

Nr. 44

PLANUNGSBÜRO

# PISKE

I. Fertigung

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT  
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH. 0 2. Feb. 1998	
VOM:	631670-13
Az.:	Hochdorf-Asenheim 12

---

**ORTSGEMEINDE HOCHDORF - ASSENHEIM**

---

---

**BEBAUUNGSPLAN  
"SPORTANLAGE SÜDLICH DER L 530,  
HOCHDORF - ASSENHEIM"**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

---

**NOVEMBER 1997**

---

---

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34 ■ FAX 06 21/54 50 35

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43 ■ FAX 0 62 38/31 43

## **Inhalt**

- 1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung / Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung / Bestand**
- 5. Planung**
  - 5.1 Erschließung
  - 5.2 Nutzung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Umweltschutz
  - 5.5 Kosten
  - 5.6 Bodenordnung
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt südlich der bebauten Ortslage von Assenheim. Die Gemeinde Hochdorf-Assenheim hat am 06.09.1993 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.10.1993. Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,6 ha. Das Plangebiet wird begrenzt im

- + Norden durch die Landesstraße 530
- + Osten durch die Straße "Im Einolf", Flurstücksnummer 1497/14 und den Wirtschaftsweg 1890/2 (Böhler Weg).
- + Süden durch die nördliche Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 1916.
- + Westen durch die östliche Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 1913/1, das Teil der Gewanne "Westenlang im Einolf (Zollstock)" ist.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gewanne "Südenlang im Einolf":

1918, 1920, 1925, 1927/4 und 520/29

Gegenüber der ursprünglichen Planungskonzeption, die bereits den Trägern öffentlicher Belange vorlag und die Offenlage durchlief, ist das Planungsgebiet um die Flurstücke 1915, 1916 und 1890/1 reduziert.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Sporteinrichtungen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Tennisplätze und eine Sporthalle sowie die zugehörigen notwendige Stellplätze.

Die bisher vom TV Hochdorf 1894 e.V. genutzten Tennisplätze sollen aus Lärmschutzgründen an den neuen Standort verlegt werden. Die Sportflächenbedarfsermittlung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim hat zudem ergeben, daß eine Sporthalle mit in das Sport- und Freizeitgelände einzuplanen ist.

Die ursprünglich geplante Erweiterung der Sportanlage in südlicher Richtung, für die im Bebauungsplan bereits durch eine Ausweisung einer entsprechenden Stellplatzzahl Rechnung getragen werden sollte, wird vorläufig nicht mehr weiterverfolgt. Der erste Bebauungsplanentwurf, der noch als erster Teilabschnitt einer insgesamt größeren

Sportanlage konzipiert war, konnte vom Ortsgemeinderat nicht als Satzung beschlossen werden, da ein Erwerb der dazu erforderlichen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich war.

### **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, genehmigt am 22.12.1981, Kreisverwaltung Ludwigshafen Az.: 63/604-02, stellt das Bebauungsplangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportfläche mit Freizeitzentrum und Parkierung" dar. Im Bebauungsplan vorgesehen ist eine Fläche für Sportanlagen (Tennis, Sporthalle); der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Vorherige Nutzung / Bestand**

Bisher wurde das Bebauungsplangebiet/-gelände überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zwischen der das Bebauungsplangebiet nördlich begrenzenden L 530 und den landwirtschaftlichen Flächen verläuft ein Fuß- / Radweg, der asphaltiert ist. Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Leitung des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpfalz zur Wasserversorgung der landwirtschaftlichen Flächen.

### **5. Planung**

#### **5.1 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von der Landesstraße L 530 "Ludwigshafener Straße" über die Straße "Im Einolf" entlang der östlichen Plangebietsgrenze erschlossen.

#### **5.2 Nutzung**

Im Bebauungsplangebiet wird eine Fläche für Sportanlagen (Tennis, Sporthalle) ausgewiesen; die Errichtung von bis zu vier Tennisplätzen ist möglich. Die Sporthalle soll einen dreiteiligen Hallenteil mit zugehörigen Umkleide-, Dusch-, Neben- und Geräteräumen sowie einen integrierten Zuschauertribünenteil enthalten. Zusätzlich sind u.a. Vereinsräume und Kegelbahn sowie ein Bewirtschaftungsteil mit Freiterrasse vorgesehen. Für die Sporthalle erfolgt insbesondere mit ihren Zusatzeinrichtungen Umkleide-, Dusch- und Hallenräumen eine Doppelnutzung durch den Tennissport.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Größe der Gesamtanlage kann es erforderlich werden, daß die Anlage einer ständigen Kontrolle und Überwachung unterliegt. Aus

diesem Grund wird in der Sporthalle eine Wohnung für Betriebspersonal bzw. den Hausmeister zugelassen.

Zur Deckung und zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Zum westlich an die Sportanlage angrenzenden, geplanten Schulgelände wird eine Zuwegungsmöglichkeit zum Sportgelände gesichert, indem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über das öffentliche Wasser- / Abwassernetz sowie über die Versorgungsträger i. V. m. der Gewerbegebieterserschließung "Im Weichlingsgarten, Erweiterung I" in der Straße "Im Einolf" gesichert.

Die Schmutzwasser-Entwässerung des Baugebietes ist im Generalentwässerungsplan der Verbandsgemeinde nachgewiesen. Das Baugebiet kann an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen im Bereich der Randeingrünung breitflächig versickert werden.

Die Leitung des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpfalz ist mit einem Leitungsrecht gesichert.

### **5.4 Umweltschutz**

#### **Lärmvorsorge**

In einer schalltechnischen Untersuchung des "Schalltechnischen Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Dipl.-Ing. Paul Pies", vom 23.12.1993, Gutachten-Nr. 22/178/1293 und der ergänzenden Erläuterung vom 18.01.1994 zum Bebauungsplan wurde überprüft, ob bei Nutzung der geplanten Sportanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten werden. Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Tennisanlage und den geplanten Parkplatz erfolgte für verschiedene Immissionspunkte.

Die Geräuschimmissionen durch die geplante Sporthalle wurden für die in den verschiedenen angrenzenden Nutzungsgebieten (MI/W/GE) ungünstigst gelegenen Immissionspunkte berechnet.

Für die Beurteilung wurde eine stufenweise Realisierung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.

Als erster Bauabschnitt sollen die Tennisplätze und die (hierzu erforderlichen)

Stellplätze realisiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Sporthalle errichtet werden.

Die Berechnungen ergaben, daß durch den Tennisanlagenbetrieb und den damit verbundenen Parkplatzverkehr an allen Immissionspunkten keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Auch nach Errichtung der Sporthalle sind zur Tageszeit an den Immissionspunkten keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Bei Veranstaltungen, die bis in die Nachtzeit andauern, sind Überschreitungen des jeweils geltenden Richtwertes an den Wohngebäuden entlang der Lessingstraße und an den Wohngebäuden entlang der Schifferstadter Straße zu erwarten. Diese Geräuschimmissionen resultieren aus Parkplatz- und Hallenbetrieb.

Zur Einhaltung der Richtwerte sind daher folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

1. Die Belichtungsflächen der eigentlichen Sporthalle sollten grundsätzlich feststehend sein und der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 30-34$  dB (A) entsprechen.
2. In 1 m Abstand zu den Auslässen einer evtl. notwendigen Be- und Entlüftungsanlage soll der Schalldruckpegel 65 dB (A) nicht überschreiten. Die Geräusche der Anlage sollen nicht einzeltonhaltig sein.
3. Das Hallendach und die Dächer der eventuellen Nebengebäude sollen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w = 40$  dB (A) aufweisen.
4. Der Zugang zur Sporthalle soll nur von Süden (über eventuelle Nebengebäude) erfolgen.
5. Südwestlich der geplanten Stellplatzfläche soll ein 3,50 m hoher Erdwall / Lärmschutzwand errichtet werden. (Bei möglicher Realisierung einer Schulanlage im westlich Anschluß an das Bebauungsplangebiet kann der Lärmschutz entfallen. Hierzu bietet eine sinnvolle Anordnung der Schulgebäude einen ausreichenden Schutz.)

Obgleich die Untersuchung belegt, daß durch den geplanten Tennisbetrieb keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, zeigt die Erfahrung, daß wegen der impulshaltigen Geräuschimmissionen des Tennislärms trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte Beschwerden aus der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Der Grundsatz der VDI-Richtlinien 2058, Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" lautet: "Auch wenn die Richtwerte eingehalten werden, sollten auffällige Geräusche, sofern dies mit angemessenem Aufwand möglich ist, beseitigt oder vermindert werden."

Somit erfüllt die Gemeinde mit der Festlegung einer 3 m hohen Lärmschutzwand im Bebauungsplan entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Tennisplätze eine über die rechtlichen Vorgaben hinausgehende Lärmschutz-Vorsorgemaßnahme zum Schutz der vorhandenen nördlich anschließenden

Wohnbebauung der Lessingstraße. Die Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend dem Baufortschritt der einzelnen vorgesehenen Maßnahmen realisiert.

Mit Schreiben vom 01.03.1994 teilt das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Paul Pies erläuternde Angaben über die zu erwartenden Pegelminderungen durch die 3 m hohe Lärmschutzwand im nördlichen Bebauungsplangebiet sowie über die 3,5 m hohe Lärmschutzwand/-wall westlich des geplanten Parkplatzes zu oben genanntem Gutachten mit.

In einer Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse mit bzw. ohne Lärmschutzmaßnahmen wurden die zu erwartenden Pegelminderungen, getrennt nach Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, ermittelt.

Hierbei zeigt sich, daß in Bezug auf die Tennisgeräuschmissionen an den Wohngebäuden entlang der Lessingstraße im Erdgeschoß maximale Pegelminderungen bis zu 6 dB (A) und im 1. Obergeschoß bis zu 5 dB (A) zu erwarten sind, sobald die entsprechende Lärmschutzmaßnahme ausgeführt ist.

Im Hinblick auf die Parkplatzgeräuschmissionen führt der Lärmschutzwand für die Gebäude entlang der Schifferstadter Straße im Erdgeschoß zu Pegelminderungen bis zu 7 dB (A) und im 1. Obergeschoß bis zu 5 dB (A).

Die im Gutachten aufgeführten Lärmschutz- und Lärmvorsorgemaßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

#### **Bodenschutz**

Das Altablageungskataster enthält keine Ausweisung von Altlasten innerhalb des Bebauungsplangebietes.

#### **5.5 Kosten**

Die Sportanlage wird vom TV Hochdorf-Assenheim erstellt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße "Im Einolf". Für die Herstellung der Erschließungsanlagen hat die Gemeinde einen Kostenanteil von 10% zu übernehmen.

#### **5.6 Bodenordnung**

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Sportvereins. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.

#### **6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und

geplanten Nutzung wird für die geplante Maßnahme dargestellt, wie zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegebenenfalls vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur landschaftlichen Einbindung der Sportanlage (Tennisplätze, Sporthalle und Stellplätze) soll das Plangebiet durch eine Randeingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzarten und großkronigen Laubbäumen dicht bepflanzt werden. Zur verbesserten landschaftlichen Einbindung der Sportanlage wird das Straßenraumgrün zwischen der L 530 und dem begleitenden Fuß-/Radweg mit Laubbäumen ergänzt und aufgewertet.

Die aus landespflegerischer Sicht anzustrebende Randeingrünung nach Süden kann nur teilweise realisiert werden, da sich im Zuge des Planungsverfahrens gezeigt hat, daß ein Erwerb der südlich angrenzenden Grundstücke nicht realisierbar ist. Angesichts der zwei bereits bestehenden Tennisplätze und der zwei weiteren unmittelbar im Süden angrenzend geplanten Plätze ist bei der zur Verfügung stehenden Grundstücksbreite eine Randeingrünung der Stellplatzzufahrt nicht mehr in ausreichendem Umfang möglich. Im Bereich der geplanten Stellplätze kann die Randeingrünung jedoch wieder in ausreichender Breite realisiert werden.

Die Stellplatzfläche ist mit Hochstämmen heimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen. Die internen Grünflächen innerhalb der Sportanlage sind bepflanzt mit Gras-Kraut-Strukturen. Diese Pflanzungen sind mit heimischen großkronigen Laubbäumen durchsetzt.

Zur Begrenzung und Verminderung der Versiegelung sollen im Stellplatzbereich wasserdurchlässige Beläge verwendet. Die maximal überbaubare Grundfläche für den Bereich der Sporthalle wird zur Minderung der zulässigen Versiegelung mit 2.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die unbelasteten Dachflächen - und Oberflächenwasser sollen - vorbehaltlich einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde - auf dem Gelände versickert werden. Ermöglicht wird auch die Nutzung als Brauchwasser, um den Trinkwasserverbrauch zu senken.

Die Fassaden der geplanten Hochbaumaßnahme der Sporthalle werden zu mindestens 30% begrünt. Ebenso sind die Lärmschutzwände beidseitig lebend begrünt und eingewachsen.

Die Lärmschutz- und -vorsorgemaßnahmen Wand/Wall werden zur landschaftlichen Einbindung dicht bepflanzt. Die maximale Wallhöhe wird auf 2,00 m Scheitelhöhe begrenzt und mit wechselnden Böschungsneigungen mit einer Maximalneigung zur Landschaft mit 1 : 2 ausgebildet.

Mit den innerhalb der geplanten Sportanlagen vorgesehenen Maßnahmen kann ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden. Da in der ursprünglichen Planfassung aus dem Jahr 1994, die das Bauungs-

planverfahren bis zum Satzungsbeschluß durchlaufen hatte, der Ausgleich innerhalb des damaligen Geltungsbereiches erbracht werden konnte, ergibt sich die Größe der erforderlichen Ersatzfläche aus der Differenz zwischen der verringerten Grünflächengröße und den verringerten versiegelbaren Flächen.

Durch die Neuplanung reduziert sich die versiegelbare Fläche durch den Entfall eines Tennisplatzes und der Hälfte der Stellplatzfläche um ca. 2.550 m<sup>2</sup>. Die Grünflächen reduzieren sich um ca. 3.980 m<sup>2</sup>, so daß sich eine Differenz und damit ein extern zu deckender Ersatzflächenbedarf von ca. 1.430 m<sup>2</sup> ergibt.

Es ist vorgesehen, die externe Ersatzfläche im Zuge der geplanten Renaturierung Marlach/Stechgraben auf gemeindeeigenen Flächen nachzuweisen. Die Sicherung der externen Ersatzfläche erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Ortsgemeinde bzw. Verbandsgemeinde und TV Hochdorf-Assenheim. Die Ortsgemeinde wird den Bebauungsplan erst zur Rechtskraft bringen, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag geforderten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - soweit rechtlich gesichert - in textliche und zeichnerische Festsetzungen umgesetzt.

Hochdorf-Assenheim, den.....<sup>14.1.98</sup>



Bach  
Ortsbürgermeister