



**Wertheim**

**Bebauungsplan Sondergebiet (SO)  
„Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-  
Gymnasium“  
in Wertheim**

**Begründung**

Entwurf

Stand: 21. April 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Prüfung von Planungsalternativen	5
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bebauungsplan	6
2.5	Verfahrensart des Bebauungsplanes	7
<b>3</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>7</b>
3.1	Lage des Baugebietes	7
3.2	Art und Maß der Nutzung	10
3.3	Gestaltung	10
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	10
3.4.1	Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität	10
3.4.2	Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	11
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>11</b>
4.1	Wasser	11
4.2	Strom	11
4.3	Gas	12
4.4	Telefon	12
4.5	Erneuerbare Energien	12
4.6	Abwasser	12
4.7	Straßenbeleuchtung	13
4.8	Niederschlagswasser	13
<b>5</b>	<b>VERKEHRERSCHLIEßUNG</b>	<b>14</b>
5.1	Verkehrerschließung	14
5.2	Ruhender Verkehr	14
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG</b>	<b>15</b>
6.1	Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)	15
6.2	Besonderheiten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	15
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN DES BAUGEBIETS</b>	<b>16</b>

<b>10</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
12.1	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	17

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Sport- und Schwimmhalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium ist in einem zweigeschossigen Gebäude untergebracht, in dessen Erdgeschoss sich eine Doppelturnhalle mit den notwendigen Nebenräumen und im Untergeschoss ein Kleinhallenbad befindet.

Das Gebäude wurde im Jahr 1963 errichtet. In einer Teilsanierung in den Jahren 1996/1997 wurden die Fenster des Hallenbades, WC-Anlagen, der Hubboden und Teile der technischen Ausrüstung erneuert.

In den Turnhallen mussten in jüngster Vergangenheit immer häufiger Reparaturarbeiten und Sicherungen durchgeführt werden, um eine sichere Nutzung der Hallen zu gewährleisten. Dies gelingt inzwischen nur noch mit eingeschränkter Nutzung. Ballsportarten können derzeit keine mehr in den Hallen ausgeführt werden.

Sanierungsüberlegungen wurden schon seit längerer Zeit angestellt. Eine Sanierung des Gebäudes scheidet aufgrund des Umfangs der Sanierungsmaßnahmen und dem dann erzielten Nutzen jedoch aus.

Die Turnhalle und die Kleinschwimmhalle können aufgrund der Abmessungen den heutigen Anforderungen an Sport- und Schwimmunterricht nicht gerecht werden.

Auch nach einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme wäre das Ergebnis für die Nutzer außerordentlich unbefriedigend, da unter anderem sämtliche Anforderungen an Normmaßen für Spielfelder nicht eingehalten werden könnten. Aber auch Qualität, Umfang und Anzahl von Nebenräumen könnten in den Abmessungen der bestehenden Halle nicht realisiert werden.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass ein Ersatzneubau sowohl für die Turnhalle als auch für die Schwimmhalle erforderlich wird, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen der geplanten Nutzungen gerecht zu werden.

Die Stadtverwaltung hat deshalb das Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung (ikps) beauftragt, eine Analyse des Bedarfs an Hallen und Räumen für den Schulsport durchzuführen. Aufgabe war es, auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung, den schulischen Bedarf an Turn- und Sporthallen sowie an Wasserflächen inkl. Angaben zu den Flächen, Maßen bzw. Ausstattung zu ermitteln und in mehreren Varianten zu analysieren.

In einem mehrstufigen Prozess wurden zunächst eine Bestandaufnahme und Bedarfsermittlung durchgeführt. Im Fokus stand dabei vor allem die Schulentwicklung in der Kernstadt, in Bestenheid und auf dem Reinhardshof.

Aus der Bestandaufnahme und der Bedarfsermittlung geht im Ergebnis hervor, dass ein Ersatzneubau in der Größenordnung einer Dreifeldsporthalle am Standort Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium geschaffen werden muss, um die Bedarfe des Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasiums abzudecken.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 einstimmig beschlossen, am Standort des Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasiums ein konkretes Raumkonzept mit einer Kostenschätzung auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse von ikps für eine Dreifachsporthalle zu erarbeiten. In das

Konzept soll alternativ ein Zusatzraum für kleinere Gruppen sowie eine Gesundheits- und Präventivsport integriert werden.

Der Bereich der neuen Sporthalle befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Um nun Baurecht für den Bau einer Dreifeldsporthalle zu schaffen, sollen ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

## 1.2 Prüfung von Planungsalternativen

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Prüfung von Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für eine Bebauung mit einer Dreifachturnhalle ergab, dass keine Fläche mit gleicher Eignung als Baufläche verfügbar ist. Der Standort der Dreifachturnhalle ist schon alleine durch den Hauptnutzer, das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium, definiert.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan jeweils in der geltenden Fassung sind:

- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

### 2.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Laut Plansatz 2.5.9 (Z) (Z = Ziele) des LEP 2002 ist Wertheim als „**Mittelzentrum**“ ausgewiesen. Weiterhin gehört Wertheim gemeinsam mit Freudenberg zum „**Mittelbereich** Wertheim“. Dies stimmt überein mit Plansatz 2.3.2 (1) des Regionalplanes 2020.

Laut Plansatz 2.1.1 (Z) des LEP 2002 gehört Wertheim zur Raumkategorie „**Ländlicher Raum im engeren Sinne**“. Dies stimmt überein mit Plansatz 2.1.3.2 (1) des Regionalplanes 2020.

Laut Plansatz 2.6.2 (Z) des LEP 2002 liegt Wertheim auf der **Landesentwicklungsachse** „(Marktheidenfeld -) Wertheim (- Miltenberg)“ sowie auf der Landesentwicklungsachse „Wertheim - Tauberbischofsheim - Bad Mergentheim - Crailsheim (- Ellwangen [Jagst])“. Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungsachsen im Regionalplan 2020, Plansatz 2.2.1 (2).

## 2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung *darzustellen* und festzusetzen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) im Flächennutzungsplan als allgemeine Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Nach § 5 Abs. 2 BauGB kann im Flächennutzungsplan insbesondere dargestellt werden:

[...]

### 2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen, [...].

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim stellt für das Plangebiet überwiegend die Ausstattung des Gemeindegebiets mit „Baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Krankenhaus“ (Standort der ehem. Rotkreuzklinik) bzw. „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Krankenhaus“ dar. Für die weiteren von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke stellt der Flächennutzungsplan 89 „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Hallenbad“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - öffentliche Parkplätze“ bzw. „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge - Parkplatz“ dar.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist vorgesehen, eine Fläche für Sport- und Spielanlagen für das Plangebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen.

Daher wird mit der angestrebten Planung der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprochen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch den Bebauungsplan „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ in Wertheim nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes kann im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an das Regierungspräsidium Stuttgart erfolgen, da die Stadt Wertheim das Bauleitplanverfahren in einem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchführen möchte.

## 2.4 Bebauungsplan

Die Stadt Wertheim beabsichtigt, für die entsprechenden Teile der Flurstücke Nr. 1375, 6693 und 6692/2 mittels Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht für die „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ in Wertheim entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 24.09.2018 zu schaffen (siehe Kapitel „Anlass und Ziel der Planung“).

Ein geringfügiger Teil des Plangebietes ist nachrichtlich dargestellt im Bauflichtplan „Mittlere Flur, Hintere Flur, Knackenberg“.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem Erfordernis wird Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ in Wertheim.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

## **2.5 Verfahrensart des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes, wie im Abgrenzungsplan vom 26.06.2019 dargestellt, erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen:

1. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche des Innenbereichs
2. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet
4. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen
5. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten ist (z.B. Festsetzung eines Industriegebietes)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2019 wurde beschlossen, den Bebauungsplan im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

## **3 PLANUNG**

### **3.1 Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet umfasst ca. 0,70 ha und liegt in der Wertheimer Kernstadt. Es wird wie folgt begrenzt:

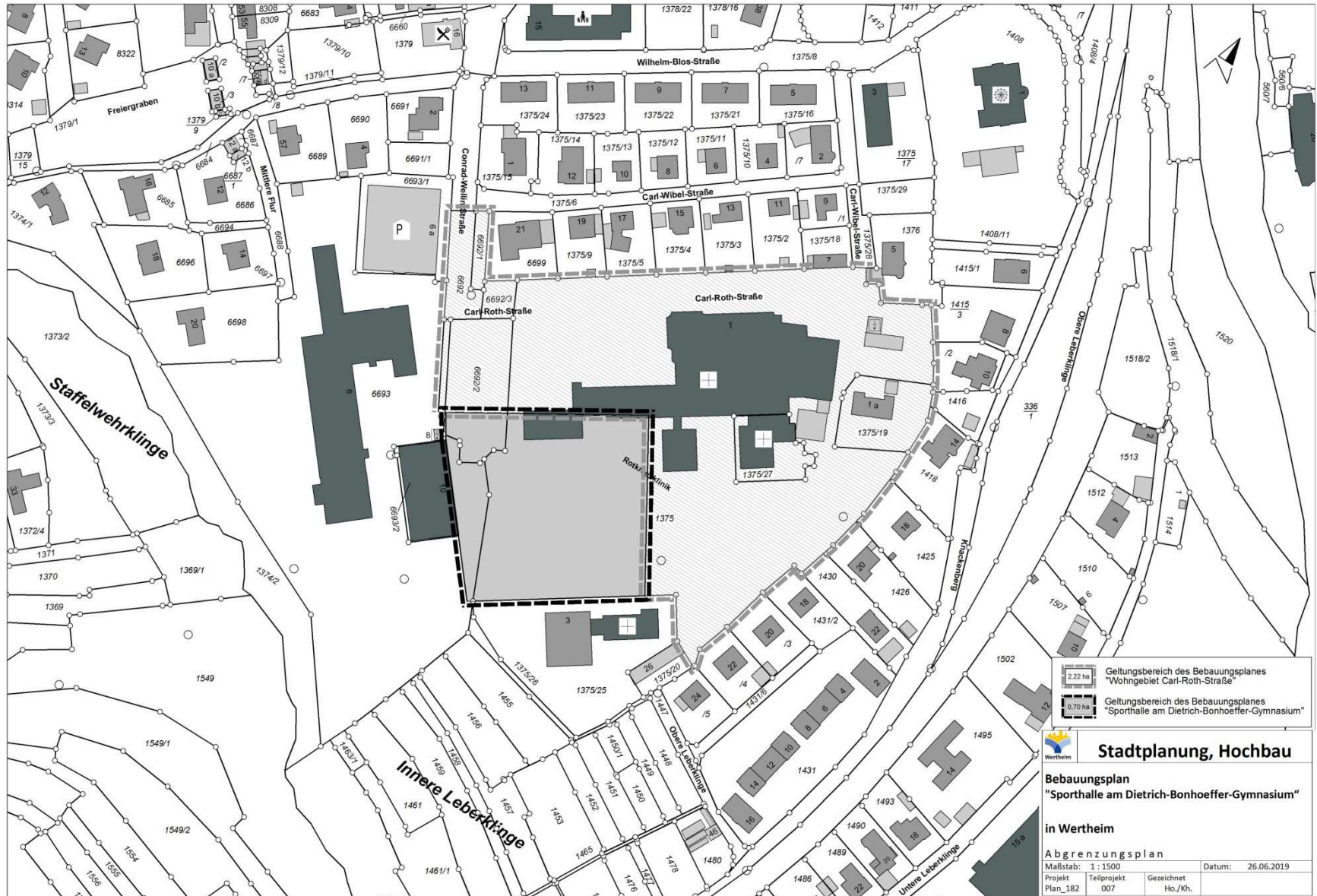
- Im Norden durch die entstandene Freifläche wegen Rückbau ehemaliger Rotkreuzklinik
- Im Osten durch Grünfläche

- Im Süden durch das ehemalige Schwesternwohnheim
- Im Westen durch die bestehende Sport- und Schwimmhalle des Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasiums

Die bestehende Sport- und Schwimmhalle soll vorerst erhalten bleiben. Die spätere Nutzung ist aktuell noch offen. Derzeit gibt es Überlegungen, ob die Sporthalle künftig als Mensa genutzt werden kann. Die Schwimmhalle befindet sich im Stockwerk unter den Sporthallen und ist gegenwärtig noch in Betrieb. Der Standort des Ersatzneubaus der Schwimmhalle ist im Stadtteil Bestenheid geplant.

Das Areal der rückgebauten ehemaligen Rotkreuzklinik liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet Carl-Roth-Straße". Für die städtebauliche Weiterentwicklung des Altstandortes Rotkreuzklinikum soll ein Architekten- und Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Die derzeitige Entwicklung des Areals ist Ergebnis offen. Bei den weiteren Planungen, bzw. bei den Ausarbeitungen von Gutachten (bspw. Schall) wird von einem Wohngebiet ausgegangen.





Abgrenzungsplan des Referates 31, Stadtplanung, Hochbau der Stadt Werthem vom 26.06.2019

### 3.2 Art und Maß der Nutzung

Es ist angedacht, die Halle als **Schulsporthalle und als Vereinssporthalle** zu nutzen. Es soll keine Mehrzweckhalle entstehen. Feierlichkeiten sind nicht für diese Sporthalle vorgesehen.

In der neuen Dreifeld-Sporthalle wird es keine **Tribüne geben**. Für Wettkämpfe wird die neue Sporthalle daher nur bedingt geeignet sein (keine Zuschauer). Die Main-Tauber-Halle in der Kernstadt und die Sporthalle SH 1 im Stadtteil Bestenheid sind mit Tribünen ausgestattet, so dass Sportwettkämpfe weiterhin dort stattfinden werden.

Was die Nutzung der neuen Dreifeld-Sporthalle betrifft, so ist davon auszugehen, dass diese der Nutzung in der bestehenden Halle entspricht.

Grundsätzlich ist zwischen der **Nutzung durch die Schule und die Vereine** zu unterscheiden. Für die Nutzung durch das DBG soll in Zukunft der Zeitraum von 8 bis 17 Uhr geblockt werden. Eine Änderung des geblockten Zeitraums bspw. nur bis 16 Uhr wäre Sache der Schule und ist abhängig von den Schülerzahlen (große Schwankungen der Schülerzahlen in der Vergangenheit). Der Unterricht findet bis 15 Uhr statt; danach erfolgt eine Nutzung durch Arbeitsgemeinschaften. Nach Ende des für die Schule geblockten Zeitraums sollen i. d. R. Kinder und Jugendliche der Vereine in die neue Sporthalle kommen. Im Zeitraum von 17 bis 22 Uhr soll die Dreifeld-Sporthalle für die Nutzung durch Vereine geblockt werden.

### 3.3 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung, etc.) ist in den Örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplanes festgelegt.

Zulässig ist auch die Errichtung begrünter Dächer. Sie verringern und verzögern den Wasserabfluss und verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse.

Da Niederschlagswasser aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nur über eine Behandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet werden darf, sind diese Materialien zur Dacheindeckung nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig.

### 3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 3.4.1 Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität

Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche verpflichtend ist die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung mindestens eines gebietsheimischen, standortgerechten Hochstamm-Laubbaumes mit besonderer Eignung zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von mindestens 16-18 cm.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und

Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

Eine Liste mit Vorschlägen für entsprechende Baumarten ist der Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 4 / Januar 2017 (Anlage 3 zur Begründung), zu entnehmen.  
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 3.4.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 2 („Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

#### Rechenexempel bei einem Baugrundstück von 7.000 m<sup>2</sup>

7.000 m <sup>2</sup>	x	0,6 GRZ	=	4.200 m <sup>2</sup>
7.000 m <sup>2</sup>	x	0,2 GRZ *	=	1.400 m <sup>2</sup>

\* (zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO;  
hier = **0,3**, unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 0,8 ergibt sich eine Überschreitung von max. **0,2**))

---

Überbaubare Fläche gesamt:	<b>5.600 m<sup>2</sup></b>
Nicht überbaubare Fläche:	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>

#### Fläche zur Förderung der Biodiversität:

$$1.400 \text{ m}^2 \times 20\% = \underline{\underline{280 \text{ m}^2}}$$

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über die bereits bestehende Wasserversorgung. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

### 4.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim.

Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Solche Freileitungen sind Störfaktoren in der Landschaft. Sie werden deshalb als nicht zulässig festgesetzt (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO). Diese Leitungstrassen können - in Absprache mit den Versorgungsträgern - in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

### **4.3 Gas**

Die Versorgung mit Gas ist möglich und erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wertheim GmbH.

### **4.4 Telefon**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind als Freileitungen unzulässig und können in Absprache mit den Versorgungsträgern in der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) § 68 Abs. 2 sind Telekommunikationslinien so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Da die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll gemäß § 68 Abs. 3 TKG die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.

### **4.5 Erneuerbare Energien**

Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis eine separate Genehmigung einzuholen.

### **4.6 Abwasser**

Die Entwässerungsfläche des Sondergebietes „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ angrenzend zum geplanten „Wohngebiet Carl-Roth-Straße“ ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Wertheim (AKP) für die Kernstadt, links der Tauber erfasst. Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem.

Für die langfristige Entwässerungskonzeption des Sondergebietes „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ wurden zwei Varianten gegenübergestellt:

Der Anschluss am Mischwassersystem Schwesternwohnheim bleibt bestehen oder es wird ein Trennsystem mit Einleitung in die Staffelwehrklinge aufgebaut, an welches später das gesamte Areal angeschlossen werden würde.

Nach mehreren Ortsbegehungen und Untersuchungen der Varianten auf wirtschaftliche, hydraulische, technische und ökologische Faktoren empfiehlt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Wertheim die Entwässerung des SO „Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium“ im Mischsystem. Hierfür wird ein neuer Verbindungskanal vom Anschlusspunkt Obere Leberklinge bis zur Sporthalle erstellt.

Die Entwässerung der übrigbleibenden Fläche „Carl-Roth-Straße“ kann ebenfalls über das bestehende Mischsystem entwässert werden, unter der Voraussetzung, dass im Mittel der Versiegelungsgrad 45% nicht überschreitet. Etwaige Überschreitungen müssten durch Retentionsräume zur Entlastung des Mischsystems ausgeglichen werden.

Die Anbindung ans Mischsystem erfolgt dann über die Anschlusspunkte für das Gebiet im nördlichen Bereich über die Conrad-Wellin-Straße sowie die Carl-Wibel-Straße, für das Gebiet im südlichen Bereich über das Mischsystem Obere Leberklinge unterhalb des Schwesternwohnheims.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die innere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

#### **4.7 Straßenbeleuchtung**

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils nach den Empfehlungen für Anlagen von Erschließungsstraßen sind Straßenbeleuchtungsmaste, Beleuchtungskörper und die Verlegung von Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel bis zu 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen (z. B. Natrium- und Hochdrucklampen oder LED-Lampen) zu verwenden.

#### **4.8 Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist am Mischwasserkanal vorgesehen. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das auf Dachflächen anfällt, ist erlaubnisfrei.

## **5 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Hinsichtlich der äußeren Erschließung ist das Plangebiet über verschiedene Straßen zugänglich: Von Westen über die Landesstraße L 508, von Norden über die L 2310 und von Osten über die L 506. Diese Landesstraßen sind aufgrund ihres Ausbauszustandes als äußere Erschließung für diese Zwecke geeignet.

Die weitere Erschließung erfolgt über die Straßen der Kernstadt und hier insbesondere die Conrad-Wellin-Straße.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Die Parkplätze sollen vorzugsweise auf dem Vorplatz der Halle sowie im bereits bestehenden Parkhaus (Flst. 6693/1) hergestellt werden.

§ 37 Absatz 1 Satz 2 LBO bestimmt, dass bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen sind, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Gemäß der VwV Stellplätze vom 28. Mai 2015 zu § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze bei anderen Anlagen von den im Anhang 1 abgedruckten Richtzahlen auszugehen.

Nach Anhang 1 Buchstabe B Nr. 5.2 ist für Spiel- und Sporthallen ein Kfz-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Sportfläche vorzuhalten. Nicht zur Sportfläche werden gerechnet Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

Für die Dreifeldsporthalle ist eine Sportfläche von 1.215 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zuzüglich der Fläche für den Gymnastikraum von 144 m<sup>2</sup> wird sich die Anzahl der Parkplätze daher wohl im Bereich von 27 Stück bewegen, sofern die Flächenangaben sich im Laufe der Planung nicht noch ändern.

Die abschließende Beurteilung der genauen Anzahl der Stellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Nach § 37 Absatz 2 Satz 1 LBO sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, Fahrradstellplätze herzustellen.

Gemäß Nr. 1 der VwV Stellplätze vom 28. Mai 2015 zu § 37 Absatz 2 LBO bestimmt sich die erforderliche Zahl notwendiger Fahrrad-Stellplätze nach § 37 Abs. 2 Satz 1 LBO nach den Richtzahlen in Anhang 2. Demnach wird ein Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Sportfläche gefordert. Nicht zur Sportfläche werden gerechnet Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen.

Daher ist von 27 Fahrradstellplätzen auszugehen. Die abschließende Beurteilung der genauen Anzahl der Stellplätze wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

## **6 UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG**

### **6.1 Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)**

§ 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) enthält mit Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“. Demzufolge soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen, da die Größe des Geltungsbereiches dem Bedarf entsprechend festgelegt wurde.

Zur Gewährleistung eines schonendenden Umgangs mit Grund und Boden dienen die Festsetzungen unter Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Förderung der Biodiversität sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend der Vorgabe von Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurden die Möglichkeit der Entwicklung der Stadt Wertheim genutzt. Für die Nutzung genau dieser Fläche in Wertheim spricht der eindeutige Standortvorteil (Nähe zum Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasiums).

### **6.2 Besonderheiten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Grünordnungsplanung abgesehen.

Da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens u. a. nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend gelten, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Weiterhin gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft, wird aber wie folgt eingegangen:

Aufgrund der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt (siehe Anlage 1). In der saP wird folgendes Fazit gezogen:

Die geplanten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium Wertheim sind für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich belegt oder potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population ist nicht zu rechnen.

Für streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population ist nicht zu rechnen.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 4) erstellt.

Dieser zufolge sind Sportveranstaltungen so rechtzeitig zu beenden, dass bis 22 Uhr alle Parkplätze geleert sind. Dies kann jedoch nicht über eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden, sondern wird im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung enthält hierzu Erläuterungen (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 13., erweiterte und überarbeitete Auflage 2019, Rn. 68.3 zu § 1 Abs. 3 BauNVO). Demzufolge können etwa erforderliche zeitliche Betriebsbeschränkungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; diese müssen mit der Baugenehmigung verbunden werden. Der Kommentierung zufolge sollte auf das Erfordernis hierzu in der Begründung zum B-Plan hingewiesen werden; dieser Hinweis ist hiermit erfolgt.

Die Festsetzung von Vorkehrungen bzgl. des Immissionsschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan war somit nicht erforderlich.

## **8 FLÄCHENBILANZ**

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan:	0,74 ha	100,00 %
Straßenverkehrsfläche:	0,04 ha	5,41 %
<hr/>		
reine Sondergebietsfläche:	0,70 ha	94,59 %

## **9 KOSTEN DES BAUGEBIETS (Kostenschätzung)**

Es sind nachstehende Maßnahmen notwendig; dadurch entstehen der Stadt Wertheim folgende Kosten (brutto):



Straßenbauarbeiten	ca.	97.000,00€
Kanalisationsarbeiten	ca.	142.800,00€
Versorgungsleitungen	ca.	20.500,00€
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	ca.	5.000,00€
<u>Gutachten</u>	ca.	<u>15.000,00€</u>
<u>Gesamtkosten inkl. MwSt</u>	ca.	<u>280.300,00€</u>

## **10 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet sowie für die erforderliche Erschließung der Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

## **11 DENKMALSCHUTZ**

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.

## **12 HINWEISE**

### **12.1 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d. h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Stadtverwaltung Wertheim  
Referat Stadtplanung, Hochbau

Thomas Müller

### **Anlagen**

- Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 2 Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität
- Anlage 3 Liste geeigneter Gehölze
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 5 Verkehrsgutachten