

B E G R Ü N D U N G
zum Erlaß des Bebauungsplanes "Sportanlage am alten Galgen"
Teil A - Baurechtlicher Teil

Lage des Gebietes

Das Gebiet für den der Bebauungsplan "Sportzentrum alter Galgen" aufgestellt werden soll, befindet sich östlich der Bahnlinie Neustadt-Monsheim und nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Heidweg". Das Gebiet hat etwa eine Größe von 2 Hektar und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim als Sportgelände ausgewiesen.

Notwendigkeit der Ausweisung

Die Stadt Wachenheim verfügt über ungenügend ausgestattete Sportstätten. Zu einen gibt es im Burgtal einen Sportplatz, der vom TuS Wachenheim mit seinen derzeit 8 Mannschaften überdurchschnittlich stark frequentiert und benutzt wird. Das Umfeld um diesen Sportplatz ist für die Anbindung an das normale Straßenverkehrsnetz äußerst schlecht ausgestattet. Im unmittelbaren Bereich des Sportplatzes befinden sich nur einige wenige Parkplätze, die in erster Linie aber auch von Besuchern des Naturparks "Pfälzerwald" benutzt werden. Eine Ausweisung der Sportfläche im allgemeinen, aber auch der Parkfläche im besonderen, ist aufgrund der Festsetzungen, die in der Landesverordnung zum Schutze des Naturparks "Pfälzerwald" festgehalten sind, nicht möglich. Bei diesem Sportplatz im Burgtal befinden sich keine leichtathletischen Anlagen. Diese wiederum sind in recht ungenügendem Maße der Grund- und Hauptschule in Wachenheim zugeordnet. Dort ist es möglich, auf einer äußerst spartanisch eingerichteten Sportanlage in ganz bescheidenem Maße den Kurzstreckenlauf, Weitsprung, Hochsprung und Kugelstoßen zu trainieren.

Aus den o.g. Gründen ist es notwendig, in unmittelbarer Ortsnähe, aber auch mit der Möglichkeit der Ausdehnung, ein Sportgelände zu errichten. Dieses Sportgelände soll sodann sowohl den Wachenheimer Vereinen und der Schule als auch den auswärtigen, insbesondere aber den in der Verbandsgemeinde ansässigen Vereine zugänglich sein.

Umlegungsverfahren

Das gesamte Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Wachenheim. Zur Errichtung des Sportgeländes und der dazugehörigen Anlagen ist ein Umlegungsverfahren nicht notwendig.

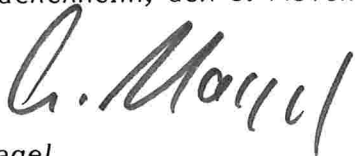
Kosten für die Erschließung

Das Sportgelände grenzt an die Zufahrtsstrecke zum Gewerbegebiet. An Erschließungskosten kommen nur in mäßigem Ausmaße auf die Stadt Wachenheim zu. Eine genaue Bezifferung ist noch nicht möglich, es wird aber damit gerechnet, daß die Erschließungskosten einen Betrag von 30.000.-- DM nicht überschreiten.

Realisierung der Maßnahme

Die entsprechenden Zuschußanträge für den 1. Bauabschnitt (Spielfeld und Umkleidekabinen) sind gestellt und wurde von der Kreisverwaltung bearbeitet und an die Bezirksregierung zur endgültigen Verabschiedung vorgelegt. Es wird damit gerechnet, daß bereits im Jahre 1988 mit dem Ausbau der Maßnahme begonnen werden kann, wenn vom Land die notwendigen Zuschußmittel bereitgestellt werden. Es wird damit gerechnet, daß der 1. Bauabschnitt in etwa 6 bis 8 Monaten beendet sein kann. Unmittelbar nach Zuschußbewilligung für den 1. Bauabschnitt wird der Zuschußantrag für den 2. Bauabschnitt gestellt werden.

Wachenheim, den 6. November 1987



Nagel

Bürgermeister der Stadt Wachenheim



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 09.05.88..... angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 20.07.88.....

Im Auftrag

(Eichner)
Regierungsrat

PLANUNGSBÜRO

PISKE

LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE BDLA IFLA

LUCAS-CRANACH-STR. 3 · POSTFACH 280
D-6710 FRANKENTHAL/PFALZ
TEL. 0 62 33/45 65

STADT WACHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„ SPORTANLAGE AM ALTEN GALGEN“

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL B

GRÜNORDNERISCHER TEIL

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND SPORTPLATZBA

MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER
RHEINLAND-PFALZ NR. 1245

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim vom Dezember 1977 hat bereits einen zusätzlichen Bedarf an Sportflächen von ca. 4.200 m² errechnet.

Dies bedeutet bei 3.500 Einwohnern eine Bedarfsdeckung von nur 70 %. Zugrunde gelegt waren die Werte der Deutschen Olympischen Gesellschaft von damals etwa 3,5 m² je Einwohner. Zwischenzeitlich sind diese erweitert worden auf etwa 4 m² je Einwohner, so daß der Fehlbestand höher anzusetzen ist.

Da für die Einrichtung mit einem derartigen Flächenbedarf und der besonderen Form der Nutzung eine entsprechend flachere Topographie erforderlich ist, bieten sich aus diesen Gründen Flächen östlich der Ortslage an.

Hinzu kommt, daß die bestehenden Einrichtungen im Tal der K 16 bedingt durch die sehr intensive Topographie eine sinnvolle und zeitgemäße Erweiterung nicht zulassen.

2.0 Bestandsaufnahme

Um Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Landschaft und Natur machen zu können, sind die landschaftsökologischen Grundlagen (Landschaftsfaktoren und deren Wirkungsgefüge) zu erfassen und zu bewerten.

2.1 Geologie

Das Landschaftsbild und der Landschaftshaushalt (Oberflächen-gestalt, Gewässernetz, Bodenbildung, Klimaunterschiede, Vegetationsentwicklung) werden entscheidend geprägt vom Aufbau und der Lagerung der Steine.

So zeichnet sich der Haardtrand bzw. das Vorderpfälzer Tiefland im angesprochenen Bereich durch im Westen steilen Abfall und nach Osten hin stets flacheren Verlauf aus, die sich durch Höhenrücken in West-Ost-Richtung (Riedel) darstellen, zwischen denen in den tieferen Teilen Bäche und Grabensysteme liegen.

Je weiter man nach Osten vordringt, desto mäßiger werden die Grundwasservorkommen, so ist insbesondere bei der Lößbedeckung im Vorderpfälzer Tiefland kaum eine Grundwasserbildung festzustellen, was auch in Abhängigkeit von den relativ geringen Niederschlägen zu sehen ist.

Darüber hinaus sind die Fließgewässer meist kanalisiert oder verrohrt, was auch für den engeren Betrachtungsbereich zutreffend ist.

In jüngster Zeit hat man erst mit Renaturierung und Mäandrierung sowie dem gezielten Ausbau von Regenrückhaltebecken eine längere Verweildauer der Oberflächengewässer erreicht. Somit ist eine größere Möglichkeit gegeben, auch bei den hier anstehenden relativ bindigen Böden eine Grundwasseranreicherung auf diesem Wege zu bewirken.

2.4 Klima

Das Planungsgebiet gehört dem südwestdeutschen Klimabereich an, der sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet und zu den klimagünstigsten Gebieten Deutschlands zählt. Dabei sind die Klimabezirke entsprechend den Landschaftseinheiten zu unterteilen. So hebt sich der Haardtrand und im wesentlichen das Vorderpfälzer Tiefland dadurch ab, daß sich hier die höchsten Jahresmittelwerte der Temperatur, die größte Anzahl von Sommertagen, die größte Sonnenscheindauer und die geringste Anzahl von Frosttagen nachweisen läßt. Dabei spielt die Abschirmung durch den Haardtrand und das Haardtgebirge nach Westen eine entscheidende Rolle, das Einströmen meist niederschlagsbringender Luftmassen aus dem Pfälzer Wald zu verhindern.

Insofern ist Grundlage für künftige Begrünungsmaßnahmen die potentielle natürliche Vegetation, da sie die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes kennzeichnet und stärkt.

Daher ist für den Haardtrand mit Übergang zum Vorderpfälzer Tiefland als potentielle natürliche Vegetation der Perlgras-Buchenwald auf nährstoffreichen Lößböden mit hohem Kalkgehalt anzusehen.

2.6 Fauna

Bedingt durch die fehlenden Deckungsbereiche oder Flurgehölze ist ein minimaler Tierbesatz feststellbar, der sich lediglich aus verschiedenen Vogelarten und Kleinsäugetieren entwickelt und erhalten hat, die insbesondere die Böschungflächen der Bahnlinie als Rückzugsgebiete nutzen.

Neben den fehlenden Deckungsbereichen haben natürlich auch die Bearbeitungsweise der landwirtschaftlichen Nutzflächen die Entwicklung der Tierwelt bekanntermaßen eingeschränkt.

3.0 Analyse

3.1 Geologie/Böden

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen werden zum Teil bei der vorgesehenen Ausbildung des Sportflächenbelages und den Erschließungsmaßnahmen zu

- Versiegelung der Oberflächen
- Verwerfungen des Bodengefüges
und damit Beeinträchtigung der Bodenlebewesen und der Bodenstruktur (u. a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekraft)

- bei hoher Sonnen- und Temperatureinstrahlung -
- besondere Wärmeinseln und Warmluftentstehung,
- geringere Sauerstoffanreicherung, Verdunstungskälte und Luftfeuchtigkeit,
- geringere Staubbindung durch Grünmasse, erhöhte Staubbewegung durch Rückstrahlung, Wärmeentwicklung

3.4 Vegetation

Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit offenen Böden und einer sommergrünen Bepflanzung (Weinbau) in Teilbereichen nachteilig verändert.

So wird insbesondere im westlichen Bereich bis auf den geplanten Pflanzwall und im Zentrum mit dem geplanten Spielfeld eine besondere Einflußnahme des Kleinklimas entwickelt.

Insofern kommt den Rahmenbegrünungen eine hervorragende Bedeutung zu, um in der Flächenbilanz einen Ausgleich für den Eingriff darstellen zu können.

Darüber hinaus sind insbesondere die befestigten Bereiche der Erschließungsmaßnahme mit landschaftsrelevanten Baumethoden zu realisieren.

3.5 Fauna

Eine weitere Beeinträchtigung der Fauna ist nicht oder nur in unwesentlichem Ausmaß zu erwarten.

4.0 Entwicklungsziele

Aus der Sicht der Landespflege werden die hier näher definierten Flächen u. a. beurteilt nach:

Ganz besonders ist hier Wert auf die Ortsrandgestaltung zu legen.

Es ist wesentlich, die geplante Anlage mit einer deutlich spürbaren Begrünung zum Dorf gehörig in Anlehnung an die Bahntrasse und die dort bestehende Begrünung einzubinden.

Dabei ist die Ausnutzung der natürlichen Geländetopographie bedeutsam, um dieses Bauwerk gestaltend in die Landschaft mit leichter Westneigung einzubinden.

Es ist daher vorgesehen, die Sportflächen in eine Tieflage zu bringen und die Planung so auszurichten, daß die zu erwartenden Lärmemissionen trotz des häufigen West-Südwest-Windes das angrenzende Wohngebiet nicht über Gebühr belästigen.

Dieses ist in Form eines Erdmassenausgleichs zu realisieren. Insofern kann Aushubmaterial vor Ort wieder zum Einbau gebracht werden und damit die Basis für intensive Begrünungsmaßnahmen geschaffen werden.

Bedingt durch die zu erwartende hohe Erwärmung der Kunstrasenfläche einerseits und der befestigten Flächen andererseits ist eine intensive Großgrünmasse einzubringen, die im einzelnen noch im Rahmen der Flächenbilanzierung nachgewiesen wird.

Bei der Ausbildung der Stehränge ist mit entsprechenden wassergebundenen Zwischenwegen zu arbeiten.

Die vorgesehenen Zuwegungen sind ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden, was insbesondere für die ausgewiesenen Pkw-Stellplätze und Busstellplätze gilt, da man hier in aller Regem von sogenannten Bedarfsparkplätzen ausgehen kann.

5.2.1 BFZ (Bodenfunktionszahl)

- BKW $\hat{=}$ 1,0
- Somit BFZ = 1,0, da keine Versiegelung

5.2.2 GVZ (Grünvolumenzahl)

- als Weinbaufläche
mit BKW = 1,0
 - Höhe: 1,5 m
 - Flächenbedeckung: 80 %
(kein Bodenschluß)
- Somit
$$27.300 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 1,5 \text{ m} = 32.760 \text{ m}^3$$

$$\text{GVZ} = \frac{32.760}{27.300} = 1,2$$

- Das entspricht einem mittleren Grünvolumen von 1,2 m Dicke über der Gesamtfläche.

5.3 Planung

- Gesamtfläche des Planungsbereiches: 27.300 m²

5.3.1 BFZ (Bodenfunktionszahl)

nach Nutzungsformen

- BKW 1,0 $\hat{=}$ Felder, Wiesen, Wälder
 - Grünflächen
$$9.300 \text{ m}^2 \times 1,0 = 9.300,00$$
- BKW 0,6 =
 - Kunstrasen
$$7.650 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.590,00$$

+ Pflasterbeläge		
5.650,0 m ² x 0,0 =		0,00
+ Asphaltdecken		
1.500,0 m ² x 0,0 =		0,00
+ Gebäude		
550,0 m ² x 0,0 =		<u>0,00</u>
GFZ Zwischensumme		0,00

+ Grünflächen

- Gesamtfläche 9.300 m²
- GVZ ist bei 27.300 m² = 1,2
- GVZ soll bei 9.300 m²
- GVZ soll = $\frac{27.300 \times 1,2}{9.300} = 3,52$

Somit ist rechnerisch eine mittlere Dicke von
~3,60 über der Grünfläche von 9.300 m² erforderlich, um
den ist-Wert (Bestand) zu erreichen.

5.4 Maßnahmen

5.4.1 Als Ausgleich für die geplanten Versiegelungen ist vor-
zusehen:

- Kunstrasen
 - ° Entwässerung durch Versickerung (Sickerschächte)
- Laufbahnen
 - ° Entwässerung durch
 - Oberflächendurchlässigkeit
 - Restmengen über Sickerschächte
- Pflasterbeläge
 - ° Änderung der Belagsart

+ Gehölzpflanzung als Rahmengrün	
620 m x 8 m x 5 m	24.800 m ³
+ Bodendecker als Unterpflanzungen	
1.500 m ² x 0,5 m	750 m ³
400 m ² x 0,5 m (Bahntrasse Westen)	200 m ³
+ Wiese/Rasen	
2.500 m ² x 0,1 m	<u>250 m³</u>
Gesamt GVZ geplant (ist)	35.350 m ³
Gesamt GVZ soll	32.760 m ³

Der vermeintliche Überschuß von ca. 2.600 m³ Grünvolumen ist als notwendiger Ausgleich für die fehlenden Gliederungselemente der landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Betonung des Ortsrandes festzuschreiben.

Frankenthal, den 19.10.1987

[Handwritten signature]

Wachenheim, den 03. Mai 1988

[Handwritten signature: L. Nagel]
Nagel, Stadtbürgermeister

