

# **Bebauungsplan Nr. 119**

„Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“

---

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

(§ 2a S. 2 Nr. 1 BauGB)

**– Vorabzug –**

Stand: Juni 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
5.2.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
5.3.	Schutzausweisungen	7
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
6.1.	Lage im Stadtgebiet	7
6.2.	Geschichte und gegenwärtiger Bestand	8
6.3.	Altlasten / Geotechnischer Bericht	8
6.4.	Umweltauswirkungen	8
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>11</b>
8.1.	Fachgutachten Verkehr	11
8.2.	Fachgutachten Artenschutz	11
8.3.	Studie zur lokalklimatischen Situation	12
8.4.	Bodengutachten	12
8.5.	Kampfmittelüberprüfung	13
8.6.	Schalluntersuchung	14
<b>9.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
9.1.	Flächen für Sport- und Spielanlagen	15
9.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.4.	Flächen für Stellplätze	16
9.5.	Leistungsrechte	16
9.6.	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Jahnhalle als Sportstätte der Turngemeinde 1837 Hanau e.V. (TGH) entspricht im Hinblick auf den Zuschnitt der Sportnutzflächen und der Einteilung des Gebäudes nicht mehr aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen und ist für den Wettkampfsport gemäß heutiger Vorhaben nur noch eingeschränkt nutzbar.

Nach einer vom Eigenbetrieb IBM (Hanau Immobilien- und Baumanagement) in Abstimmung mit der Turngemeinde durchgeführten baulichen Untersuchung würden die Kosten einer aktuell gebotenen grundhaften Sanierung der im Eigentum der Stadt Hanau stehenden Sporthalle an der Jahnstraße in keinem vertretbaren Verhältnis zu den dadurch zu erzielenden Nutzungsmöglichkeiten stehen. Daher beabsichtigt die TGH auf dem vereinseigenen Gelände der Jula-Hof-Sportanlage am Philipp-August-Schleißner Weg eine neue Sporthalle nebst Parkplatz zu errichten. Nach Abbruch der alten Sporthalle könnte im Bereich der Jahnstraße eine innenstadtnahe Wohnbebauung entwickelt werden.

Die Jula-Hof-Sportanlage befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Für das Vorhaben eines Sporthallenneubaus ist daher ein Bauleitplanverfahren notwendig. In der Innenstadt stehen keine Flächen für einen Sporthallenneubau – der günstiger wäre als die Sanierung des Altbestandes – zur Verfügung, weshalb die vorliegende Standortwahl getroffen wurde.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind mehrere planerische Themen zu bearbeiten und städtebauliche Belange zu beachten, hierzu zählen insbesondere:

- Vermeidung von Lärmkonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung
- Verkehrliche Situation und ruhender Verkehr
- Lokalklimatische Auswirkungen

Um diese planerischen Herausforderungen zu bewältigen und die städtebaulichen Belange in angemessenem Maße zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Vorhaben in einer peripheren Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhangs zu realisieren.

## 2. Rechtsgrundlage

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018, GVBl. S. 184, 188

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

**Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. April 2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. März 2017 (GVBl. S. 36)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

### 3. Verfahren

Um Planungsrecht für die gewünschte Sportanlage zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Für einen Teilbereich der Jula-Hof-Sportanlage im Ortsteil Lamboy-Tümpelgarten wird ein Verfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ eingeleitet.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ist dieses Verfahren unter bestimmten Rahmenbedingungen anwendbar. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind im vorliegenden Fall gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage wird hiervon abweichend das Bebauungsplanverfahren zweistufig durchgeführt. So ist sowohl eine frühzeitige Beteiligung als auch eine Offenlage nach § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen, um möglichst frühzeitig für eine sachgemäße planerische Konfliktbewältigung Stellungnahmen einzuholen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung während eines Zeitraums von 14 Tagen öffentlich ausgelegt und erörtert. Zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ein Termin bei der Stadt Hanau mit einem beschränkten Teilnehmerkreis vorgesehen, um die aktuelle Planung vorzustellen und die jeweiligen Belange abzufragen.

#### 4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den zum Philipp-August-Schleißner-Weg angrenzenden Teilbereich der Jula-Hof-Sportanlage. Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Hanau, Flur 49 die Flurstücke 34/11, 34/10 z.T., 29/192 z.T. und 32/110 z.T. und hat eine Größe von ca. 8.800 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der TGH.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Abb.1).

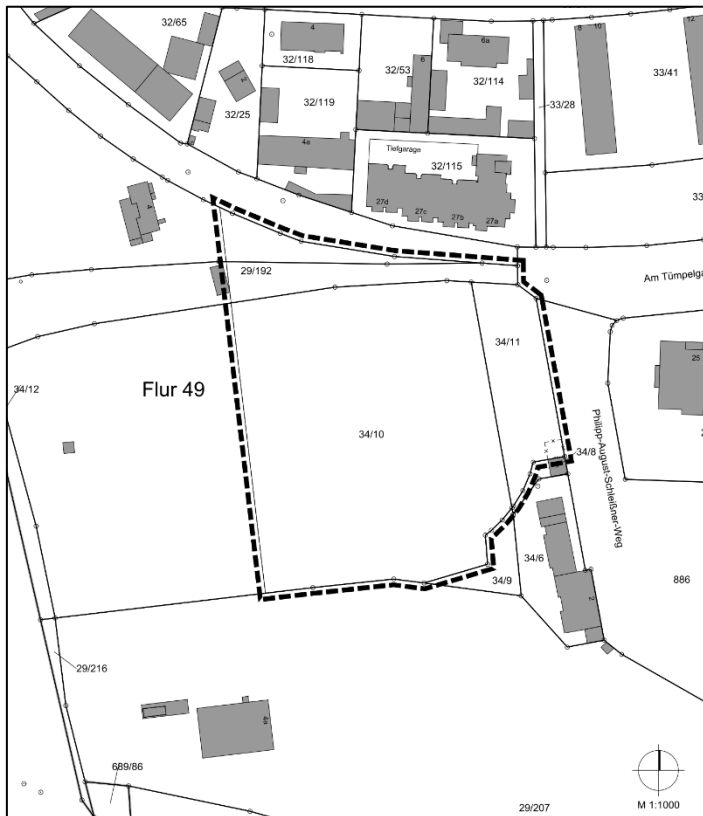


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle: planquadrat)

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem im Aufstellungsbeschluss benannten Geltungsbereich. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wurde demgegenüber auf Grundlage der ersten Vorentwurfsplanungen geringfügig verändert. Der Aufstellungsbeschluss wird im Zuge des Verfahrens angepasst.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

##### 5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der seit dem 17.10.2011 wirksame Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg. FNP 2010) stellt die Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sowohl als Grünfläche Sportanlage, Regionaler Grünzug als auch als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. Im Gebiet des Ballungsraums FrankfurtRheinMain, in welchem sich die Stadt Hanau befindet, sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain übernimmt daher der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von u.a. Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen gemäß Zielsetzung 3.4.1-3 zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die vorliegenden Planungsüberlegungen ist hiernach zulässig. Die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im Bebauungsplanentwurf ist mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Die im RegFNP 2010 dargestellte „Grünfläche – Sportanlage –“ ist insgesamt ca. 8 ha groß und geht weit über die Fläche, die für die neue Sporthalle und die notwendigen Stellplätze benötigt wird, hinaus. Das Planvorhaben ist daher als der Gesamtanlage untergeordnet anzusehen und die Planung somit als aus dem RegFNP entwickelt zu beurteilen. Derzeit wird von einer Hallenfläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup> und einem Stellplatzbereich von ca. 3.250 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei Abweichungen von Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

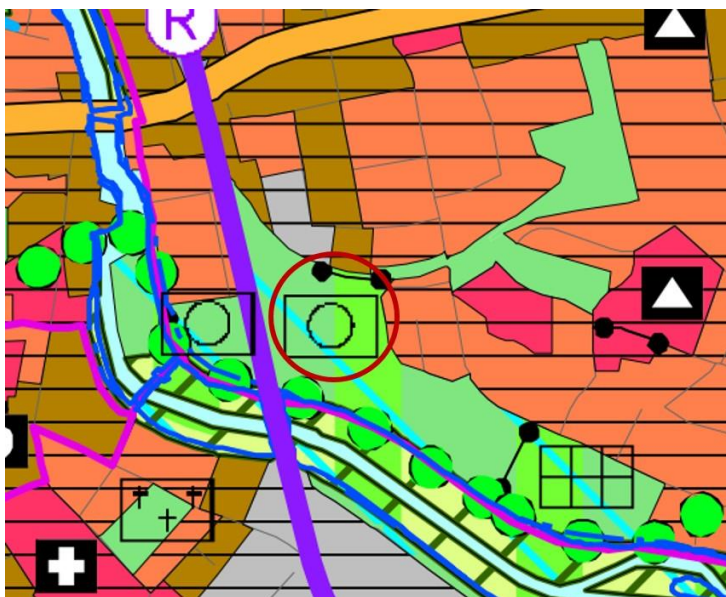


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain, Blatt 4, Stand 31.12.2018 mit Kennzeichnung des Plangebiets; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

## 5.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Standort der Jula-Hof Sportanlage befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich im Außenbereich. Für das Vorhaben eines Sporthallenneubaus ist daher ein Bauleitplanverfahren notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planvorhabens geschaffen werden.

### Bebauungspläne in der näheren Umgebung

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen VEP Nr. 2 „Francois-Kaserne“, der dort eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

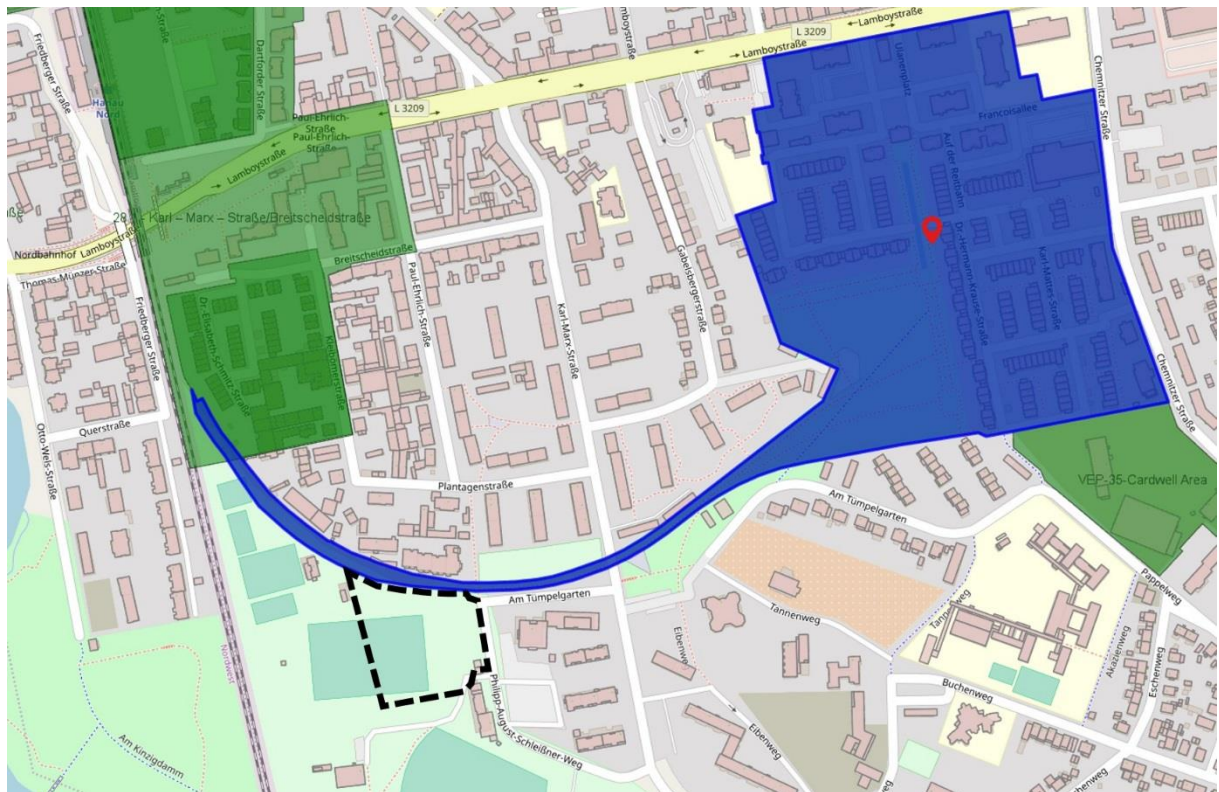


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bürger GIS Hanau mit Kennzeichnung des Plangebiets; Quelle: iwebgis.net

### 5.3. Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Risikomanagementplan Kinzig (Risikomanagement-plan Kinzig, Risikokarte Hanau, November 2015, Blattschnitt R-02) in Teilen innerhalb der Überschwemmungsgrenze / potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der entsprechenden Flächen vorgenommen.

Inwieweit die Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung zu berücksichtigen sind, ist im weiteren Verfahren klären.

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 6.1. Lage im Stadtgebiet

Die Jula-Hof-Sportanlage befindet sich ca. 1 km nordöstlich der Hanauer Innenstadt und liegt zwischen dem Philipp-August-Schleißner Weg und der Bahntrasse Hanau-Friedberg. Während sich in nördlicher Richtung der Siedlungsbereich des Stadtteils Lamboy / Tümpelgarten anschließt, befinden sich in südlicher Richtung das Umweltzentrum Dr.-Hermann-Messer-Haus, Sportflächen der Rudi-Völler-Sportanlage sowie umfangreiche Grünstrukturen und Wege, die entlang der Kinzig Rad- und Fußwegeverbindungen aufweisen. Die Kinzig befindet sich in südlicher Richtung ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Somit ist das Plangebiet in nördlicher und östlicher Richtung vom Siedlungsbereich umschlossen. Nördlich grenzen an das Plangebiet Reihenhäuser, vereinzelt Doppelhäuser

und Gewerbeeinheiten an. Im Osten entlang des Philipp-August-Schleißner-Weg befindet sich ein achtstöckiges Hochhaus, großflächige Parkplatzflächen sowie die Rudi-Völler-Sportanlage mit Sportflächen und einem Gebäude für Umkleidemöglichkeiten.

Insgesamt stellt sich die Umgebungsbebauung des Plangebiets als heterogen dar. Es sind keine ortsprägenden Gestaltungsprinzipien und Bebauungstypologien im Umfeld des Plangebiets zu erkennen. Das nähere Ortsbild wird insbesondere durch das Hochhaus, die Parkplatzflächen und die vorhandenen Grünstrukturen mit großkronigen Bäumen dominiert.

## **6.2. Geschichte und gegenwärtiger Bestand**

Das Gebiet „Am Tümpelgarten“ wurde in den 60er Jahren zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entwickelt. Die Kinzigaue wurde dabei von Bebauung freigehalten und durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Kleingärten und Sportanlagen weiterentwickelt.

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich Sportanlagen (Rasenflächen, Wettkampfanlagen, Laufbahn), Abstellmöglichkeiten für technisches Gerät sowie Grünstrukturen in Form von großkronigen Bäumen. Über die vorangegangene Nutzung des Areals liegen zum jetzigen Stand keine Informationen vor

## **6.3. Altlasten / Geotechnischer Bericht**

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere chemische Belastung des Untergrundes vor (siehe Kapitel 8.4.). Für das Plangebiet wird bis zur Offenlage eine Altflächenabfrage beim RP Darmstadt vorgenommen, um Auskünfte aus der Altflächendatei des Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) einzuholen.

## **6.4. Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes und Immissionsschutzes sowie die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen und des Baugrundes betreffen.

Aufgrund der gewählten Verfahrensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind für das Vorhaben keine Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die durch die Gutachten geprüften Umweltauswirkungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

## **7. Städtebauliches Konzept**

Die bestehende Jahnhalle ist bisher eine bedeutende Halle für den Schulsport in der Kernstadt Hanau (Hauptnutzer: Karl-Rehbein-Schule und Tümpelgartenschule) und wird vom Klinikum Hanau stundenweise mit genutzt. Außerhalb der Schulnutzungszeiten und an Wochenenden ist die TGH Hauptnutzer der Jahnhalle.

Die Jahnhalle in ihrem jetzigen Zustand bedarf einer grundlegenden Instandsetzung und Sanierung. Hierbei spielen Themen wie energetische Ertüchtigung, Haustechnik, Brandschutz, Sicherheitsaspekte im Sport, behindertengerechte Nutzungsmöglichkeiten etc.



eine besondere Rolle. Aber auch eine konzeptionelle Umstrukturierung ist geboten, um die Halle bedarfsgerecht und zeitgemäß zu nutzen.

Da die TGH sich sportlich und räumlich mit Blick auf die zukünftigen Bedürfnisse und die Anforderungen an einen Sportverein weiterentwickeln möchte, sind TGH und Stadt übereingekommen, auf dem innenstadtnahen vereinseigenen Gelände der TGH (Jula-Hof-Sportanlage) einen Neubau zu planen und die dadurch notwendige Umstrukturierung der Anlage vorzunehmen.

Der Neubau schafft darüber hinaus - bei geringeren oder preissteigerungsbedingt gleichen Kosten im Gegensatz zur baulichen und konzeptionellen Ertüchtigung der Jahnhalle - zahlreiche Vorteile. Hierzu gehören eine kompakte größere Sportnutzfläche in einer Halle, eine effizientere Nutzung der Nebenflächen, eine erhöhte ökologische Qualität und die vom Verein angestrebte Schaffung von kleineren Räumen und Flächen für die immer stärker nachgefragten zukunftsorientierten Sportangebote.

Der Schulsport ist in einer neuen genormten Halle besser möglich als bisher. Mit dem Standort sind die nutzenden Schulen vertraut, da sie die Außen-Sportanlage in der wärmeren Jahreszeit intensiv nutzen. Im Zuge des Neubaus der Halle muss das Sportgelände in Teilen neu strukturiert werden. Vorhandene Anlagen sollen optimiert werden. Die Optimierung der Außenanlage ist ebenfalls darauf ausgerichtet, den veränderten Sport- und Bewegungsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Umstrukturierung des übrigen Sportgeländes ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit diesen Maßnahmen entwickelt die TGH – mit Unterstützung der Stadt Hanau – einen modernen und zukunftsorientierten Sport-Campus. Das Sportstättenangebot in der Stadt Hanau wird durch dieses Projekt verbessert und erweitert.

Gemäß Vorentwurf soll die Sporthalle als 3-Feld Halle (mind. 27x45 m) errichtet werden und eine lichte Höhe von mind. 7 m aufweisen. Jedes Hallenteil besitzt einen eigenen Zugang. Die Spielfelder können sowohl quer als auch längs für verschiedene Sportarten genutzt werden. In der Sporthalle ist eine Tribüne für bis zu < 200 Personen vorgesehen. Die Sporthalle beinhaltet darüber hinaus Kraft- und Fitnessräume, Kursräume, eine Cafeteria, ein Geschäfts- und Vorstandszimmer sowie Lagerräume.

Die Sporthalle soll als lärmarmes Gebäude konzipiert werden. Weiter soll eine nachhaltige Energienutzung zum Einsatz kommen, die eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Zisterne für die Beregnung der Außenanlage vorsieht. Zur Energieversorgung steht ein Fernwärmeanschluss zur Verfügung. Die Sporthalle ist zudem mit einem Gründach versehen, welches Regenwasser zurückhält und somit deutlich weniger Niederschlagswasser in die Kanalisation übergeht.

Die erforderlichen Stellplätze sind nahe des Philipp-August-Schleißner-Weges und schräg gegenüber des dortigen Bestandsparkplatzes angeordnet. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für PKW und Fahrräder und der zu pflanzenden Bäume zur Begrünung der Stellplatzanlage erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hanau. Mittels der Stellplatzplanungen soll der hiervon ausgehende Schall möglichst weit von der Wohnbebauung nördlich des Plangebiets ferngehalten werden.

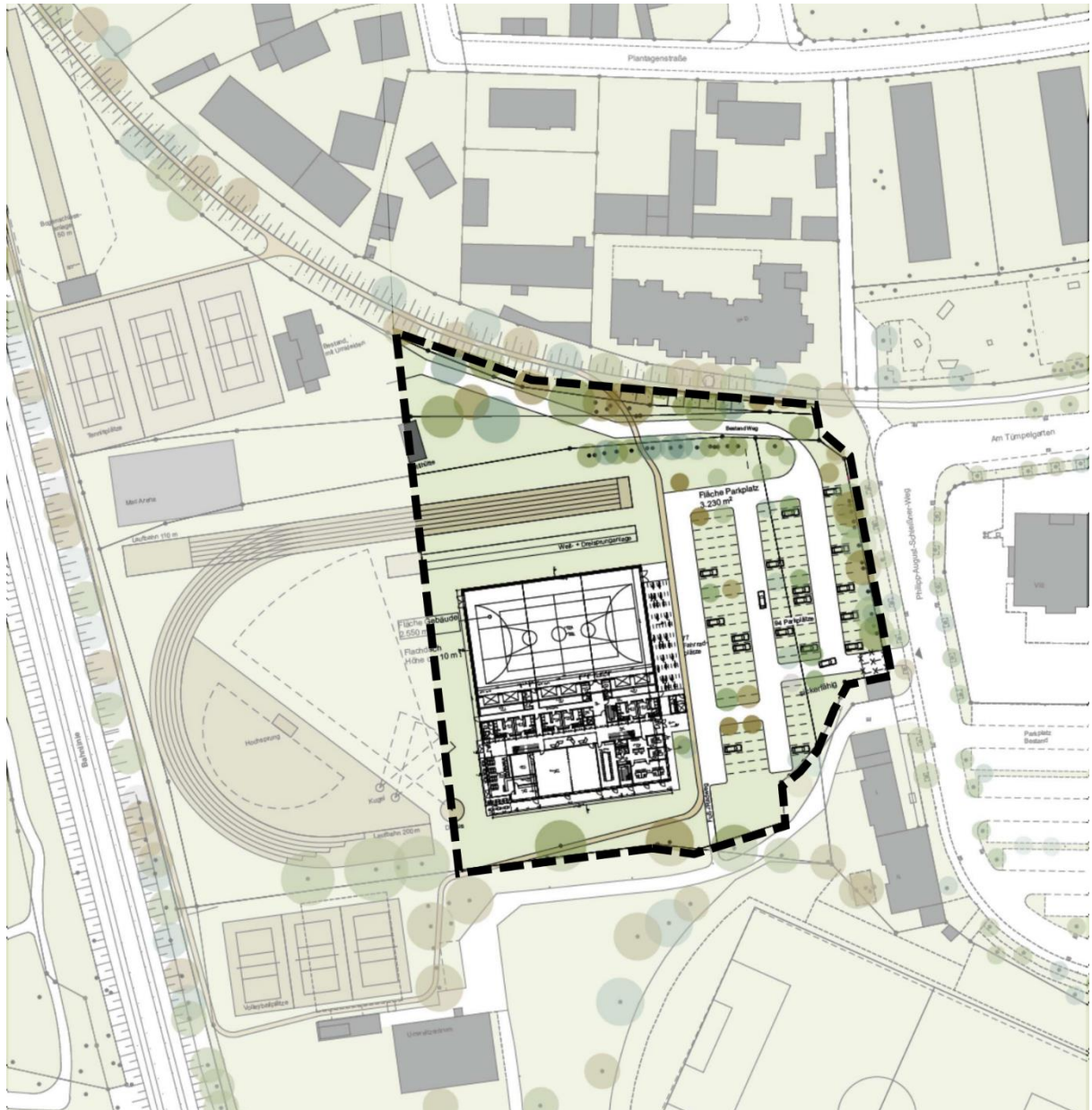


Abb. 4: Auszug aus dem Vorentwurf TGH Sportcampus mit Eintragung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“, eigene Darstellung auf Basis des Vorentwurfs Lampadius Schmidt Architekten und Partner mbB Stand: 18.04.2019, (unverbindlicher Bebauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bebauungsplans)

In den Entwurfsplanungen wurde darauf geachtet, den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten und dementsprechend die Halle in ihrer Ausrichtung und Anordnung zu platzieren. Der Grünbereich bleibt durch die kompakte Anordnung des Baukörpers und der Parkplatzzflächen so zusammenhängend wie möglich. Die Freiflächen in Richtung Bahn und Auen sind nicht weiter betroffen.

Die Fassade der Sporthalle besteht aus Profilglas und zieht sich einheitlich um das gesamte Gebäude. Es wechseln je nach Nutzung transluzente Bereiche zur Belichtung und opake Bereiche (Profilglas vor Betonwänden). Ergänzt wird dies durch transparente Bauteile für Fenster und Fenstertüren. Die Spielfelder in der Halle sind über ein großes Fensterband aus transluzentem Material tagsüber großzügig belichtet.

## **8. Gutachten**

Die folgenden Auszüge aus den Fachgutachten stellen einen Zwischenstand zum Zeitpunkt April-Juni 2019 dar. Die Gutachten werden in den folgenden Planungsschritten angepasst und fertiggestellt und zur Offenlage nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Zur Bereitstellung von weiterführenden Informationen sollen an dieser Stelle dennoch die Zwischenstände der Gutachten aufgeführt werden.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

### **8.1. Fachgutachten Verkehr**

Durch das Büro Heinz + Feier GmbH wird ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ der Stadt Hanau erstellt.

Das Plangebiet grenzt an den Philipp-August-Schleißner-Weg und ist über diesen und die Straße Am Tümpelgarten an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im Rahmen der Untersuchung sollen die am Rande des Plangebietes zu erwartenden Verkehrszustände zum Prognosehorizont 2030 mit und ohne Bauleitplanung ermittelt und einander gegenübergestellt werden. Dabei ist zu prüfen, ob die Qualität der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Dieser Nachweis gilt als erbracht, wenn die vorhandenen Verkehrsanlagen im Nahbereich des Plangebietes ausreichend bemessen sind, um die durch den Betrieb der geplanten Sporthalle entstehenden Neuverkehre aufzunehmen.

Für die Prognose der Verkehrszustände mit und ohne Bauleitplanung war zunächst eine verkehrliche Bestandsaufnahme im Umgebungsbereich des Plangebietes durchzuführen. Die notwendigen Verkehrserhebungen fanden am 07.05.2019 statt und konzentrierten sich auf die Knotenpunkte Am Tümpelgarten / August-Schärttner-Straße und Philipp-August-Schleißner-Weg / August-Schärttner-Straße. Die Ergebnisse ließen keine Engpässe in der Verkehrsabwicklung im Bestand erkennen. Zur Ermittlung der zusätzlichen Belastungen im Prognosejahr ohne Berücksichtigung der Planung „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ wurde die Stadtverwaltung Hanau um Hinweise über zu erwartende verkehrliche Änderungen bis 2030 gebeten. Danach werden ausschließlich durch die geplante Wohnanlage Cardwell im Nahbereich des Plangebietes Zusatzbelastungen erwartet. Sie wurden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt in die Prognosebetrachtungen einbezogen.

Um die vom Bauvorhaben „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ ausgehenden Neuverkehre hinreichend genau abschätzen zu können, wurden Anfragen zur künftigen Nutzung und Belegung der Halle an die am Planungsprozess Beteiligten gerichtet. Unterlagen hierzu stehen noch aus. Nach deren Vorlage werden der Umfang der zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und die künftigen Belastungszustände mit Bauleitplanung prognostiziert. Darauf aufbauend können die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die Prognosefälle mit und ohne Bauleitplanung abgeschlossen werden.

### **8.2. Fachgutachten Artenschutz**

Durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ der Stadt Hanau erstellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes werden Untersuchungen zur Tierwelt des Plangebietes durchgeführt. Im Rahmen dieser

Fauna-Untersuchung werden insbesondere die Vorkommen von europäisch geschützten Arten (hier Vögel, Fledermäuse und Reptilien) untersucht.

Grundsätzlich sind auch in und an Gebäuden Vorkommen von Vogelarten (Nistplätze) und Fledermäusen (Quartiere) möglich. Es wurden bisher Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großer Abendsegler bei ihren nächtlichen Jagdflügen und bei Überflügen festgestellt. Quartiere wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Die Tiere kommen aus benachbarten Siedlungsbereichen und fliegen wahrscheinlich zu den Jagdgebieten in der Kinzigaue.

Für die Vogelarten sind insbesondere der Baumbestand auf dem Sportgelände sowie der Gebüschbestand in den Randbereichen zur benachbarten Wohnbebauung und zur Bahnlinie von Bedeutung. Dort werden regelmäßig Haussperlinge beobachtet, die im Siedlungsbereich brüten. Weitere Vogelarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand der Population in Hessen sind Klappergrasmücke, Wacholderdrossel und Stieglitz. Als Gastvogelarten wurden auch der streng geschützte Grünspecht und die Saatkrähe beobachtet.

Entlang der westlich angrenzenden Bahnlinie existiert ein Vorkommen der Mauereidechse. Die Tiere nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche und zur Thermoregulation.

Grundsätzlich stellen die Artenvorkommen keine unüberwindbaren Hindernisse für den Neubau einer Sporthalle mit den erforderlichen Stellplätzen dar.

### **8.3. Studie zur lokalklimatischen Situation**

Für die Stadt Hanau und den Geltungsbereich liegt ein Klimagutachten von 1992 vor. Der Bereich der Sportfläche, der für eine Bebauung vorgesehen werden kann, liegt in einem thermisch belasteten Gebiet.

Bei Festsetzungen zu Höhe und Ausrichtung der Sporthalle müssen die Belange des Klimaschutzes einbezogen werden. Ob sich dadurch Beschränkungen oder Vorgaben zur Gestaltung ergeben, ist im weiteren Verfahren zu klären.

### **8.4. Bodengutachten**

Es wurde ein geotechnischer Bericht (*Geotechnischer Bericht, Neubau einer Sporthalle, BV Hanau, Phillip-August-Schleißner-Weg; 26.09.2018*) durch das Büro GeoResCon erstellt.

#### Ergebnis (Auszug)

##### Organoleptische Besonderheiten

Die organoleptische Überprüfung (Sinnesprüfung) aller entnommenen Bodenproben hat keine Hinweise auf besondere chemische Belastungen des Untergrundes ergeben. Allerdings kann ohne chemische Deklarationsanalyse nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Bodenschichten z. B. aufgrund von geogenen Grundbelastungen chemisch unbelastet sind. Sofern im Zuge der weiteren Projektbearbeitung eine umwelttechnische Einstufung des Bodenaushubes notwendig wird, können die hierfür erforderlichen chemischen Analysen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt anhand der entnommenen Bodenrückstellproben durchgeführt werden.

### Grundwasserverhältnisse, Bemessungswasserstand

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten am 17.10.2018 wurde in den bis zu 6,0 m tiefen Kleinrammbohrungen und Sondierungen freies Grundwasser angetroffen. Die Grundwasserstände sind im Gutachten abzulesen. Es ist ein Grundwasserleiter vorhanden. Der Sand stellt den Grundwasserleiter dar.

Der Grundwasserspiegel ist als frei und ungespannt zu klassifizieren. Erfahrungsgemäß ist in dem Untersuchungsgebiet je nach Jahreszeit und Niederschlagsdargebot mit größeren Grundwasserschwankungen zu rechnen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Überflutungsbereich der Kinzig (HQ100, HQ extrem), ist der Bemessungswasserstand gemäß DIN 18533-1 bzw. gemäß Merkblatt BWK-M8 der Geländeoberkante gleichzusetzen. Es wird die Erstellung einer temporären Grundwassermessstelle zur Überwachung der Grundwasserspiegelschwankungen sowie ggf. die Entnahme von Wasserproben zur Bestimmung der Betonaggressivität empfohlen.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Es liegen keine näheren Angaben über eine geplante Versickerungsanlage sowie über die zu versickernden Wassermengen vor. Einer der einschränkenden Faktoren ist insbesondere die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Unterkante der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel unter Berücksichtigung von Grundwasserspiegelschwankungen, d.h. unter Berücksichtigung eines 50-jährigen Grundwasserhochstandes. Die Sande sind als durchlässig einzustufen. Erfahrungsgemäß kann ein Durchlässigkeitsbeiwert  $K = 1 \times 10^{-4}$  m/s bis  $K = 1 \times 10^{-5}$  m/s angenommen werden. Die genannten K-Wertebereiche gelten als Erfahrungswerte anhand der jeweiligen manuell angesprochenen Kornzusammensetzung sowie der durchgeführten Korngrößenanalysen. Genauere K-Werte sowie auch dessen Schwankungs-Bandbreiten können naturgemäß nur über entsprechende Versickerungsversuche erhalten werden. Zur Entlastung der städtischen Kanalisation bleibt zu prüfen, ob Dach- und Oberflächenwasser zur Nutzung (z.B. Bewässerung der Grünflächen) einer Zisterne zugeführt werden kann. Überschüssiges Wasser ist dem Kanal zuzuführen.

## **8.5. Kampfmittelüberprüfung**

Es wurde eine Kampfmittelüberprüfung für das Grundstück (*Abschlussbericht, Projekt: 2018364 Hanau, Philipp-August-Schleißner-Weg, Am Tümpelgarten, Sportgelände, Kampfmittelüberprüfung; 16.10.2018*) durch das Büro Kampfmittelinformationsservice GmbH erstellt.

### Ergebnis

Die Auswertung der Krieglufbilder und historische Unterlagen bezüglich möglicher Kriegseinwirkungen hat ergeben, dass sich das Baufeld in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehem. Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmittel muss deshalb grundsätzlich ausgegangen werden.

Die Baufläche wurde mittels manueller Sondierung mit Geomagnetik überprüft. Die bei der Überprüfung angemessenen Anomalien wurden im Gelände markiert und unmittelbar aufgegraben und freigemessen, dabei haben sich keine Hinweise ergeben, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen.

Die überprüfte Fläche ist im Freigabeplan (siehe Gutachten) grün schraffiert dargestellt. Das Baufeld ist für die weiteren Baumaßnahmen freigegeben. Auf der überprüften Fläche sind für die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen keine weiteren Kampfmittelüberprüfungen erforderlich. Die Freigabe wurde vorab mündlich erteilt.

Der Auftraggeber hat durch die beauftragten Kampfmittelräummaßnahmen seine Sorgfaltspflicht bezüglich der Absicherung von erdeingreifenden Baumaßnahmen erfüllt. Die Kampfmittelräumarbeiten wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt. Es ist dennoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Dies ist zwar äußerst selten der Fall; gleichwohl wird gebeten, die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbes. kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der zuständige Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8.6. Schalluntersuchung**

Durch das schalltechnische Beratungsbüro GSB wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 'Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage' erstellt.

Im Zuge des Planverfahrens sind aus schalltechnischer Sicht die Zunahme des Verkehrslärms sowie die Einwirkungen durch den Sportanlagenlärm an umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu untersuchen.

### Zunahme des Verkehrslärms

Bei Realisierung der geplanten Sportanlage entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, deren schalltechnische Auswirkungen auf den Straßen Phillip-August-Schleißner-Weg und Am Tümpelgarten zu untersuchen sind. Für die Zunahme des Verkehrslärms gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Heranzuziehen ist das 3 dB-Kriterium der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung –18. BImSchV) vom 18. Juli 1991. Ferner verweist die 18. BImSchV auf das Beurteilungsverfahren der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990.

### Sportanlagenlärm

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte genannt. Diese sind nach § 2 Abs. 1 unter Einrechnung der Geräuschemissionen aller Sportanlagen einzuhalten. Neben den Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet werden die Geräuscheinwirkungen der vorhandenen und neu geplanten Spielflächen der Jula-Hof-Sportanlage untersucht. Zu untersuchen sind die Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, Geräusche durch die Sporttreibenden, Geräusche durch Zuschauer und sonstige Nutzer sowie die Geräusche, die von Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen.

Es ist insbesondere zu betrachten, ob die Geräuscheinwirkungen der Pkw-Stellplätze schädliche Umwelteinwirkungen an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen im Nachtzeitraum von 22.00-06.00 Uhr hervorrufen. Es werden Nutzungsszenarien der geplanten Spiel- und Sportfelder in unmittelbarer räumlicher Umgebung auf dem Sportgelände mit untersucht (bspw. Mac Arena, Tennisplätze, Leichtathletikanlage, Volleyballplätze). Der geplante Gebäudekomplex soll so ausgeführt werden, dass die Schallabstrahlung aus dem Gebäudeinneren keinen relevanten Einfluss auf die umliegenden Nutzungen hat. Die Geräuscheinwirkungen von kleineren Festen sowie Sportveranstaltungen werden an den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen untersucht. Sportveranstaltungen sind auch

dann zulässig, wenn die Vorgaben der 18. BImSchV für seltene Ereignisse eingehalten werden. Da auf der bestehenden Rudi-Völler-Sportanlage keine größeren Sportfeste geplant sind bzw. stattfinden, sind auf der geplanten Jula-Hof-Sportanlage an höchstens 18 Kalendertagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen nach den Vorgaben der 18. BImSchV zulässig.

Für alle Beurteilungszeiträume werden Nutzungsszenarien ausgearbeitet, die in Kombination mit organisatorischen und/oder baulichen Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen entlang der Straße Am Tümpelgarten, der Plantagenstraße und der Querstraße sicherstellen sollen. Als organisatorische Maßnahme ist vor allem die Beschränkung der Nutzungszeiten zu nennen. Für den Beurteilungszeitraum an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 08.00 - 20.00 Uhr wird die Nutzung der Sportanlage durch Schulsport zwischen 08.00 und 16.00 Uhr berücksichtigt. In der Beurteilung werden die Geräuscheinwirkungen der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden 'Rudi-Völler-Sportanlage' als Vorbelastung berücksichtigt.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1. Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Es wird eine Fläche für Sport und Spielanlagen - Zweckbestimmung Sportanlage – nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt. Eine Festsetzung einer Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gemäß § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO erfolgt nicht.

Die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen wurde einer Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgezogen, da sich die Jula-Hof-Sportanlage im Besitz der TGH befindet. Von einer Festsetzung einer Grünfläche für das Plangebiet wurde abgesehen, da der Anteil an überbaubaren Flächen im Geltungsbereich zu groß ist.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundfläche GR nach Planeintrag festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundfläche von maximal 2.700 m<sup>2</sup> zulässig. Das festgesetzte GR und die Größe des Baufensters sind etwas großzügiger als die nach dem Entwurfsvorschlag erforderliche Grundfläche gewählt, um bei der Errichtung des Baukörpers eine gewisse Flexibilität bei Größe und Positionierung zu besitzen, was bei Angebotsbebauungsplänen zulässig ist.

Es wird eine Gebäudehöhe OK<sub>max.</sub> nach Planeintrag festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen differenzieren innerhalb des Baufelds. Die Vorentwurfsplanungen sehen bisher eine Höhe der Sporthalle von ca. 10 m (Höhe des Flachdachs) vor. Während im nördlichen Baufenster im Bereich der Spielfelder eine feste Gebäudehöhe vorgesehen ist, beinhaltet im südlichen Baufenster die festgesetzte Höhe eine Aufstockungsmöglichkeit gegenüber den bestehenden Planungen. Dem Bauherren wird hier die Option gegeben, ggf. ein weiteres Obergeschoss zur Erweiterung von Umkleiden und Kursräumen zu ermöglichen. Mittels des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können entsprechende Spielräume im Bebauungsplan eingeräumt werden.

### **9.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die

überbaubare Grundstücksfläche ist groß genug gewählt, um die Sporthalle innerhalb des Baufensters umzusetzen.

#### **9.4. Flächen für Stellplätze**

Es erfolgt eine Festsetzung der Stellplatzflächen (PKW + Fahrräder) entlang des Philipp-August-Schleißner-Weges. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau. Abweichungen von der Stellplatzsatzung sind im Bebauungsplan festzusetzen.

#### **9.5. Leitungsrechte**

Es erfolgt eine Festsetzung eines Leitungsrechts für einen Abwasserkanal. Das Leitungsrecht weist eine Breite von 3,5 m auf (1,75 m beidseitig der Rohrachse) und ist von Bewuchs freizuhalten. Zusätzlich ist eine Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

#### **9.6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.