

---

GEMEINDE NIEDERKIRCHEN

Bebauungsplan "Sportzentrum in der Nachtweide"

---

Begründung zum Bebauungsplan

Stand 20. Mai 1993

Begründung

zum Bebauungsplan "Sportzentrum in der Nachtweide"

der Gemeinde Niederkirchen

Gemäß § 9, Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 1122).

---

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß und Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Beschreibung des Plangebiets
4. Darstellungen des Flächennutzungsplans
5. Anlaß der Planung
6. Planungszielvorstellungen
7. Grundzüge der Planung
8. Auswirkungen der Planung
9. Abwägung der Belange
10. Flächen- und Kostenermittlung
11. Hinweise zur Planverwirklichung

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Am 13.03.1992 wurde die ARGE Fischer/Krebs durch den Gemeinderat Niederkirchen beauftragt, einen B-Plan-Entwurf für ein neues Sportzentrum in der Nachtweide zu erarbeiten.

Dieses Sportzentrum beinhaltet einen Rasenplatz mit Umgrenzungen, Steh-/Sitzrängen, evtl. einer Teilüberdachung im Steh-/Sitzrängenbereich, einen Hartplatz sowie ein Club-Umkleidegebäude. Es beinhaltet ferner vier Tennisplätze und die mögliche Errichtung eines Club-Umkleide-Tennisgebäudes, evtl. in Kombination mit einer Tennishalle. Letztlich sind ein kleiner Trainings-Bolzplatz und entsprechendes Parken vorgesehen.

Dieser Beschluß wurde durch den Gemeinderat gefaßt auf Grundlage § 2 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig wurde die Änderung und Festschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen sind aus dem Planteil zu entnehmen.

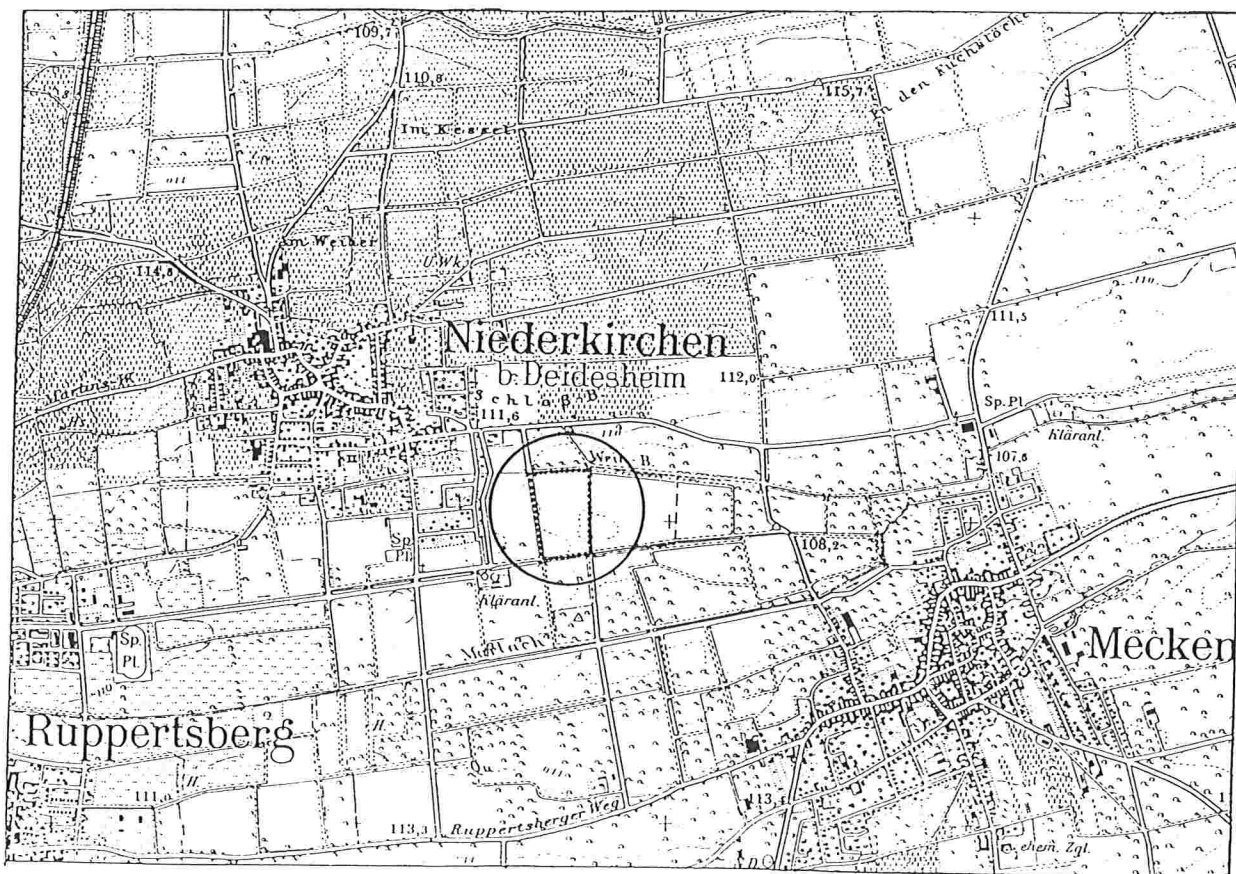
## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Nachtweide liegt am östlichen Ortsrand von Niederkirchen, eine "Gewanne" von der Bebauung abgerückt, und umfaßt ca. 5,0 ha. Von Nord nach Süd beträgt die Längenausdehnung ca. 290,0 m, die mittlere (Ost/West-) Breite ca. 170,0 m.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Pl. Nr. 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1557, 1558, 1559/1, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565/1, 1566/1, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, Teilfläche aus 1585 (Mittlerer Nachtweidenweg) und wird begrenzt:

- im Norden durch den Alten Weinbachgraben
- im Süden durch den Neuen Weinbachgraben
- im Osten durch das "Nachtweidesträßchen"
- die Westgrenze bildet der "Mittlere Nachtweideweg"

Abb. 1: Lage des Planungsgebiets (Ausschnitt aus der TK 25 Blatt 6515 Bad Dürkheim-Ost)



### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Am nördlichen "Rand" der Marlachau liegt das zu beplanende Gebiet, ca. 100 m nach Süden abgerückt von der Verbindungsstraße Niederkirchen-Meckenheim, mitten im "freien Feld". Es umfaßt die Gewanne "In der 2. Nachtweide".

Es ist ein leichtes Nord/Süd-Gefälle bzw. ein West/Ost-Gefälle in der Topographie erkennbar.

Leider sind sowohl im Randbereich als auch längs der Marlach - im Kernbereich der "Aue" - wenig landschaftsprägende Elemente, wie Gehölze, Gewässer, Erhebungen usw., vorzufinden. Durch die ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung dieser Gewannen, der generellen Strukturarmut, handelt es sich um ein seines ursprünglichen Charakters als Aue-Gebiet beraubtes Landschaftselement!

Im beigefügten Fachgutachten "VICIA" - Büro für Naturschutz und Landschaftspflege, Bad Dürkheim - sind im Kapitel 2.1 'Bestandserfassung von Naturhaushalt und Landschaftsbild/Erholung' und im Abschnitt 2.2 'Bewertung des Zustandes' alle landschaftsplanerischen Aspekte ausführlich erfaßt, wie

- Relief- und Oberflächengestalt
- Böden und Standortverhältnisse
- Grundwasser/Oberflächengewässer
- Klima
- Bäume, Sträucher, Pflanzenwelt
- Tierwelt und
- Landschaftsbild

Diese Erläuterungen sind auf dem Stand 5/93. Es sind hierzu keine weiteren Angaben erforderlich.

#### 4. DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In dem neu zu überarbeitenden Flächennutzungsplan wird dieses Areal als So-Sport festgelegt.

Diese Nutzung verträgt sich sowohl mit dem bebauten Ortsrand, mit den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch mit dem Landschaftsraum Marlachau.

## 5. ANLASS DER PLANUNG

Das heutige Sportplatzgelände wurde von der Bebauung "eingeholt". Die südliche Ortsabrundung westlich des heutigen Sportplatzes müßte durch sehr aufwendige Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Spielbetrieb von Tennis und Sportplatz abgesichert werden.

Im Hinblick auf die anstehenden Erweiterungen der heutigen Anlage wird eine Verlagerung, nach sorgfältiger Abwägung aller Belange, nach Aufzeichnung und Bewertung verschiedener Alternativen, in die Gewanne "In der Nachtweide" sinnvoll und notwendig!

Die heutige verkehrstechnische Anbindung, speziell auch unter dem Aspekt 'Erweiterung der Sportanlage', ist nicht mehr zu vertreten (Ortskernentlastungen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen etc.).

Die geplante Anbindung sowie übergeordnetes Parken sind bei einer Neuplanung ohne Beeinträchtigungen von Anliegern (Wohnbebauung) zu realisieren.

## 6. PLANUNGSZIELVORSTELLUNGEN

Die wichtigste Zielvorstellung ist, eine ausgewogene langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde sicherzustellen. Der Standort der Sportanlage und die Größe des Areals läßt genügend Raum, um landespflegerische Zielvorstellungen verwirklichen zu können. Er läßt - in Bezug auf den östlichen Ortsrand und die planerische Umsetzung des Freiraumes zwischen Sportanlage und Ortsrand - alle Möglichkeiten offen. Dies bedeutet, daß die Gemeinde in den nächsten Jahren immer wieder neu über diesen Geländestreifen nachdenken und entscheiden kann. (Eine erste wichtige Festlegung für dieses Areal fällt im Zuge der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.)

Der Standort erlaubt - sollte die "Entwicklung" dies verlangen - zukünftig auch eine mögliche Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage nach Osten (evtl. als Park).

Es wäre gut, bezüglich Grunderwerb nach Osten, im Anschluß an das Sportgelände, Entscheidungen schon heute vorzubereiten, wie Optionen, Vorverträge etc.

Eine weitere Zielvorstellung ist die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen/Gebäudeteile durch Festlegungen von geneigten Dächern, Putzfassade, Höhenangaben zur Traufe u. ä. Diese gestalterische Einbindung geht einher mit den landespflegerischen Zielvorstellungen und den Überlegungen zur Begrünung.

Weitere Zielvorstellung ist, eine Versiegelung des Bodens, speziell im Bereich des Parkens, soweit als irgendwie vertretbar, zu minimieren.

Die landespflegerischen Zielsetzungen, wie

- Sicherung der Grundwasserneubildung
- Sicherung der Kalt- und Frischluftentstehung sowie ihrer Abfließbahnen
- Sicherung des natürlichen Wasserretention
- Verbesserung der Grundwasserqualität und der Wassergüte
- Sicherung überregionaler, regionaler und lokaler Biotope und Vernetzungssysteme

zu 6. Planungszielvorstellungen

- Sicherung der historischen Raumnutzung/Landschaftsbild
- Sicherung der überörtlichen und siedlungsnahen Erholungsflächen

sind ausführlich in Kapitel 2.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrages (Grünordnungsplan) erläutert.

## 7. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Bedingt durch die Erschließungsstraße, wird das Parken in Verbindung mit den baulichen Anlagen, wie Clubhaus, Sportplatz, mögliche Tennishalle/Clubhaus, Umkleiden Tennis sowie Stehränge und Tribüne, im Westen bzw. Nordwesten zum Ortsrand hin platziert.

Die Sportfelder 'Rasenplatz, Hartplatz sowie vier Tennisplätze' liegen, eingegrünt im Ost-/Südostteil des zu beplanenden Geländes, somit zur freien Landschaft bzw. der Marlachaue hin.

Es handelt sich um eine klare städtebauliche Zuordnung der verschiedenen Funktionen.

## 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ein positiver Aspekt aus unserer Sicht sind die Belebung des Landschaftsbildes mit landschaftsgebundenen Gebäuden und Eingrünungen mittels Baumgruppen und Büschen sowie einer leichten Geländemodellierung der doch zur Zeit spröden, "ausgebeinten", strukturarmen Landschaft am östlichen Ortsrand/Randbereich der Marlachau. Im Kapitel 3 des Landespflegerischen Planungsbeitrages werden die Auswirkungen der Planung auf die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausführlich analysiert, bewertet und Vorschläge für eine Verbesserung beschrieben.

## 9. ABWÄGUNG DER BELANGE

Im Laufe der letzten zwei bis drei Jahre wurde auf allen Ebenen das Thema "Ausbau, Erweiterung der heutigen Sportanlage mit mehreren Alternativen, Sportplatzverlegung, neues Sportzentrum" ausführlich diskutiert. Es wurden die Belange der Bevölkerung, der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft, die Belange der Sportler und Bürger, die Belange des Naturschutzes usw. in den Entscheidungsprozeß einbezogen.

Dies gilt auch für die beteiligten Ämter, die verschiedenen Verwaltungsebenen, die mit der Entscheidungsfindung betroffenen Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis ist die von allen Beteiligten getroffene, einvernehmliche Festlegung auf das Areal "In der Nachtweide" und die im B-Plan dargestellten Festlegungen.

## 10. FLÄCHEN- UND KOSTENERMITTLUNG

Die Flächenermittlung ist im Landespflegerischen Beitrag ausführlich dargelegt (Punkt 3.2).

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme liegen bei ca. 2,5 Mill. DM.

Eine Architekten/Ing. ARGE erarbeitet z. Z. ausführlich die Detailplanung sowie die Kosten.

## 11. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Eine detaillierte Untersuchung wird durch o. a. ARGE z. Z. vorgenommen.

Die Verwirklichung des Planes kann unverzüglich vorgenommen werden, da sich alle Grundstücke schon im Besitz der Gemeinde befinden.

Der B-Plan "Sportzentrum in der Nachtweide" enthält einen Plan M 1:1000 mit Planzeichenerklärung, Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke sowie den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 27.10.1993 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 20.01.1994

Im Auftrag

  
(Eichner)

Aufgestellt:

Niederkirchen, den 25.04.93

ARGE Fischer/RSA