

Gemeinde Weissach im Tal OT Unterweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sport und Freizeitanlagen Unterweissach Vereinsheim Fußball – 1. Änderung und Erweiterung mit Vereinsheim Tennis"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Stand: 14.07.2022



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer:

22.126

INHALT

SEITE

| | |
|--|----------|
| Begründung | 1 |
| 1. Ziel und Zweck der Planung..... | 1 |
| 2. Plangebiet | 1 |
| 4. Übergeordnete Planung | 1 |
| 5. Festsetzungen des Bebauungsplans | 3 |
| 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 3 |
| 7. Ermittlung der Umweltbelange | 3 |

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des seit dem 08.12.1977 rechtskräftigen Bebauungsplans "Sport- und Freizeitanlagen Unterweissach", benötigt die Gemeinde Weissach im Tal eine geringfügige Änderung zur Errichtung eines neuen Tennis-Vereinsheims. Dieses soll auf gleicher Stelle errichtet werden wie das bereits bestehende. In diesem Zusammenhang soll die Attraktivität der Anlagen durch Erhalt der gastronomischen Nutzung gewahrt bleiben und durch einen geringen Ausbau der Terrassennutzung weiter gestärkt werden. Das Gebäude wird als eingeschossiger Flachbau geplant. Neben der schon angesprochenen gastronomischen Nutzung ist das Unterbringen von Umkleideräumen mit Duschen im Gebäude für die Mitglieder des Tennisvereins vorgesehen.

Im Bereich des seit 18.06.2020 gültigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlagen Unterweissach – Vereinsheim Fußball“ soll zusätzlich zur bestehenden Nutzung (Gastronomie, Wohnung für Betriebsleiter etc.) eine physiotherapeutische Nutzung ermöglicht werden, welche auf den Bedarf des Vereins beschränkt werden soll.

Eine zusätzliche Verkehrserschließung ist nicht notwendig, da die geplante Änderung über die bestehende Straße „Jägerhalde“ erreicht werden kann. Aufgrund der Gebietsgröße und Lage, wird der Bebauungsplan nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1294, 1294/5 und 1401 in Teilen und liegt südlich des Ortsteils Unterweissach. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Sportanlagen
- im Osten: bestehende Sportanlagen
- im Süden: freie Landschaft
- im Westen: freie Landschaft

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als sonstige Fläche in der Freiraumstruktur dargestellt. Östlich angrenzend weist der Regionalplan ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus (vgl. Abb. 1).

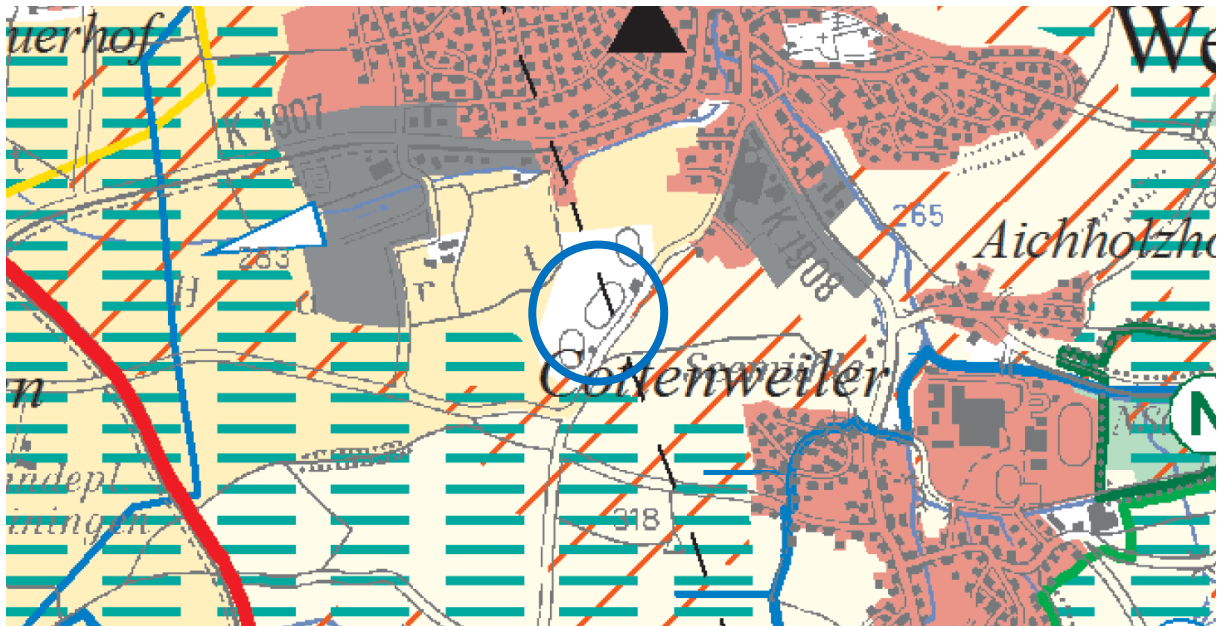


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) überwiegend als Grünfläche mit Sportplatznutzung und im östlichen Randbereich (Jägerhalde) als Sondergebiet dargestellt (vgl. Abb. 2). Es bedarf keiner Anpassung des FNP.

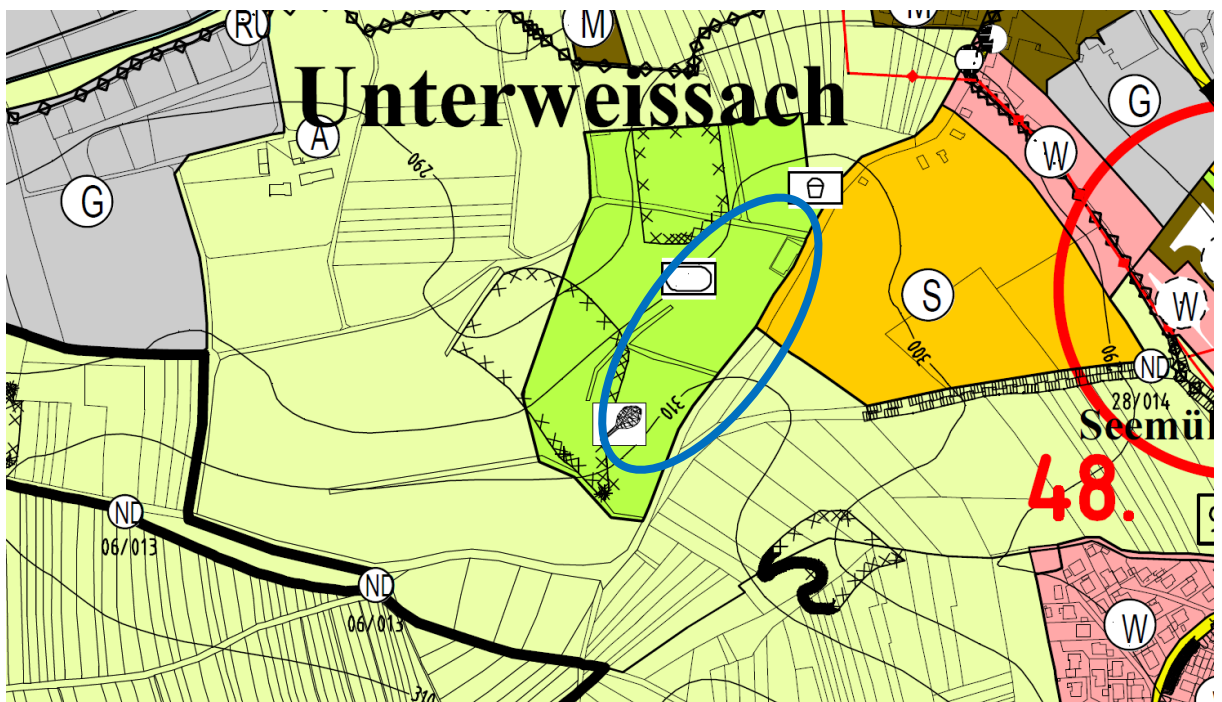


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. In Ermangelung von Gewässern in der näheren Umgebung wird das Planungsgebiet von keinem Überschwemmungsgebiet tangiert.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im So 1 orientiert sich die bauliche Nutzung am bisherigen Bestand, lediglich wird es ermöglicht, physiotherapeutische Angebote für Vereinszwecke zu nutzen. Die Ausformung des Baukörpers wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung bestimmt. Es wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung ermöglicht.

Im SO 2 orientiert sich ebenfalls die bauliche Nutzung am Bestand. So kann ein Gebäude errichtet werden, welches dem Nutzungszweck eines Vereinsheims entspricht und die Bedürfnisse der Mitglieder und Gäste erfüllt. Die Ausformung des Baukörpers wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung bestimmt. Es wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung ermöglicht.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN $\pm 0,30$ m sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform werden Satteldach (SD) sowie Pultdach (PD) festgesetzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hupterschließung erfolgt wie bisher über die Jägerhalde. Der Besucherverkehr kann wie bisher die bestehenden Parkmöglichkeiten nutzen. Die Entleerung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens können wie bisher über die Jägerhalde erfolgen.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten ist vor Ort über wasserdurchlässige Beläge zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einer Zisterne auf dem Baugrundstück zurückgehalten und zur Bewässerung der Rasenflächen genutzt. Der Überlauf wird an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben.

7. Ermittlung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans werden an dieser Stelle verbal-argumentativ berücksichtigt.

Die Errichtung des neuen Vereinsheims für den ansässigen Tennisverein, an gleichem Standort hat keine Auswirkung auf den Umweltzustand. Auch die geplante Zugangs- und Stellplatznutzung mit wasserdurchlässigen Belägen hat aus Umweltsicht keine erheblichen Auswirkungen. grünordnerische Festsetzungen wurden aufgrund des örtlichen Ausschnitts des Geltungsbereichs und der bestehenden Anforderungen an den Bebauungsplan nicht getroffen. Beim Bau von evtl. Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung von Flach-

oder Pultdächern empfohlen. Die Hauptdächer der Gebäude sollen eine Photovoltaikanlage erhalten. Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist auf eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen, Heckenpflanzen und Saatgut für Grünflächen zu achten.