

Bebauungsplan Nr. 119

„Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“

Begründung zum Entwurf

(§ 2a S. 2 Nr. 1 BauGB)

Stand: August 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
2.	Rechtsgrundlage	3
3.	Verfahren	4
4.	Geltungsbereich	4
5.	Planungsrechtliche Situation	5
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
5.2.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
5.3.	Schutzausweisungen	6
6.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
6.1.	Lage im Stadtgebiet	7
6.2.	Geschichte und gegenwärtiger Bestand	7
6.3.	Altlasten / Geotechnischer Bericht	7
6.4.	Umweltauswirkungen	8
7.	Städtebauliches Konzept	8
8.	Gutachten	10
8.1.	Fachgutachten Verkehr	10
8.2.	Fachgutachten Artenschutz	11
8.3.	Studie zur lokalklimatischen Situation	12
8.4.	Bodengutachten	12
8.5.	Kampfmittelüberprüfung	13
8.6.	Schalluntersuchung	13
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1.	Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.1.	Grundflächen – GR	15
9.1.2.	Geschossflächen – GF	15
9.1.3.	Höhe baulicher Anlagen	15
9.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.3.	Flächen für Stellplätze (St)	16
9.4.	Flächen für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlage	16
9.5.	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
9.6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.7.	Leitungsrechte	17
9.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
9.9.	Flächen zum Erhalt von Bäumen / Erhalt von Einzelbäumen	17
9.10.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	17
9.11.	Stellplätze	17
9.12.	Vermerke	18

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Turngemeinde 1837 Hanau e.V. (TGH) plant den Neubau einer Sporthalle. Die bisher genutzte Jahnhalle als Sportstätte der Turngemeinde 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 Vorgaben 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 Planungsrecht für die neue Turnhalle auf diesem Gelände zu erlangen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Bebauungsplans 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)

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 m². 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 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung während eines Zeitraums von 14 Tagen öffentlich ausgelegt (17. Juni bis einschl. 1. Juli 2019) und erörtert. Zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 26.06.19 ein Termin bei der Stadt Hanau mit einem beschränkten Teilnehmerkreis statt, um die aktuelle Planung vorzustellen und die jeweiligen Belange abzufragen. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt oder haben direkten Eingang in das Bebauungsplanverfahren gefunden.

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. 11.214 m². Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der TGH. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan (Abb.1).

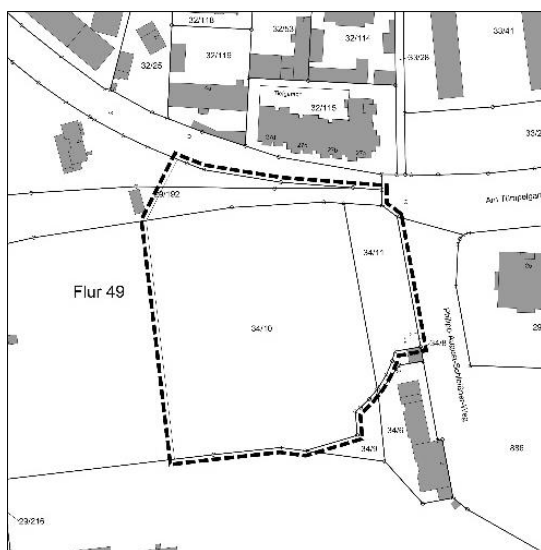


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle: planquadrat)

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 (Abb. 2).

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 Frankfurt/Rhein-Main übernimmt daher der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG).

Die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im Bebauungsplanentwurf ist mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar. 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. Somit sind die Planungen auf der dargestellten Grünfläche als Entwicklung der Siedlungsfläche anzusehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die vorliegenden Planungsüberlegungen ist hiernach zulässig.

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 m² und einem Stellplatzbereich von ca. 3.250 m² 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.

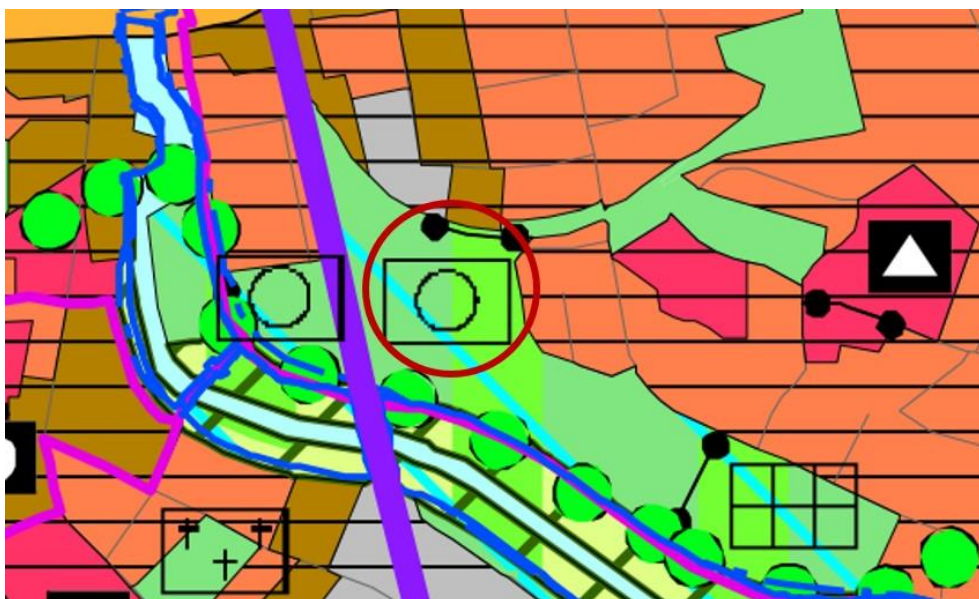


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain, Blatt 4, Stand 31.12.2018 mit Kennzeichnung des Plangebiets; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

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 der Innenentwicklung „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 „François-Kaserne“, der dort eine öffentliche Grünfläche/Grünzug festsetzt (Abb. 3, blau eingefärbt).



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 (Risikomanagementplan Kinzig, Risikokarte Hanau, November 2015, Blattschnitt R-02) in Teilen innerhalb der Überschwemmungsgrenze / potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Flächen vermerkt.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden bei der Ausführung des Planvorhabens berücksichtigt. Um einer Betroffenheit bei einem Extremhochwasser entgegenzuwirken, sind verschiedene bauliche Vorkehrungen denkbar. Die bei der Baumaßnahme vorgesehenen Tiefbauten/Unterkellerungen können beispielsweise in wasserundurchlässigem Beton (Außenwände der Keller) hergestellt werden. Ebenso sollte darauf geachtet werden, dass Fensteröffnungen über der Oberkante des vorhandenen Geländes liegen, wodurch die Gefährdungslage im Falle eines extremen Hochwassers vermindert ausfällt. Aufgrund der nur gering wahrscheinlichen Hochwassergefahr und der lediglich in Teilbereichen berührten Betroffenheit bei einem Extremhochwasser werden keine weiteren aktiven Maßnahmen im Bebauungsplan ergriffen. Der Nachweis zum Umgang mit den Belangen der Hochwasservorsorge erfolgt in nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Sicherheitsabstands von Betrieben, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird. Die Grenze des Achtungsabstandes zum nächstgelegenen Seveso-Betrieb verläuft außerhalb des südlichen Plangebietsrands, es liegt somit keine Seveso-Betroffenheit vor.

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 Wohngebäude, 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 achtstöckige Wohngebäude, 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 Kinzigau 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.

6.3. Altlasten / Geotechnischer Bericht

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere chemische Belastung des Untergrundes vor (siehe Kapitel 8.4.). Infolge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Auskunft aus der Altflächendatei der Stadt Hanau eingeholt (Stand 10.07.2019).

Auskunft aus der Altflächendatei der Stadt Hanau

Geltungsbereich B-Plan 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“ Gemarkung Hanau, Flur 49, Flurstücke 34/11, 34/10 z.T., 29/192 z.T. und 32/110 z.T.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die o.g. Flurstücke frei von Verunreinigungen sind, da für das Stadtgebiet lediglich eine Kartierung der Altablagerungen und ein Verzeichnis der Altstandorte vorliegen. Diese Daten werden von der Stadt Hanau erhoben und in der Altflächendatei des Fachbereichs Planen, Bauen und Umwelt geführt. Die Stadt Hanau leitet die Daten an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weiter, wo sie im „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS-AG/ALTIS) übergeordnet verwaltet werden. Die vorliegenden Daten sind daher nur als Hinweis auf mögliche Verunreinigungen zu verstehen.

Die Einstufung einer Fläche als schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) kann nur erfolgen, wenn durch entsprechende Untersuchungen der Nachweis erbracht ist, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Der Geltungsbereich des B-Plans 119 befindet sich im Bereich einer aufgefüllten Fläche, die als Altablagerung in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst ist (ALTIS-Nr. 435.014.014-001.446).

Gemäß Historischer Erkundung des Umweltbüros Wolf von 1996 wurde der heutige Sportplatz in den 1930er Jahren und 1960er Jahren mit Bauschutt aufgefüllt. (Abb. 4, VER 4). Bis auf die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vorgelegte Geotechnische Erkundung des Büros GeoResCon vom 17.11.2018 (siehe Kapitel 8.4) liegen keine weiteren Informationen zum Altlastenvorkommen vor.

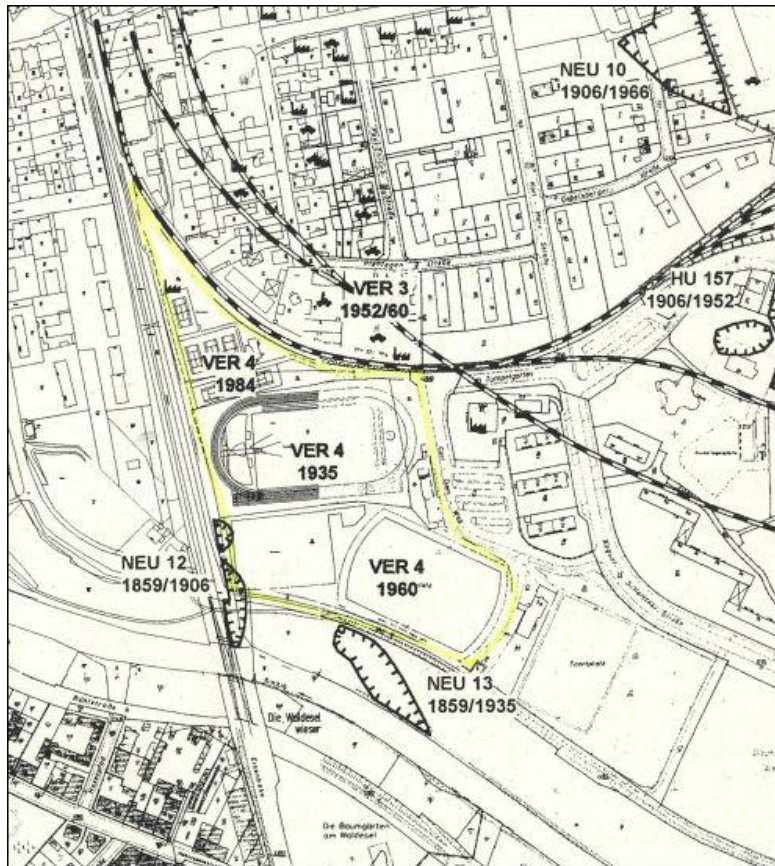


Abb. 4: Auszug aus der historischen Erkundung, Umweltbüro Wolf, 1996

Die Altablagerung wurde bei der Validierung und Erstbewertung insgesamt als „eingeschränkt altlastenrelevant“ eingestuft. Ein Altlastenanfangsverdacht lässt sich allein aus der Auffüllsituation nicht ableiten. Auf mögliche abfallrechtliche Fragestellungen im Rahmen der Bebauung wird hingewiesen.

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 sind in der Begründung zum Bebauungsplan auszugsweise dargestellt. Sofern aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse ein Erfordernis zur Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan besteht, sind entsprechende Angaben in der Begründung vermerkt.

7. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Jahnhalle ist bisher eine bedeutende Halle für den Schulsport in der Kernstadt Hanau und wird vom Klinikum Hanau stundenweise mit genutzt. Außerhalb der Schulnutzungszeiten und an Wochenenden ist die TGH Hauptnutzer der Jahnhalle.

Die Jahnhalle bedarf in ihrem jetzigen Zustand 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 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 verbesserte Räumlichkeiten, die flexibel und variabel auf nachgefragte Sportangebote reagieren können.

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 zugunsten veränderter Sport- und Bewegungsbedürfnissen der Bevölkerung optimiert werden. Die Umstrukturierung des übrigen Sportgeländes ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen ein moderner und zukunftsorientierter Sport-Campus entwickelt und das Sportstättenangebot in der Stadt Hanau verbessert und erweitert.

Gemäß des unverbindlichen Bebauungsvorschlags soll die Sporthalle als 3-Feld Halle (mind. 27x45 m) errichtet werden und eine lichte Höhe von mind. 7 m aufweisen. In der Sporthalle ist eine Tribüne für bis zu < 200 Personen vorgesehen. Die Sporthalle soll darüber hinaus u.a. Kraft- und Fitnessräume, Kursräume, eine Cafeteria sowie Büromöglichkeiten beinhalten.

Die Sporthalle soll als lärmarmes Gebäude konzipiert werden. Weiter soll eine nachhaltige Energienutzung zum Einsatz kommen, die eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung 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 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 Regelungen des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau. Mittels der Verortung der Stellplatzanlage im Plangebiet soll der hiervon ausgehende Schall möglichst weit von den angrenzenden Wohnbebauungen ferngehalten werden.

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 Parkplatzflächen so zusammenhängend wie möglich. Die Freiflächen in Richtung Bahnanlagen und Auen sind nicht weiter betroffen.

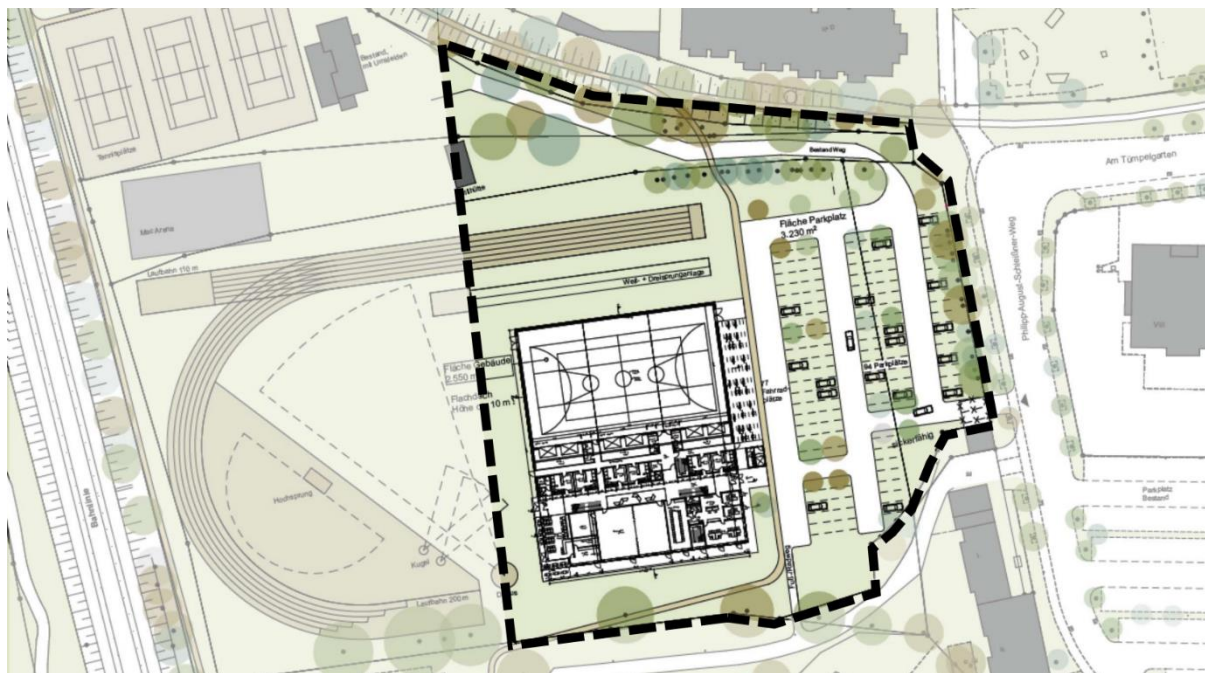


Abb. 5: Auszug aus dem Vorentwurf TGH Sportcampus mit Eintragung Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“, eigene Darstellung auf Basis des Vorentwurfs Lampadius Schmidt Architekten und Partner mbB Stand: 18.04.2019, (unverbindlicher Bauungsvorschlag nach den Festsetzungen des Bauungsplans)

8. Gutachten

8.1. Fachgutachten Verkehr

Durch das Büro Heinz + Feier GmbH wurde eine Verkehrsuntersuchung (*Verkehrsuntersuchung zu, Bauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“, Erläuterungsbericht; Juli 2019*) erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung war zu prüfen, ob die relevanten Verkehrsanlagen im Nahbereich des Plangebietes ausreichend bemessen sind, um die im Prognose-Planfall zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

Ergebnis

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde das aktuelle Verkehrsgeschehen im Untersuchungsraum auf der Grundlage der Zählergebnisse an den Knotenpunkten Am Tümpelgarten / August-Schärttner-Straße / Karl-Marx-Straße und Philipp-August-Schleißner-Weg / August-Schärttner-Straße beschrieben und darauf aufbauend die im Planfall zu erwartende Belastungssituation im Verkehr abgeschätzt.

Zunächst wurde das voraussichtliche Verkehrsaufkommen im Planfall bestimmt. Als Planfall gilt die Belastungssituation im Straßennetz, die sich nach Inbetriebnahme der neuen Sporthalle unter Berücksichtigung der sonstigen strukturellen Änderungen (Cardwell-Quartier) im Untersuchungsraum ergibt. Die Menge der durch den geplanten Bau bzw. die Nutzung der neuen Sporthalle erzeugten Neuverkehre wurde auf der Grundlage von Angaben der Turngemeinde 1837 Hanau e.V. (TGH) abgeschätzt.

Die für den Planfall ermittelten zusätzlichen täglichen Kfz-Verkehre (Verkehrszunahme) liegen in den Spitzenstunden unter 100 Kfz-Fahrten pro Stunde.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte ausschließlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den Knotenpunkten im Prognose-Planfall. Für jeden Verkehrsstrom wurden die durchschnittlichen Wartezeiten und die Qualitätsstufen bestimmt. In der Tabelle sind die Qualitätsstufen für den Gesamtknoten und die an den Knotenpunkten prognostizierten höchsten mittleren Wartezeiten eines Verkehrsstromes ausgewiesen.

erreichbare Qualitätsstufen und mittlere Wartezeiten				
Bezeichnung des Knotenpunktes	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Nachmittag	
	Qualitätsstufe	mittlere Wartezeit	Qualitätsstufe	mittlere Wartezeit
Am Tümpelgarten / August-Schärttner-Str. / Karl-Marx-Str.	A	4,4 [s]	A	3,1 [s]
Philipp-August-Schleißner-Weg / August-Schärttner-Str.	A	5,2 [s]	A	3,6 [s]

Abb. 6: Darstellung der erreichbaren Qualitätsstufen und mittleren Wartezeiten, Heinz + Feier, Juli 2019

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass an beiden Knotenpunkten in den Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag mit einem störungsfreien Verkehrsablauf zu rechnen ist. Die Verkehrsströme weisen alle die Qualitätsstufe A auf.

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 Kinzigau.

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, da auch keine bestehenden Bäume entfernt werden müssen.

Es ergehen keine Festsetzungen in Bezug auf artenschutzrechtliche Maßnahmen, jedoch werden Empfehlungen zur Förderung und zum Schutz der Artenvielfalt formuliert (siehe textliche Festsetzungen, E Hinweise, Ziff. 3 Besonderer Artenschutz)

Beim Bau der Sporthalle sollten künstliche Nisthilfen für die in Hessen im Rückgang befindliche Gebäudebrüter, wie Haussperling und Mauersegler eingeplant werden. Der Einbau solcher Elemente trägt dazu bei, die Biodiversität in Hanau zu erhalten bzw. zu fördern und ist als aktiver Naturschutz mit Maßnahmen zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen. Der Einbau von wartungsfreien Quartieren kann auch helfen, die Situation für Fledermäuse zu verbessern. Diese sollten unmittelbar unterhalb der Dächer in den Wänden platziert werden. Für diese Artengruppe ist auch die Anbringung von Aufputz-Quartieren möglich. Für die spätere Beleuchtung des Gebietes sollte ein Konzept erstellt werden, in dem die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven

Tieren berücksichtigt wird. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden (z. B. Vogelschutzstreifen).

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 den Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. So wurde eine Pflicht zur Begrünung des Sporthallendachs festgesetzt, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Technische Dachaufbauten wurden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, um die Frischluftzufuhr nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Baumstrukturen im Plangebiet sorgt für positive Funktionen im Naturhaushalt, wie v. a. eine positive Wirkung auf das Kleinklima, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen sowie die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere, die insbesondere bei großen Bäumen. Durch die Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz werden artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt.

Zusätzlich wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die gärtnerisch gestalteten Freiflächen nicht als „Schottergärten“ angelegt werden dürfen, um das biotische Potenzial der Flächen zu erhalten.

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 Grundwasser messstelle 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 $K = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $K = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ 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.

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 Kriegsluftbilder 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 wurde eine schalltechnische Untersuchung (*Stadt Hanau, Bebauungsplan Nr. 119 'Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage, Schalltechnisches Gutachten; 16.08.2019*) 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

Die Verkehrszunahme durch das Plangebiet wurde durch ein Verkehrsgutachten abgeschätzt. Die Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Straßen 'Am Tümpelgarten' und 'Phillip-August-Schleißner-Weg' wurden schalltechnisch untersucht. Es wurden eine Zunahme des Verkehrslärms um 2 dB für die Straße 'Am Tümpelgarten' und eine Zunahme von 3 dB für den 'Phillip-August-Schleißner-Weg' ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Status quo und im Planfall sicher eingehalten. Es liegt keine wesentliche Verkehrszunahme vor; Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Sportanlagenlärm

An den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde für die Beurteilungszeiträume

- werktags, außerhalb der Ruhezeiten: Montag-Freitag zwischen 16.00 und 20.00 Uhr, Samstag zwischen 08.00 und 20.00 Uhr,

- werktags innerhalb der Ruhezeiten am Abend: Montag-Samstag zwischen 20.00 und 22.00 Uhr,
- Sonntags außerhalb der Ruhezeiten zwischen 09.00 und 13.00 Uhr und 15.00 und 20.00 Uhr,
- Sonntags innerhalb der Ruhezeiten am Mittag zwischen 13.00 und 15.00 Uhr sowie am Abend zwischen 20.00 und 22.00 Uhr

ein 'Standardszenario' untersucht, in dem Maximalannahmen für die Parkbewegungen auf dem geplanten Parkplatz, eine Vollaustattung aller Sportanlagen im Außenbereich der 'Jula-Hof-Sportanlage' und die aktuelle Nutzung der 'Rudi-Völler-Sportanlage' mit Berücksichtigung eines Entwicklungspotenzials betrachtet wurden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den genannten Zeitbereichen wurde nachgewiesen. Die 'Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage' ist aus schalltechnischer Sicht mit den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen in den o. a. Zeitbereichen als verträglich einzustufen.

Für den Turnierbetrieb und die Ausrichtung von Meisterschaftsspielen an Sonntagen wurde die Befüllung aller Stellplätze innerhalb der Ruhezeit am Morgen schalltechnisch geprüft. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen werden sicher eingehalten. Der Turnierbetrieb und die Ausrichtung von Meisterschaftsspielen in der Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage sind aus schalltechnischer Sicht mit den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen als verträglich einzustufen.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht wurde die Leerung des Parkplatzes (75 Abfahrten) untersucht. Es wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um bis zu 4 dB(A) am Wohngebäude 'Am Tümpelgarten 25' ermittelt. Aufgrund der Überschreitungen war die Entwicklung eines Schallschutzkonzepts erforderlich. Das Schallschutzkonzept sieht die Überdachung aller Stellplatzflächen und die Errichtung eines 43 m langen und 2,5 m hohen Schallschirms östlich der Stellplätze vor. Durch die baulichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Beurteilungszeitraum Nacht sicher eingehalten werden.

In allen Zeitbereichen wurde nachgewiesen, dass auftretende Spitzenpegel nicht zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel an den umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzungen führen.

Das Schallschutzkonzept ist durch Umrandung der Stellplatzflächen und eines Teils der Baugrenzen durch Planzeichen 15.6 nach Planzeichenverordnung im Bebauungsplan Nr. 119 'Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage' festzusetzen. Der getroffene Textvorschlag für die Hinweise zum Bebauungsplan ist (sinngemäß) in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt (siehe E Ziff. 6). Die Prüfung auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV muss im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens kann, bei Vorliegen genauer Nutzungsdaten, geprüft werden, ob allein durch organisatorische Maßnahmen bzw. Anforderungen ein schalltechnischer Konflikt und damit die Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden können.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird keine Gebietskategorie gemäß § 2 bis 11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt, eine Regelung zum Maß ist hierbei nicht zwingend erforderlich. Um jedoch die städtebauliche Figur zu sichern, werden Festsetzungen zum Maß getroffen, die Position und Kubatur der Bebauung regeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) sowie der Gebäudehöhe (Höchstmaß der Oberkante (OK)) festgesetzt.

Für den Planbereich wird eine dem Bebauungsvorschlag angepasste max. zulässige GR festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK steuert zudem die Höhenentwicklung im Plangebiet. Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert,

das eine sinnvolle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Entwicklungsfläche ermöglicht und gleichzeitig auf nachbarschaftliche Belange Rücksicht nimmt.

9.1.1. Grundflächen – GR

Mit der Festsetzung der Grundfläche wird der Versiegelungsgrad der Grundstücke gesteuert. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundfläche von maximal 2.700 m² zulässig. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurde das festgesetzte Maß der Bebauung so festgesetzt, dass die vorgesehenen Angebote untergebracht werden können und entwicklungsbedingte, geringfügige Spielräume für die zukünftige Planung bestehen.

Es besteht kein Erfordernis in der festgesetzten Fläche für Sportanlagen zur Regelung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze (siehe Punkt 9.3) regelt die Verortung und Ausdehnung dieser Flächen im ausreichenden Maß.

9.1.2. Geschossflächen – GF

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl wurde verzichtet. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird hinreichend über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage geregelt.

9.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine Gebäudehöhe OK_{max} in Meter bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach Planeintrag festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen unterscheiden zwei Bereiche im Baufeld. Während im nördlichen Baufenster im Bereich der Spielfelder maximal 10.50 m Höhenentwicklung vorgesehen (entspricht zwei Geschossen) ist, sind im südlichen Baufenster bis zu 14.50 m Höhe zulässig. Zum einen wird somit der Übergang zur Bestandsbebauung im Norden gesteuert und zum anderen dem Bauherren die Option gegeben, ggf. ein weiteres Obergeschoss zur Erweiterung von Umkleiden und Kursräumen im südlichen Gebäudebereich zu ermöglichen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe OK ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

Der dargestellte Höhenbezugspunkt dient zur Orientierung. Die Höhenfestsetzung in Metern NHN legt bereits eine eindeutige Bezugshöhe fest.

Die Höhe, Größe und Position für technische Aufbauten wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert und die Höhenentwicklung der Sporthalle, auch vor dem Hintergrund der Belange des Klimaschutzes (z.B. Frischluftzufuhr), in einem verantwortungsvollen Maß definiert werden.

9.2. 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bebauungsvorschlag und berücksichtigen einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden baulichen Anlagen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist groß genug gewählt, um eine Sporthalle von max. 2.700 m² innerhalb der Baugrenzen umzusetzen.

9.3. Flächen für Stellplätze (St)

Stellplätze sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sowie in den hierfür festgesetzten Flächen St zulässig.

Durch die Konzentration und Vorortung der Stellplätze auf bestimmte Bereiche sollen die verkehrlichen Auswirkungen auf die unmittelbare räumliche Umgebung gesteuert und mögliche Schallbelastungen auf die angrenzende Bebauung durch den ausgehenden Verkehrslärm möglichst geringgehalten werden.

Bis auf die in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 9.4 formulierten Ausnahmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau ist die Stellplatzsatzung in Ihrer jeweils aktuellsten Fassung anzuwenden.

9.4. Flächen für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlage

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.

9.5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlags werden der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereich und der Anschluss an die Verkehrsfläche festgesetzt. So ist maximal eine Einfahrt von je max. 6,00 m Durchfahrtsbreite in dem hierfür zeichnerisch festgelegten Bereich zulässig. Mit der Festlegung auf einen bestimmten Zufahrtsbereich sollen parkplatzbezogene Verkehrsbewegungen konzentriert werden, um die verkehrlichen und lärmbezogenen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

9.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima auswirken sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Die Vegetationsschicht hat eine Mindeststärke von 0,1 m aufzuweisen.

Dachbegrünungen haben grundsätzlich v. a. folgende positive Wirkungen für das Stadtklima:

- Temperaturregulierung
- Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion,
- Luftreinigung
- Unterstützung der Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna,
- Positive Beeinflussung des Wasserhaushalts durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

Begrünte Flachdächer wirken im Plangebiet ausgleichend zur Erhöhung der versiegelten Flächen durch das Vorhaben.

Die Errichtung von Solaranlagen als technische Aufbauten auf den Flachdächern ist zu begrüßen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind. Bei einer Aufständigung der Anlagen ist die extensive Dachbegrünung in diesen Bereichen weiter gewährleistet.

9.7. Leitungsrechte

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt ein Abwasserkanal. Es erfolgt eine Festsetzung des Kanals mit einem Leitungsrecht. 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.

9.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Maßnahmen zum Umgang mit Sportanlagenlärm umzusetzen. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach § 2 Abs. 2 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) wird im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt. Weitere Ausführungen hierzu finden sich unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen (*siehe hierzu E Hinweise Ziff. 5 – Immissionsschutz*).

9.9. Flächen zum Erhalt von Bäumen / Erhalt von Einzelbäumen

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation sind mindestens 28 vorhandene, einheimische und standortgerechte Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die vorhandenen, als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzten Rosskastanien sollen zur Erhaltung des Gesamtbildes bei Absterben wieder mit Rosskastanien ersetzt werden, die Art soll nicht als Ersatz oder zur Ergänzung in der festgesetzten Fläche zur Erhaltung der Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

9.10. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Dachgestaltung

Im Sinne einer modernen Architektursprache und aufgrund der Zweckmäßigkeit eines Flachdaches bei der Errichtung einer Sporthalle wird im Sinne des vorliegenden Bebauungsvorschlags ein Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt (*siehe auch Ziff. 9.6.3.*).

Technische Aufbauten sind einzuhausen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild durch derartige Anlagen nicht dominiert oder negativ beeinflusst wird.

9.11. Stellplätze

Die Anzahl und Beschaffenheit von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sind in der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau geregelt.

Im Bebauungsplan für die Jula-Hof-Sporthalle soll die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze gegenüber der für ganz Hanau geltenden Festsetzungen der Stellplatzsatzung aus folgenden Gründen verringert werden.

- Die Flächenversiegelung der Jula-Hof-Sportanlage soll möglichst geringgehalten werden.
- Die Jula-Hof-Anlage ist sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Sporttreibenden nicht mit dem PKW kommt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Karl-Marx-Straße, in weniger als 200 m Entfernung und wird im 20 Minuten-Takt angefahren, so dass auch die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln möglich ist.

- Die Sporthalle wird in den Vormittagsstunden überwiegend für Schulsport genutzt. Die Schülerinnen und Schüler kommen aus den umliegenden Schulen und überwiegend zu Fuß.
- Für Sportveranstaltungen mit hohem Publikumsaufkommen nutzen die Sportvereine die August-Schärttner-Halle, so dass die Jula-Hof-Sporthalle überwiegend für Trainingsbetrieb und Punktspiele mit geringem Publikumsverkehr genutzt werden soll.
- In einer Entfernung von ca. 100 m, am Phillip-August-Schleißner-Weg gibt es einen öffentlichen Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen, die von Nutzerinnen der Sportanlage genutzt werden können.
- Ein weiterer Grund für die Reduzierung der Stellplätze ist, dass Sporttreibende aus der Jahnhalle, die bislang nicht mit dem Auto kommen, weil dort kaum Stellplätze zur Verfügung stehen, nicht zur Nutzung des Autos angeregt werden sollen.

Zum ausreichenden Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen (hier: Verkehrslärm) sind bauliche Maßnahmen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage erforderlich. Als geeignete Maßnahmen sind Überdachungen der Stellplätze und die Errichtung eines Schallschirms östlich der Stellplätze zu erachten. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen lassen eine erforderliche raumgliedernde Bepflanzung bei Stellplatzflächen mit mehr als 1.000 m² zwischen den Stellplatzgruppen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hanau nicht zu, weshalb in diesem Fall von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen werden kann. Die Anzahl der herzustellenden Bäume bleibt unberührt, sodass der Anteil der Grünmaßnahmen zur Gestaltung und Aufwertung von Stellplatzflächen erhalten bleibt.

9.12. Vermerke

Das Plangebiet befindet sich gemäß Risikomanagementplan Kinzig (Risikomanagementplan Kinzig, Risikokarte Hanau, November 2015, Blattschnitt R-02) in Teilen innerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Flächen vermerkt.

Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

Heinz + Feier GmbH: Verkehrsuntersuchung zu, Bebauungsplan Nr. 119 „Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage“, Erläuterungsbericht; Juli 2019

GeoResCon: Geotechnischer Bericht, Neubau einer Sporthalle, BV Hanau, Phillip-August-Schleißner-Weg; 26.09.2018

Kampfmittelinformationsservice GmbH: Abschlussbericht, Projekt: 2018364 Hanau, Philipp-August-Schleißner-Weg, Am Tümpelgarten, Sportgelände, Kampfmittelüberprüfung; 16.10.2018

GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Stadt Hanau, Bebauungsplan Nr. 119 'Sporthalle Jula-Hof-Sportanlage, Schalltechnisches Gutachten; 16.08.2019