

Bebauungsplan

„Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad - 7. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Juli 2019



Planungsgesellschaft mbH
Dipl.Ing. Architekt Wolfgang Berge
Birkenweg 24
D-64295 Darmstadt
Tel. : + 49 (0)6151 - 787840
Fax : + 49 (0)6151 - 7878499
E-Mail : Wolfgang.Berge@PA-plus.de
Internet : www.PA-plus.de
Geschäftsführer: Dipl.Ing. Wolfgang Berge
Projektleitung: Manfred Zachau, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner

Planungsrechtliche Beratung:

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung.....	2
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
3 Lage des Plangebietes	3
4 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	4
5 Übergeordnete Planung.....	7
6 Bestehender Bebauungsplan.....	8
7 Planung	9
7.1 Bauvorhaben	9
7.2 Nutzungskonzept der geplanten Leichtbau-Sporthalle	9
7.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
8 Erschließung / Ver- und Entsorgung	12
9 Kampfmittel.....	14
10 Immissionsschutz	14
11 Eingriffsregelung und Umweltprüfung	15
12 Städtebauliche Daten	15
13 Kosten	16

1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Leichtbau-Sporthalle auf dem Gelände des Turn- und Sportvereins Griesheim 1899 e. V. (TuS Griesheim) geschaffen werden. Hierzu müssen die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad, 6. Änderung“ hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an die Ausführungsplanung angepasst werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Aufstellungsverfahren für die vorliegende Planung erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist auch möglich, wenn – wie in diesem Fall – ein bestehender Bebauungsplan geändert wird.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur dann angewandt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Da der vorliegende 7. Änderungsbebauungsplan lediglich eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha umfasst, liegt diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.

Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan auch keine Beeinträchtigungen der europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) gegeben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB handelt und die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB vorliegen, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

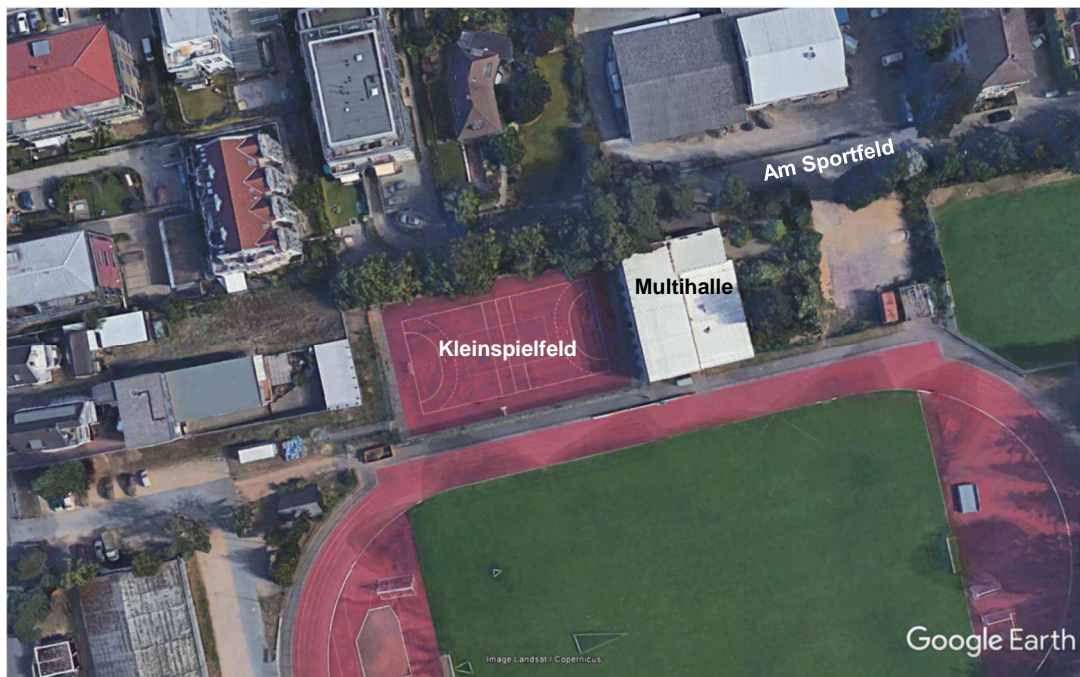
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird der Bebauungsplan ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Griesheim, Flur 12, den westlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 518/11 einschließlich des Gebäudes der Multihalle (Am Sportfeld 2) und in der südlich angrenzenden Flur 49 eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 49/20 nördlich des Sportplatzes. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt eine Größe von ca. 3.490 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des 7. Änderungsplanes ist dem vorstehenden Katastrerauszug zu entnehmen.

4 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Wie bereits unter Pkt. 3 der Begründung ausgeführt, liegt die Fläche des vorliegenden Plangebietes im nördlichen Randbereich des Sportgeländes des TuS Griesheim. Der Standort für die geplante Leichtbau-Sporthalle wird derzeit als Kleinspielfeld genutzt. So ist diese Fläche mit einem speziellen Kunststoffbelag befestigt und wird lediglich im Randbereich durch schmale streifenförmige Rasenflächen bzw. gepflasterte Wege begrenzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches besteht bereits eine sogenannte „Multihalle“ mit Squashspielfeldern, Umkleide- und Sanitärräumen sowie Vereinsheim, wobei hier geplant ist, durch einen Zwischenbau eine Verbindung zwischen der geplanten Halle und dieser Bestandshalle zu ermöglichen.



Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Google Earth)

Nördlich der beschriebenen Kleinspielfeldfläche und der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenfläche „Am Sportfeld“ erstreckt sich ein linear ausgeprägter Gehölzbestand, der sich überwiegend aus Linden und vereinzelt Kiefern zusammensetzt. Zwischen diesem Gehölzbestand und der Kleinspielfeldfläche besteht ein Höhengsprung, der durch den Einbau von alten Bahnschwellen abgefangen wird.

Westlich des Kleinspielfeldes besteht eine ca. 5 m breite intensiv gepflegte Rasenfläche, welche als Abstandsgrün zu den westlich angrenzenden Gebäuden – außerhalb des Sportgeländes – fungiert.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich bis zu viergeschossige Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Im Südwesten befindet sich zudem die von der Jahnstraße abzweigende Zufahrt zum Plangebiet mit beidseitig angeordneten Stellplätzen.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Bereiche sind als intensiv genutzte Sportfläche mit geschotterten, versiegelten und befestigten Flächen sowie einem Rensportplatz mit Laufbahn zu beschreiben.

Östlich des Plangebietes bzw. der o.g. vorhandenen Sporthalle besteht ein kleinräumiger verwilderter Garten, der in eine geschotterte Stellplatzfläche übergeht.

Zur Bewertung bzw. zur ökologischen Einstufung der Grünbestände innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt auszuführen, dass bis auf die linear ausgeprägte Gehölzstruktur entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze keinerlei Vegetationsbestände vorhanden sind, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Die angesprochene Gehölzstruktur im Norden des Plangebietes ist zur Erhaltung festzusetzen und planungsrechtlich zu sichern. Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit dieses Gehölzbestandes bei Umsetzung der Planung bzw. beim Bau einer neuen Sporthalle sind unter landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten nicht zu erwarten. So besteht derzeit bereits eine starke anthropogene Überprägung des Gesamtstandortes. Durch den hier vorgesehenen Bau einer neuen Sporthalle werden keine zusätzlich negativen Auswirkungen auf diesen Gehölzbestand einhergehen.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass unter Zugrundelegung der Erhaltung des o.g. Gehölzbestandes keine erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet werden.

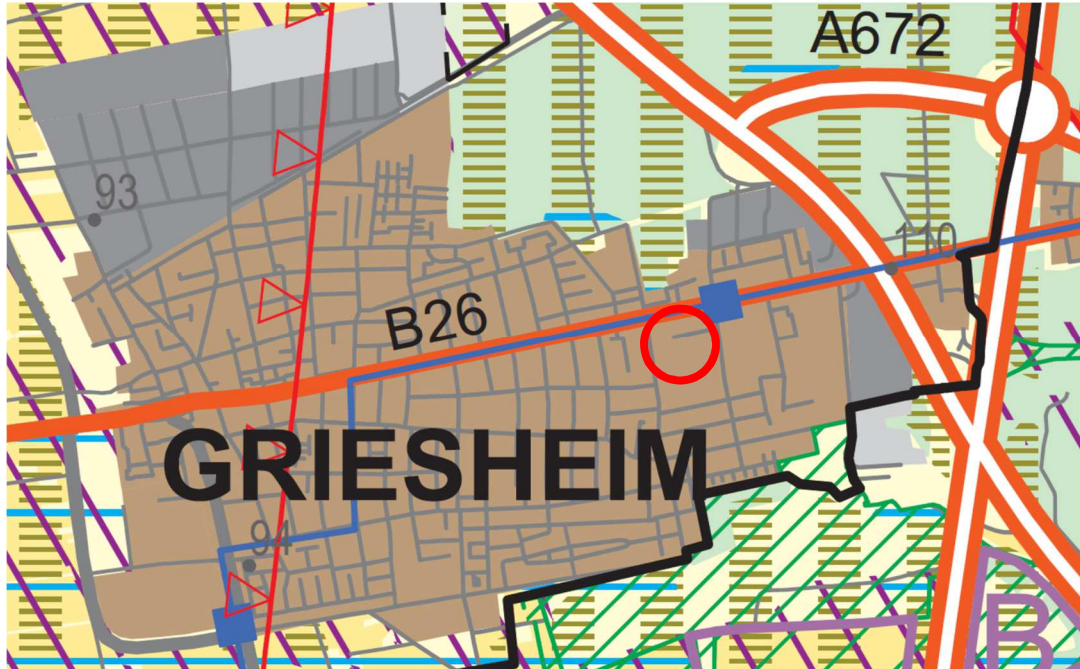
In nachfolgender Bilddokumentation wird die o.g. Beschreibung der Grünbestände nochmals visualisiert.





5 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** weist die Plangebietsfläche als Teil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ aus.



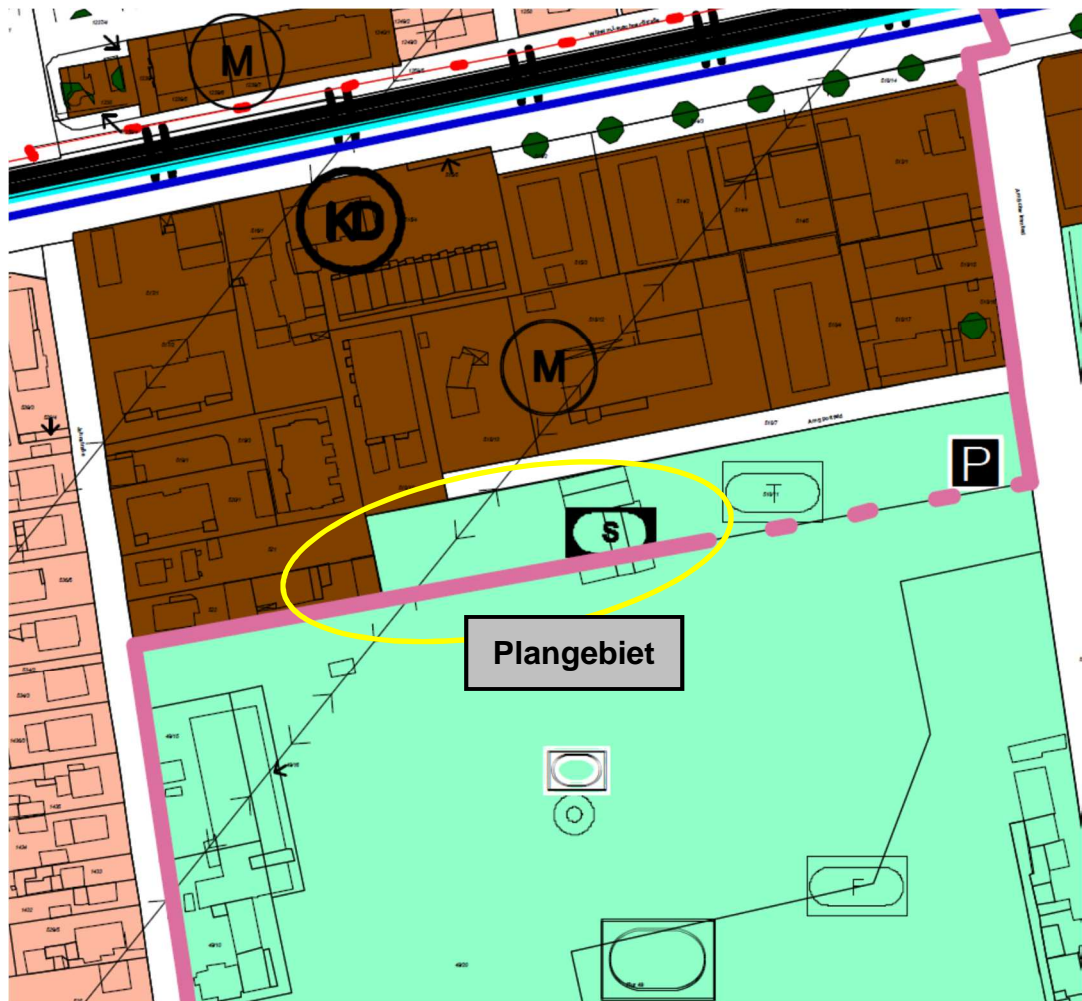
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan** der Stadt Griesheim von 1997 (s. Abbildung auf der nachfolgenden Seite) ist das Plangebiet als Teil einer größeren „Grünfläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bzw. „Squashhalle“ (für die bestehende Multihalle) dargestellt. Im Norden und Westen grenzen „Gemischte Bauflächen, Bestand“ an. Der westliche Bereich des Plangebietes wird überlagert von der Darstellung einer „Richtfunktrasse der Dt. Post AG, Bestand“.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen; der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Diese Anpassung ist keine Änderung, sondern lediglich eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt in dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

Auf ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde daher bei der Aufstellung des 6. Änderungsbebauungsplanes verzichtet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Griesheim mit Markierung der Lage des Plangebietes (gelbe Ellipse)

6 Bestehender Bebauungsplan

Der seit dem 08.11.2017 rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad – 6. Änderung“ der Stadt Griesheim setzt für den identischen Geltungsbereich des 7. Änderungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet - Sportanlagen“ fest.

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird gebäudebezogen auf II (für die bestehende Multihalle) bzw. I (für die geplante Leichtbau-Sporthalle, den Verbindungsbau, der eine Verbindung zwischen der geplanten Halle und der Bestandshalle ermöglicht und das im Westen geplante Gebäude für Lagerzwecke) festgesetzt.

Ergänzend wird das Höchstmaß der jeweiligen Gebäudehöhe festgesetzt:
9,5 m für die Multihalle und die Leichtbau-Sporthalle,
3 m für den Verbindungsbau und das Gebäude für Lagerzwecke.

Die 1. bis 5. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ betreffen nicht den Geltungsbereich des 7. Änderungsplanes.

7 Planung

7.1 Bauvorhaben



Südansicht der geplanten Leichtbau-Sporthalle mit Verbindungsanbau und bestehender Multihalle (von links nach rechts)

Geplant ist die Überbauung der vorhandenen Kleinspielfeldfläche im Anschluss an die vorhandene Multihalle auf dem Sportgelände des TuS Griesheim. Realisiert werden soll eine eingeschossige Leichtbau-Sporthalle, die über eingeschossige Funktionsräume verfügt sowie über einen eingeschossigen Erschließungsflur an die Multihalle angeschlossen ist. Die vorhandene Fläche wird für den Schulsport und Vereinszwecke genutzt. Die Überbauung dient der ganzjährigen Nutzung der Sportanlage nur zu Trainingszwecken und ist nicht mit einer entsprechenden Erhöhung der Besucherzahlen verbunden. Zusätzliche Stellplätze sowie entsprechende Erschließungsflächen zur Andienung sind nicht erforderlich.

7.2 Nutzungskonzept der geplanten Leichtbau-Sporthalle

Nutzungsarten

- Die Sporthalle ist für alle Hallensportarten geeignet (ausgenommen sind Turnen mit schweren Geräten wie Barren, Reck, Bock usw.); Lagerraum für kleinere Sportgeräte vorhanden (extern)
- Sanitärräume und Umkleieräume in der Multihalle sind über einen geschlossenen unbeheizten Anbau zugänglich
- Die Halle ist wettkampfgerecht (Größe der Hallenfläche ca. 26 x 45 Meter, Höhe ca. 9,5 Meter über Fertigfußboden, Hallenboden mit Markierungen)
- Ausstattung für Hallenballsportarten vorhanden (Tore, Netze, Körbe)
- Keine Tribüne, keine Zuschauer
- Keine Nutzung für kulturelle Veranstaltungen (keine Bestuhlung möglich)

Nutzungsbedingungen

- Die Halle steht wie andere Griesheimer Sporthallen bei der Erstellung des jährlichen Belegungsplans zur Disposition
- Die Nutzung durch Abteilungen des TuS und der Schulen ist vorrangig

- Optional soll die Belegung freier Kapazitäten über das geplante Online-Buchungssystem des TuS möglich gemacht werden
- Die Hallenfläche kann mit Netzen in bis zu drei Felder aufgeteilt werden
- Die Halle sollte von höchstens 50 Personen gleichzeitig genutzt werden
- Im normalen Trainingsbetrieb sind bis zu 30 Personen zu erwarten

Nutzergruppen

- Griesheimer Schulen
- TuS
- Griesheimer Sportvereine

Nutzungszeiten

- Montags bis samstags von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr möglich
- Wochentags Schulsport (nicht in den Schulferien), Vereinssport (u.a. Senioren, Leichtathletik, Triathlon, Gymnastik), Ballsport (Handball, Volleyball, Fußball)
- Sonntags 10.00 Uhr bis 18:00 Uhr Ballsporttraining möglich
- Während der Schulferien ist Feriensport (Vereinssport) an Vormittagen vorgesehen

Nutzungsgebühr

- Eine Nutzungsgebühr ist nicht vorgesehen

Zugang

- Der Zugang erfolgt ausschließlich über das TuS-Gelände in der Jahnstraße
- Nutzung der Stellplätze auf dem TuS-Gelände in der Jahnstraße
- Kein zusätzlicher Publikumsverkehr in der Straße „Am Sportfeld“

7.3 Festsetzungen des 7. Änderungsplanes

Nach Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ im November 2017 hatte sich im Zuge der Ausführungsplanung herausgestellt, dass die bezogen auf den südlich des Kleinspielfelds vorhandenen Kanaldeckel festgesetzte maximale Höhe der geplanten Leichtbau-Sporthalle und des Verbindungsbaus für die Umsetzung des Bauvorhabens nicht ausreicht. Zudem wird durch die geplanten Gebäude das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ bzw. GFZ überschritten, wenn die zulässige Grundfläche nicht bezogen auf das gesamte Baugebiet, sondern – wie hier durchgeführt – flurstücksbezogen ermittelt wird. Daher ist mit dem vorliegenden 7. Änderungsplan nun eine Anhebung bzw. Modifizierung der Maße beabsichtigt.

Im Unterschied zum 6. Änderungsplan wird im 7. Änderungsplan auf die Festsetzung einer GFZ und einer GRZ verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO stattdessen grundsätzlich bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im gesamten Sondergebiet einschließlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten wird auf 3.000 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird baufensterbezogen differenziert festgesetzt. Für die geplante Leichtbau-Sporthalle wird die Gebäudehöhe statt auf bisher 9,5 m nun auf maximal 10,5 m festgesetzt.

Für den im Süden auskragenden Verbindungsbau zwischen Leichtbau-Sporthalle und Multihalle wird eine maximale Gebäudehöhe von 4 m statt bisher 3 m festgesetzt.

Für die Multihalle selbst bleibt es bei der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m, für das im Westen geplante Funktionsgebäude werden weiterhin 3 m als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkt für die genannten Höhenmaße ist der in der Planzeichnung markierte Kanaldeckel südlich des Baufensters für die Leichtbau-Sporthalle.

Alle weiteren **Festsetzungen** des 7. Änderungsplanes werden unverändert **aus dem 6. Änderungsplan** wie folgt übernommen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen, sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen wie der Verbindungsbau und Gebäude für Lagerzwecke.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist – wie die maximal zulässige Gebäudehöhe auch – baufensterbezogen festgesetzt. Da die bestehende Multihalle bereits in Teilen zweigeschossig ist, werden für dieses Gebäude zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, für die Leichtbau-Sporthalle, den Verbindungsbau und das Funktionsgebäude ein Vollgeschoss.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass – im Hinblick auf den geplanten Gebäudekomplex aus Leichtbau-Sporthalle, Multihalle und Verbindungsbau – auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Eine Fläche für Stellplätze ist im Zufahrtsbereich zum Plangebiet westlich des Baufensters für das Funktionsgebäude ausgewiesen, um hier zusätzliche Stellplätze realisieren zu können.

Innerhalb dieser Stellplatzfläche ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Für entsprechende Laubbäume enthält der Bebauungsplan als Empfehlung eine Auswahlliste.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird für den Plangebietsrand nördlich des Baufensters für die Leichtbau-Sporthalle eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ übernommen, die der Eingrünung der Sportanlagen im Übergang zu der nördlich angrenzenden Mischbebauung dient und in der die dort vorhandenen Bäume zu erhalten sind.

Zur Abgrenzung gegenüber der im Westen angrenzenden Mischbebauung wird westlich des Baufensters für die Leichtbau-Sporthalle eine „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus stand-

ortgerechten und einheimischen Gehölzen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen. Auch hierfür enthält der Bebauungsplan als Empfehlung die v.g. Auswahlliste.

In den Bebauungsplan wird in textlicher Form die Kennzeichnung aufgenommen, dass es sich im Plangebiet um Flächen handelt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Es handelt sich dabei um hohe bzw. schwankende Grundwasserstände, da das Plangebiet im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ liegt. Aufgrund dieser Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden, so dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan enthält außerdem Hinweise auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz und die Meldepflicht bei Fund von schädlichen Bodenveränderungen (Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, Altstandorten, Altablagerungen und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen für das Plangebiet allerdings nicht vor).

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

In den Bebauungsplan wurde im Zuge der Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG – in Griesheim Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas – auch ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen aufgenommen.

Der 7. Änderungsbebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / Parsevalstraße / Jahnstraße / Am Schwimmbad“ in allen seinen Festsetzungen.

8 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind über die bestehende angrenzende Infrastruktur, die u.a. im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes geschaffen worden ist, gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die im Westen verlaufende Jahnstraße und die dort zwischen den Anwesen Jahnstraße 16 und 20 bereits vorhandene Zufahrt zum Sportgelände des TuS Griesheim. Die bereits vorhandene Multihalle wird zusätzlich über die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße „Am Sportfeld“ erschlossen, die im Osten in die Straße „Am Schwimmbad“ mündet. Diese und die Jahnstraße münden ihrerseits im Norden in die Bundesstraße B 26 (Wilhelm-Leuschner-Straße).

Zusätzliche Stellplätze sowie entsprechende Erschließungsflächen zur Andienung sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich. Einzelne zusätzliche Stellplätze sind im Westen des Plangebietes vorgesehen.

Die Fläche des Kleinspielfeldes wird lediglich überdacht, um eine ganzjährige Nutzung zu gewährleisten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim von 2009 ergibt sich aber ein höherer Nachweis für „Turn- und Sporthallen ohne BesucherInnenplätze“ (5.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung) gegenüber „Sportplätzen ohne BesucherInnenplätze, z.B. Trainingsplätze“ (5.1 der Anlage zur Stellplatzsatzung). Für die Leichtbau-Sporthalle sind demnach zusätzlich 19 Stellplätze für PKW und 19 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen. Um den Nachweis führen zu können, wurde das Gesamtareal mit allen Gebäuden und Nutzflächen auf Grundlage der Stellplatzsatzung untersucht und berechnet. Wesentlicher Bestandteil zum Nachweis der Stellplätze ist die Neugestaltung der Fläche östlich der Multihalle und des östlich angrenzenden Kleinspielfelds. Diese Fläche wird derzeit teilweise schon als Parkplatz genutzt. Durch deren Neugestaltung und die Ausweitung der Fläche für Stellplätze im Westen des Bebauungsplans können auf dem Gesamtareal 210 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Nachweis für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für PKW (208) ist auf dem Vereinsgelände abgedeckt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die Leichtbau-Sporthalle werden auf der zurzeit brachliegenden Fläche östlich der „Zeltdachhütte“, die von der Jugend genutzt wird, angeordnet.

Ein entsprechender Stellplatznachweis, der die Stellplätze des gesamten Sportgeländes berücksichtigt, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Straßenbahnhaltestelle „Griesheim Flughafenstraße“, die sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße befindet.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Von der Abteilung Brand- und Katastrophenschutz des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von 96 m³ / h gefordert. Die Hydranten in der Stichstraße „Am Sportfeld“ (Lage etwa zwischen den Gebäuden Am Sportfeld 1+3) und in der Jahnstraße (Lage etwa auf Höhe von Nr. 17) können jeweils nur 48 m³ / h Löschwasser liefern. Im Umkreis von 300 m stehen jedoch an der Kreuzung Wilhelm-Leuschner-Straße / Am Schwimmbad und an der Kreuzung Wilhelm-Leuschner-Straße / Jahnstraße jeweils Hydranten mit einer Löschwasserversorgung von 91,7 m³ / h und 99,2 m³ / h bei einem Fließdruck von jeweils 4,3 Bar zur Verfügung. Somit ist die erforderliche Löschwasserversorgung gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle in der Jahnstraße (400 DN) und der Straße „Am Sportfeld“ (250 DN) mit Hausanschlüssen im Bereich der Zufahrt zum Sportgelände des TuS Griesheim und vor der Multihalle (Am Sportfeld 2).

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen ist nicht möglich. Im Zuge der Voruntersuchungen zum Vorentwurf der Leichtbau-Sporthalle wurde im Oktober 2016 eine „Geotechnische Stellungnahme“ auf dem betreffenden Gelände mit 6 Rammsondierungen bzgl. des Baugrundes durchgeführt. Nach dem bisherigen Stand der Planung sollen für die Leichtbau-Sporthalle Schraubfundamente verwendet werden. Die Untersuchungen ergaben, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung evtl. ermöglichen, jedoch für Mulden, Rigolen oder eine Schachtversickerung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird daher in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet; der Entwässerungsplan wird dem Bauantrag beigelegt.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum 6. Änderungsplan zur Kampfmittelbelastung und -räumung des Plangebietes u.a. Folgendes mit:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden ...“

In den Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet aufgenommen.

10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Leichtbau-Sporthalle auf deren Umgebung wurde im Rahmen der Aufstellung des 6. Änderungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass die nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Mischgebieten geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten bzw. 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten unterschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um 6 bis 14 dB. Die angesetzte Nutzung der Leichtbau-Sporthalle kann demnach nicht zu einer relevanten Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der gesamten Sportanlage beitragen.

Bei Vergleich der Fälle „Kleinspielfeld“ zu „Leichtbau-Sporthalle“ ergeben sich deutliche Differenzen der Beurteilungspegel zugunsten der Leichtbau-Sporthalle. Bei gleicher Nutzung wird sich demnach durch die Leichtbau-Sporthalle die Lärm-situation in der Nachbarschaft verbessern.

Voraussetzung ist jedoch, dass extreme Prallgeräusche der Bälle an den Prallwänden der Halle durch geeignete Maßnahmen (Belegung der Prallwandoberflächen mit weichen schalldämpfenden Materialien oder vorgehängte lärmindernde Ballfangnetze) unterbunden werden.

Die Durchführung der v.g. lärmindernden Maßnahmen innerhalb der Leichtbau-Sporthalle wird durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Griesheim und dem TuS Griesheim sichergestellt.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung des 6. Änderungsplanes als Anlage beigefügt.

11 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des vorliegenden 7. Änderungsbebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nicht schon bereits erfolgt sind oder bislang zulässig waren, sodass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowohl eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfallen.

Die für den 7. Änderungsplan anzuwendenden Regelungen des Baugesetzbuches sehen zudem vor, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

12 Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet – Sportanlagen
bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 3.490 m²

davon:

Überbaubare Grundstücksfläche: ca. 2.386 m²

Nicht überbaubare Grundstücksfläche: ca. 1.104 m²

davon:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: ca. 84 m²

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: ca. 348 m²

Fläche für Stellplätze: ca. 181 m²

13 Kosten

Für die Stadt Griesheim fallen keine Kosten an.

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom TuS Griesheim getragen.