu prüfen und sicherzustellen sein.

10. Wasserrecht und Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet sind für bauliche Tätigkeiten und Anlagen die Belange des Hochwasserschutzes dringend zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass eine wasserrechtlich konforme Errichtung der Sportanlagen sichergestellt wird. Erforderlichenfalls ist dies durch ein hydrologisches Gutachten im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. Näheres wird im weiteren Verfahren ermittelt.

11. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich nahezu vollständig in städtischem Besitz.

Um den Bolzplatz in seiner angedachten Lage errichten zu können, ist der Erwerb einer ca. 500 m² großen Teilfläche des privaten „Sportivo“-Areals erforderlich. Es wird von der Erwerbsmöglichkeit dieser Privatfläche ausgegangen.

12. Einnahmen und Ausgaben, Verträge

Die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans trägt die Stadt. Zudem gewährt die Stadt Heilbronn dem SV Heilbronn am Leinbach gemäß der abgeschlossenen Vereinbarung eine finanzielle Unterstützung von max. 3,5 Mio. Euro, um sich im Zuge der Vereinsfusion für die kommenden 10 bis 20 Jahre zukunftsfähig auszurichten. Auf die GR-Drucksache 354/2019 vom 28.11.2019 wird verwiesen.

Weitere Ausgaben fallen für den Grunderwerb der unter Ziffer 11. genannten Teilfläche für das Kleinspielfeld an.

Einnahmen wird die Stadt im Zusammenhang mit der Nachnutzung / dem Verkauf des Sportgeländes in Neckargartach erzielen. Die Höhe dieser Beträge lässt sich derzeit noch nicht ermitteln, es wird jedoch davon ausgegangen, dass hierdurch eine vollständige Refinanzierung der städtischen Ausgaben erfolgen kann.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt.

Nach Beschlussfassung findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen statt.