

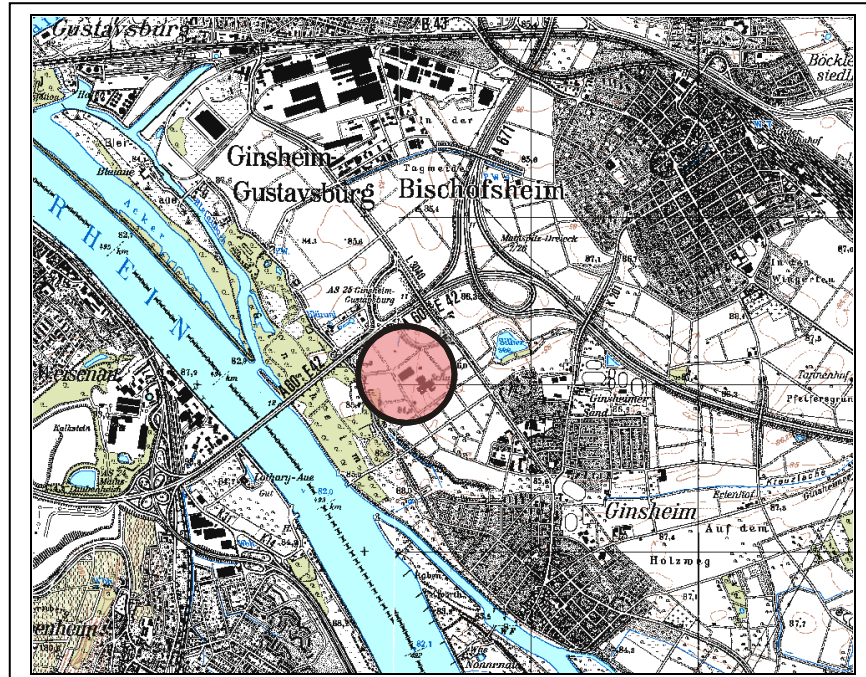
08.02. 2010

Gemeinde GINSHEIM-GUSTAVSBURG

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) 3
BauGB

„Sportflächen an der Autobahn“

Ortsteil Ginsheim



Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung in der jeweiligen gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(**Hessisches Naturschutzgesetz** –HENatG)

2.0 Geltungsbereich und Lage

Der ca. 33.615 qm große Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beinhaltet Teilflächen der Parzellen Nr. 661/3, 672/5 und 675/5; alle in Flur 4 der Gemarkung Ginsheim.

Der Geltungsbereich liegt am äußersten nordwestlichen Rand der Ortslage von Ginsheim, südlich der Bundesautobahn BAB A 60 und westlich des „Ohres“ des Autobahnanschlusses.

Der Bereich schließt direkt nach Norden hin an das bestehende Gelände der Integrierten Gesamtschule Mainspitze (IGS) mit seinen Sporteinrichtungen an. Westlich wird der Bereich von der Verlängerung der Straße ‚Vorm Anthaupt‘ bzw. ‚In der Nachtweid‘ begrenzt.

3.0 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich – Bestand‘ dargestellt.

Der noch gültige Flächennutzungsplan setzt den Bereich der IGS als Schulfläche Bestand mit einer Erweiterungsfläche nach Norden hin fest. Im Anschluss daran, bis zur BAB A 60 im Norden und bis zum Hochwasserdamm im Westen, ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ ausgewiesen.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist die Darstellung des bestehenden Schulgeländes der IGS und die Erweiterung um die geplanten Sportflächen bereits an die Planungsabsichten der Gemeinde Ginsheim – Gustavsburg angepasst.

4.0 Planungsanlass und –ziel

Die bestehende Sportanlage im Ortsteil Ginsheim, die vorwiegend vom Fußballverein VfB Ginsheim genutzt wird, ist sanierungsbedürftig. Der Rasenplatz ist durch die gestiegene Inanspruchnahme nicht mehr regenerationsfähig. Das Umkleidegebäude ist in sehr schlechtem Zustand. Der Hartplatz wird, wie die gesamte Sportanlage, modernen Ansprüchen nicht mehr gerecht und liegt außerdem gemäß dem landschaftsplanerischen Gutachten der Gemeinde im Grünzug der Kreuzlache. Durch die Nutzung der Sportanlage gibt es

zudem seit Jahren Lärmkonflikte mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Eine Sanierung der Sportanlage vor Ort ist durch die vorliegenden Lärmschutzgutachten so gut wie unmöglich. Allein die Beseitigung des Ascheplatzes und der Neubau eines Kunstrasenplatzes würde lärmtechnisch als Neuanlage betrachtet werden und hätte erhebliche Lärmschutzvorkehrungen zur Folge. Aufgrund dieser Umstände hat die Gemeindevertretung beschlossen die Sportanlage an einem anderen Standort neu aufzubauen.

Um die Entscheidung herbeizuführen, wurden eine ausführliche Standortanalyse sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Als Standortalternativen wurden sowohl eine Nullvariante, sprich: Verbleib und Sanierung der bestehenden Anlage, sowie eine Verlegung in den Bereich des „Reiterhofes“ untersucht. Des Weiteren wurden die Neuanlage am Standort „Steggärten“ südlich der Kleingärten „Am Bauschheimer Weg“ sowie schließlich ein Gelände nördlich der Integrierten Gesamtschule Mainspitze in Betracht gezogen.

Von allen untersuchten Standorten wies der Bereich nördlich der IGS in der Beurteilung die meisten Vorteile und die wenigsten Nachteile auf. So sind u.a. als große Vorteile zu nennen, dass keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind, die Akzeptanz bei der Schule und den Vereinen groß ist, Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind und der Grunderwerb sich unproblematisch erweist, da das Gelände dem Kreis Groß-Gerau gehört. Insgesamt schnitt auch von der Kostenseite her der Standort an der IGS am besten ab.

Im Juli 2006 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die derzeitige Sportanlage in der Ortslage von Ginsheim an die Integrierte Gesamtschule Mainspitze (IGS) zu verlegen.

Dieser Beschluss ist Bestandteil mehrerer parallel von der Gemeinde betriebenen Planungen. Als erstes wäre dabei der beabsichtigte Bau einer Ortserschließungsstraße (L 3040 neu) zu nennen, die im Osten der Ortsmitte von Ginsheim verlaufend, die Ortslage vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Gleichzeitig werden dadurch die verkehrlichen Voraussetzungen geschaffen, um neue Baugebiete zu erschließen. Zum einen soll das frei werdende Gelände der jetzigen Sportanlage zu einem Wohngebiet entwickelt werden, das an die o.a. Erschließungsstraße „angehängt“ wird. Gleichzeitig soll östlich dieser Fläche im Bereich des ehemaligen „Reiterhofes“ ein zweites Wohngebiet entwickelt werden.

Von der Gemeindeseite her ist beabsichtigt, die unterschiedlichen Planungen (Ortserschließungsstraße, Neue Wohngebiete, Sportplatzneuanlage) verfahrensmäßig zeitgleich bzw. zeitnah zueinander durchzuführen.

Dabei ist es sowohl für die Straßenplanung wie für die Wohngebietsausweisungen erforderlich, entsprechende Bebauungspläne aufzustellen. Diese sollen noch in der ersten Jahreshälfte 2010 in die Offenlage gehen.

Für die vorliegende Neuanlage der Sportflächen wurde hingegen mit dem Landkreis verabredet, dass hierfür die Aufstellung einer „Ergänzungssatzung“ gemäß § 34 (4) 3 BauGB für ausreichend angesehen wird.

Eine Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nur solche Flächen können einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Diese angrenzende Bebauung

muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden, was im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit dem IGS – Gelände zutrifft.

Auf Grund der vorliegenden Ergänzungssatzung i.V. mit den darin getroffenen Festsetzungen wird eine ausreichende Beurteilungsgrundlage nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB gegeben sein.

5.0 Planungsinhalte

Die Planungsdarstellung gibt in erster Linie den Bereich, der für die beabsichtigte Neuanlage der Sportfläche vorgesehen ist, wieder. Dabei umfasst der Geltungsbereich überwiegend die derzeit noch als Außenbereich anzusehenden Flächen, die aufgrund der vorliegenden Ergänzungssatzung zukünftig als Innenbereich gemäß § 34 (1) BauGB mit der Möglichkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung gelten sollen.

Die Plandarstellung zeigt darüber hinaus die Grundzüge der Flächenaufteilung innerhalb des Satzungsbereiches auf. So ist die zukünftige Anordnung der Spielfelder festgesetzt, wobei es sich bei dem Großspielfeld östlich der Schulsporthalle um einen bestehenden Platz handelt, der vergrößert werden soll und statt eines Asche- einen Kunstrasenbelag erhält.

Des Weiteren sind im Plan überbaubare Flächen ausgewiesen, innerhalb derer bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb stehen, errichtet werden sollen. Zusätzlich ist nördlich der vorhandenen Schulsporthalle der Standort für den Neubau eines Jugendzentrums vorgesehen.

Für alle dargestellten Flächen gilt, dass ihre Lage auf dem Grundstück entsprechend den derzeitigen Grundzügen der Planung wiedergegeben wird. Sollte ein Verschieben dieser Flächen entsprechend der tatsächlichen späteren Erfordernis notwendig werden, so soll diese Möglichkeit entsprechend der Regelungen des § 34 (1) BauGB auch zulässig sein. Die Grundzüge der Planung würden davon nicht berührt werden.

6.0 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Sportgeländes erfolgt, wie die des Schulgebäudes auch, von der ‚Rheinstraße‘ aus über die ‚Bouguenais Allee‘ und die Straße ‚Vorm Ant-haupt‘ und ‚In der Nachtweid‘.

Überlegungen, die Sportanlage mit einer neuen Straße an die L 3040 anzubinden, wurden wieder verworfen, da diese Lösung vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen nicht mitgetra-gen wurde.

Angesichts der erwarteten Mehrbelastung im Zusammenhang mit dem Neubau der Sport-anlage hat die Gemeinde Ginsheim – Gustavsburg bei dem Büro Dorsch Cosult / Wiesba-den eine Verkehrsanalyse und Verkehrsprognose in Auftrag gegeben.

Als Fazit lässt sich feststellen, dass es durch den zusätzlichen Sportbetrieb zu einer Mehr-belastung von ca. 60 Kfz/Tag an Werktagen und ca. 200 Kfz/Tag an Wochenenden bei ei-ner Maximalbelastung von derzeit 4000 Kfz/Tag kommt. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 1,5% bzw. ca. 5%, was als absolut vertretbar anzusehen ist.

Etwas differenzierter stellt sich die Prognose hinsichtlich der Lärmsituation während der Spitzenzeiten dar. Bei der Straße ‚Vorm Anthaupt‘ kommt es lediglich zu einer geringen Erhöhung der Schallpegel, die insgesamt die fiktiven Tag- bzw. Nachgrenzwerte nicht erreichen.

Bei der ohnehin schon stärker belasteten ‚Bouguenais Allee‘ kommt es zwar während der Spitzenstunden zu zum Teil deutlichen Pegelerhöhungen; es liegen aber hinsichtlich der Absolutwerte noch durchaus vertretbare Verhältnisse vor. Bezogen auf die Gesamtzeiten tags und nachts werden sich keine gravierenden Veränderungen einstellen.

7.0 Lärmimmissionen

Hinsichtlich der Standorteignung des Sportgeländes nördlich der IGS hat die Gemeinde Ginsheim – Gustavsburg beim TÜV Süd die Erstellung einer Untersuchung über die Immissionen durch Sportlärm in der Wohnnachbarschaft beauftragt. Bei der hier in Rede stehenden Wohnnachbarschaft handelt es sich um die in ca. 250 m Entfernung vorhandene Wohnbebauung im Bereich der nächstgelegenen Straße ‚Aufs Heft‘ (- hier: Haus Nr. 35). Zu berücksichtigen war auf der Grundlage der Kriterien der 18. BimSchV der regelmäßige Betrieb auf den relevanten beiden Großspielfeldern.

Als Fazit wird festgestellt, dass durch den Trainingsbetrieb in den kritischen Ruhezeiten der Immissionsrichtwert um 9 dB(A) unterschritten wird und somit als völlig unkritisch anzusehen ist. Auch werden die Sportgeräusche durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche nahezu völlig überdeckt.

Bei Punktspielen auf dem Rasenplatz in den kritischen Ruhezeiten wird ein Teilbeurteilungspegel in der Summe von 49 dB(A) erreicht, womit der Grenzwert von 50 dB(A) knapp unterschritten wird. Dieser Wert lässt sich indessen durch eine veränderte Anordnung der Lautsprecher um ca. 3 dB(A) reduzieren. Zudem wurde im Rahmen dieser Untersuchung ebenfalls die Auswirkung der zusätzlichen Verkehre hinsichtlich der Lärmsituation bewertet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der geplante Standort der Sportanlage einschließlich der geplanten verkehrlichen Anbindung als unkritisch in Bezug auf die angrenzende Wohnnachbarschaft angesehen werden kann.

8.0 Umweltschutz

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach Maßgabe der UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut i.S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt. Da aufgrund dieser Einschränkungen der Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslösen kann, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der Bodenschutz und die Umweltbelange (§ 1 (6) 7 BauGB), die durch die Ergänzungssatzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebots berücksichtigt.

9.0 Naturschutz

Mit der Satzung wird die bauliche Nutzung von bisher im Außenbereich liegenden Flurstücken ermöglicht. Damit stellt das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der ausgeglichen werden muss.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung ergibt ein Biotopwertpunkte-Defizit von maximal 249.558 Punkten.

Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erbracht werden, so dass externe Kompensationsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Dafür zur Verfügung stehen eine Fläche östlich des Schul- bzw. Sportgeländes und westlich der ‚L 3040‘ sowie eine Teilfläche im Bereich der zukünftigen Ortsumgehungsstraße. Eine entsprechende Ausgleichsplanung liegt vor. Dabei kommt eine Gesamtbetrachtung mit den parallel betriebenen Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne für die Neubaugebiete („Am Alten Sportplatz“) und die Ortserschließungsstraße zum Tragen.