



# STADT UHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Turn- und Versammlungshalle, 1. Änderung“

---

### TEXTTEIL (Teil B) I. BEBAUUNGSPLAN

## SATZUNG

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 22.09.2017

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 22.09.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 06.10.2017

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 09.10.2017 bis 09.11.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Uchingen, den .....

.....  
Matthias Wittlinger (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 15.12.2017**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bebauungsplan „Turn- und Versammlungshalle, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Turn- und Versammlungshalle“ gelten unverändert fort.

## II. HINWEISE

### zum Bebauungsplan „Turn- und Versammlungshalle, 1. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

## **II. Begründung**

zum Bebauungsplan „Turn- und Versammlungshalle, 1. Änderung“

### **1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Uhingen hat ein Sportstättenentwicklungskonzept erstellen lassen, in welchem die vorhandenen Sportanlagen in der Kernstadt sowie den Stadtteilen erfasst und hinsichtlich ihres Zustands und ihrer Funktionalität bewertet wurden. Zudem wurde mit den örtlichen Vereinen und den Schulen der zukünftige Bedarf an Sportanlagen und Belegungsmöglichkeiten ermittelt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchungen möchte die Stadt Uhingen gemeinsam mit dem TSV Sparwiesen das vorhandene Rasenspielfeld auf dem Sportgelände an der Holbeinstraße im Ortsteil Sparwiesen sanieren. Im Zuge der Spielfeldsanierung sollen darüber hinaus die am nordöstlichen Spielfeldrand befindlichen Garagen auf die gegenüberliegende Seite der angrenzenden Trafostation verlegt werden. Dies wird zum Anlass genommen, die planungsrechtlichen Festsetzungen mit der tatsächlichen Nutzung in Einklang zu bringen.

Der vorhandene, rechtskräftige Bebauungsplan „Turn- und Versammlungshalle“ aus dem Jahr 1972 setzt für den überwiegenden Teil des betroffenen Areals einen Festplatz sowie ein Kleinspielfeld fest. Das bereits vorhandene Rasenspielfeld ragt jedoch auch in benachbarte Flächen, welche u.a. eine Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle) festsetzt.

Um für die Zukunft verbindliches Planungs- und Baurecht zu schaffen ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen-Albershausen stellt für die betroffene Fläche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sparwiesen und wird im Norden durch die Holbeinstraße, im Osten durch die städtische Sporthalle und das Vereinsheim des TSV Sparwiesen sowie im Süden durch die örtliche Grundschule begrenzt. Unmittelbar im Westen schließen Hausgärten und die Wohnbebauung der Grünwaldstraße an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **4. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Sanierung des Rasenspielfeldes. Der Bebauungsplan dient somit sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Eine Überprüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zur Beurteilung der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **5. Umweltbelang / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

### **5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Flächen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Kontaktlebensräume durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einem Gutachten zusammengefasst und liegen der Begründung als Anhang bei.

### **5.2 Schutzgut Boden**

Aufgrund der vollständigen Überbauung durch ein Rasenspielfeld sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **5.3 Schutzgut Wasser**

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Aufgrund der Entwässerung der Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **5.4 Schutzgut Luft und Klima**

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Da sich an der Art der Bebauung nichts ändert hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **5.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Sparwiesen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **5.6 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Sparwiesen und ist mit einem Rasenspielfeld bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden. Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Darüber hinaus entstehen durch den Trainings- und Spielbetrieb Lärmimmissionen (siehe 6. Schallimmissionen / Lärmschutz). Gegenüber dem

bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionsituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6. **Schallimmissionen / Lärmschutz**

Da unmittelbar westlich an das Plangebiet eine vorhandene Wohnbebauung angrenzt, hat die Stadt Uhingen eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese soll Aufschluss über die aus dem Spiel- und Trainingsbetrieb resultierenden Lärmeinwirkung auf die unmittelbare Nachbarschaft geben.

Mittel- bis langfristig sollen weitere Teilbereiche des Sportgeländes saniert oder umgebaut werden. Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt diese Entwicklungen ebenso wie Schallimmissionen ausgehend vom Gaststättenbetrieb des TSV Sparwiesen, welcher sich neben der Sporthalle der Stadt Uhingen befindet.

Zur Beurteilung der auftretenden Immissionsbelastung an den Wohnhäusern wurden drei maßgebliche Emissionssituationen (Spieltag Sonntag, Spieltag Samstag, Training Werktag) untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in Situation 2 „Spieltag Samstag“ und Situation 3 „Training Werktag“ die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV grundsätzlich eingehalten werden [...].

*In Situation 1 „Spieltag Sonntag“ werden die Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten an den unmittelbar angrenzenden Gebäuden um bis zu 4 dB (A) überschritten. Diese Ergebnisse werden unter Berücksichtigung der 18. BImSchV (Ausgabe 2017) wie folgt gewürdigt:*

#### a) mittäglicher Ruhezeitblock an Sonntagen (13.00 - 15.00 Uhr):

*Gemäß § 2 (5) der 18. BImSchV ist dieser Ruhezeitblock nur zu berücksichtigen, „wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt“.*

*Nach Angabe des TSV Sparwiesen wird das Rasenspielfeld an Sonntagen für eine Dauer von 4 h genutzt (2 Spiele nacheinander). Wenn die Nutzungsdauer durch organisatorische Maßnahmen auf weniger als 4 h begrenzt werden könnte, muss aus Sicht des Gutachters der Ruhezeitblock nicht betrachtet werden, es würde sich somit keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr ergeben.*

#### b) Bestandsschutz

*In § 5 (4) der 18. BImSchV ist der so genannte „Altanlagenbonus“ wie folgt definiert:*

*„Bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung [...] errichtet waren und danach nicht wesentlich geändert wurden, soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.“*

*Der Sportplatz wurde in den 1950er Jahren erbaut und bisher nicht wesentlich geändert (zur Definition der wesentlichen Änderung s. Anhang 2 zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 1. Juli 2017).*

*Ein Bebauungsplan zur Nutzungsänderung dieser Fläche als Festplatz und Kleinspielfeld, verbunden mit dem Neubau eines Rasenspielfeldes südöstlich des vorhandenen Platzes ist gemäß vorliegender Planurkunde im Jahr 1974 genehmigt worden. Die Planung wurde allerdings nicht baulich umgesetzt.*

*Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist im Juli 1991 in Kraft getreten, so dass die Voraussetzungen der oben genannten Textstelle der Verordnung erfüllt werden. Da das Rasenspielfeld entgegen früherer Planungen nicht vergrößert oder wesentlich geändert werden soll, kann aus Sicht des Gutachters im vorliegenden Fall der „Altanlagenbonus“ angewendet werden.*

Da die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus eingehalten werden können, sieht die Stadt Uhingen von der Festsetzung von sonntäglichen Ruhezeiten ab.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird entsprechend ihrer bisherigen und zukünftigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen (Fußball) ausgewiesen. Daneben ist noch eine kleinere Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Verlegung von Garagen erfasst.

## 8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.800 m<sup>2</sup> (ca. 0,67 ha).

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## **Anlagen**

- 1. Sportplatz Holbeinstraße in Uhingen-Sparwiesen: Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung 09/2017, Klinger und Partner GmbH (Stand September 2017)**
- 2. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss (Stand September 2017)**