



# **Bebauungsplan Nr. 140 „Taunusblickschule/Neubau Ländcheshalle“**

Begründung zum Konzept

**Stadt Hofheim am Taunus**

# **Bebauungsplan Nr. 140 „Taubusblickschule/Neubau Ländcheshalle“**

## **Begründung zum Konzept**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANGEBIET.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Bestandsituation und bisheriges Planungsrecht.....	4
1.4 Geplante Nutzungen .....	5
1.5 Planungsvorgaben.....	5
<b>2. PLANINHALT UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>7</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.3 Verkehrserschließung.....	7
2.4 Höhe der baulichen Anlagen.....	8
2.5 Lärmschutz.....	8
2.7 Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	8
2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
<b>3. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>

## **1. Planungsgegenstand und Plangebiet**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit**

Die bestehende Sport- und Mehrzweckhalle „Ländcheshalle“, Am Rheingauer Weg 21 aus den 70er Jahren weist Mängel auf, die nur mit sehr hohem Aufwand behoben werden könnten. Es ist daher geplant, die Ländcheshalle neu zu errichten. Als neuer Standort steht ein Teil des Grundstücks der Taubusblickschule zur Verfügung. Die Halle soll sowohl dem Schulsport, als auch dem Vereinssport (abends und am Wochenende) dienen. Zusätzliche Stellplatzflächen für die Sporthalle sollen im bisherigen Außenbereich nördlich des Schulgeländes angelegt werden, wofür auch die Anlage einer Erschließungsstraße unter Einbeziehung eines Teils der städtischen Wegeparzelle (Flst. 372/0, Gemarkung Wallau) notwendig ist. Die neue Straßenverkehrsfläche dient dabei auch der Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke westlich des geplanten Parkplatzes.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ aus dem Jahr 1972 soll geändert und erweitert werden, um zum einen einen Rahmen für die Planung der Sporthalle und die künftige Entwicklung des Schulgeländes zu setzen und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannte Erweiterung im Außenbereich zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Aufstellungsbereich des B-Plans Nr. 140 umfasst das bisherige Gelände der Taubusblickschule, ergänzt um die Flurstücke 6/1 sowie die städtische Wegeparzelle 372/0 (tlw.), Flur 30, Gemarkung Wallau und wird begrenzt durch:

- die Straße „Am Rheingauer Weg“ im Südosten
- die Erbacher Straße im Südwesten
- der Sportplatz im Osten.
- Außenbereich im Norden. Die o.g. Flurstücke liegen im Geltungsbereich.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Bestandsituation und bisheriges Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplankonzepts befindet sich die Taubusblickschule mit sämtlichen Nebenanlagen wie z.B. Stellplatzflächen etc., eine Kindertagesstätte und im südlichen Teil ein Vereinshaus mit Umkleideräumen, die zur Sportplatznutzung gehören.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 ist als Art der Nutzung Fläche für Gemeinbedarf (FFG) – Schule festgesetzt.

Das zur Anlage der notwendigen Stellplätze und zur Wohngebietserweiterung vorgesehene Grundstück (Flst. 6/1, Flur 30, Gemarkung Wallau) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.



*Ausschnitt aus dem bisher gültigen B-Plan Nr. 19 „An der Schule“*

## 1.4 Geplante Nutzungen

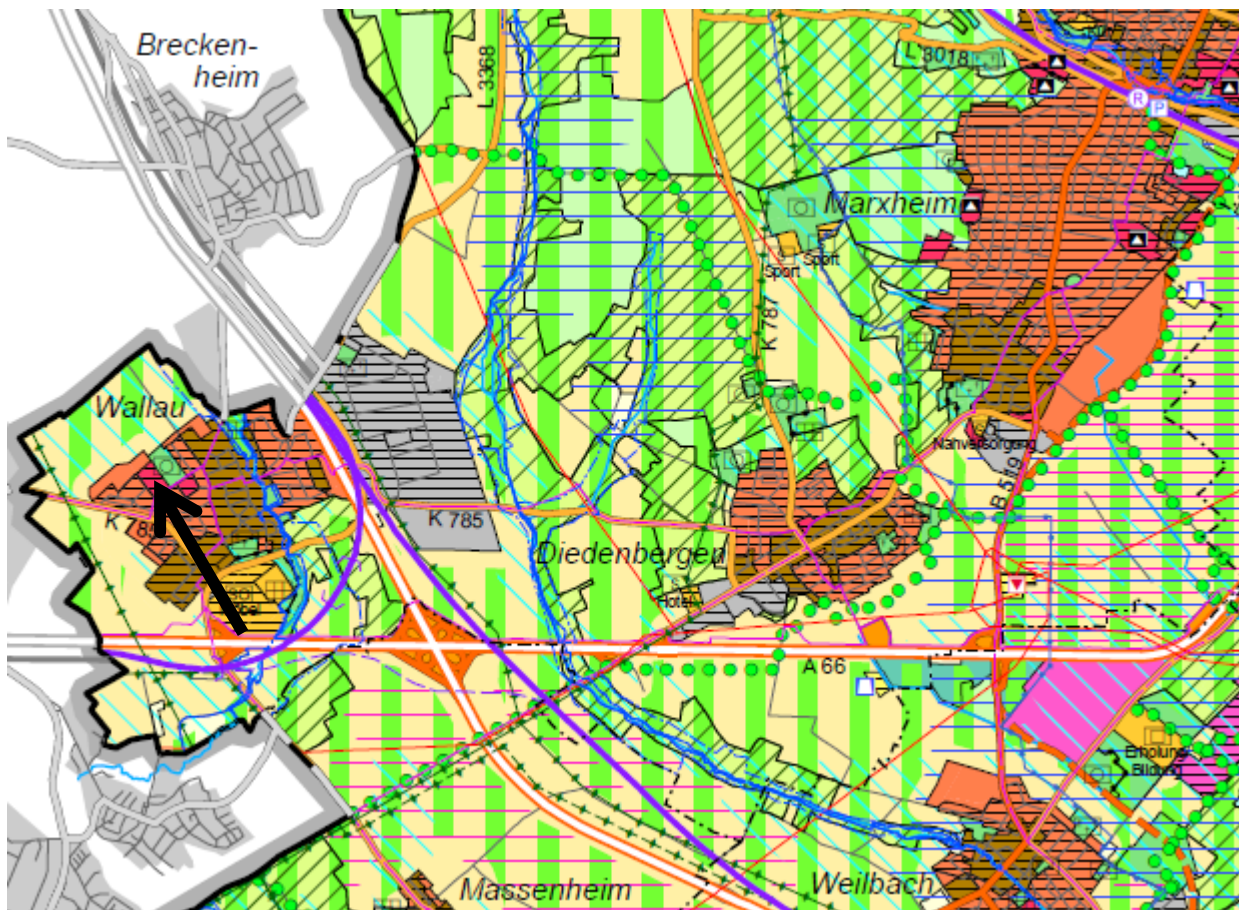
Eine Änderung der Gebietskategorie ist im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans nicht vorgesehen, es soll weiterhin Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Nördlich davon erfolgt eine geringfügige Erweiterung, zum einen als FFG-Gebiet, auf dem Stellplatzflächen für die Sporthalle festgesetzt werden und zum anderen als Wohngebiet (WA).

## 1.5 Planungsvorgaben

### Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands

Der RegFNP stellt an dieser Stelle Fläche für Gemeinbedarf - Bestand dar sowie im Bereich des Sportplatzes Grünfläche-Sportanlage und im Bereich des geplanten Wohngebiets bzw. des zusätzlichen Parkplatzes Wohnbauland bzw. Grünfläche-Sport. Das Bebauungsplan-konzept entspricht somit den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.



*Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan/ RegFNP*



## **2. Planinhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird entsprechend der Planzeichnung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Dies entspricht den Bestandsnutzungen sowie den Planungszielen, die den Neubau einer Sporthalle mit 400 Tribünenplätzen auf dem Schulgelände vorsehen und zusätzlich Flächen für die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze, die aus Lärmschutzgründen möglichst weit von den vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen entfernt geplant sind.

Zudem ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen vorgesehen, die - in geringem Umfang - zur Deckung des in Hofheim und auch im Ortsteil Wallau sehr hohen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken beitragen sollen. In Bezug auf die FFG-Flächen und insb. die neuen Stellplatzflächen werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Das festgesetzte Maß der Nutzung ist an den Standort angepasst

### **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### FFG-Gebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sehen im FFG-Gebiet insbesondere Mindestabstände zu den umgebenden Straßen vor, die sich am Bestand orientieren.

#### WA-Gebiet

Als Bauweise wird im WA-Gebiet offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Firstrichtung vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet ermöglichen u.a. die Errichtung von Reihenhausgruppen mit Südwest-Ausrichtung, wodurch auch die Einhaltung der Festsetzung zum Lärmschutz (Grundrissausrichtung) begünstigt wird. Unterstützt wird dies durch die Vorgabe der Firstrichtung.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebietserweiterung und der zusätzlichen Stellplatzflächen für die geplante Sporthalle erfolgt über eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, die an der Ecke Erbacher Straße/ Lorcher Straße abzweigt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Baus der Halle werden im Verkehrsgutachten der Firma mociety consult GmbH dargestellt.

Die Nutzung wird im Vergleich zur bisherigen Ländcheshalle nicht erweitert, sondern nur verlagert. Im Vergleich zur heutigen Situation sind durch die Lage des neuen Parkplatzes jedoch zusätzliche Verkehre auf der Erbacher Straße zu erwarten, die insgesamt aber nicht zu einer kritischen Verkehrsbelastung führen und zudem im Wesentlichen nur an den Heimspieltagen der Handballabteilung oder bei sonstigen größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Näheres zu den Verkehrsauswirkungen und zu konkreten Zahlen kann der Verkehrsuntersuchung entnommen werden.

Die bestehenden Parkplatzflächen der Schule und des Kindergartens werden entsprechend des Bestandes festgesetzt.

## **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bereich des WA wird eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die vorgelagerte Erschließungsstraße.

Die Höhenfestsetzung dient im Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Dachformen etc. und den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung der städtebaulichen Ordnung.

## **2.5 Lärmschutz**

Entsprechend des Lärmgutachtens, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2014, wird zur Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung innerhalb eines Mindestabstands von 28 m zum neuen Parkplatz bei Wohnnutzungen festgesetzt, dass keine offenbaren Fenster mit Sichtverbindung zum Parkplatz hergestellt werden dürfen. Bei Ausrichtung der Wohngebäude nach Südwesten kann dies bereits durch eine entsprechende Grundrissorganisation vermieden werden.

Durch die Lage des neu geplanten Parkplatzes mit großem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung wird zudem die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen gegenüber den bestehenden Wohngebieten sichergestellt.

Weiterhin wird auf die im Lärmgutachten genannten gebäudebezogenen Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der Sporthalle hingewiesen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## **2.6 Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

### Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets. Da der Reg-FNP weitere Wohngebietserweiterungen über den Geltungsbereich des B-Plans hinaus ermöglicht, ist der festgesetzte Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m zum Außenbereich hin ausreichend.

Auf die Regelungen der Stellplatzsatzung zum Anpflanzen von Bäumen bei der Anlage von Stellplatzflächen wird hingewiesen.

### Eingriffs- und Ausgleichsregelung

In dem Teil des Plangebiets, der den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ überplant, werden die Bebauungsmöglichkeiten im FFG-Gebiet insbesondere durch Festsetzung von Baugrenzen, Stellplatzflächen, Gebäudehöhen und einer GRZ näher definiert, aber im Vergleich zum Altplan nicht erweitert. Daher entsteht in diesem Teil des Plangebiets kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Ausgleichsbedarf entsteht jedoch durch die Wohngebietserweiterung, die Anlage des Parkplatzes und der neuen Erschließungsstraße im bisherigen Außenbereich in Höhe von 58.687 Biotopwertpunkten (siehe untenstehende Bilanzierung).



Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP je qm	Flächenanteil je Nutzungstyp (qm)				Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung		vor Maßnahme	5	6	7	vorher Sp.3 x Sp.4	9	nachher Sp.3 x Sp.6	10	11	12	13
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		<b>Bestand</b>											
	10.610	Bewachsene Feldwege	21	810				17.010		0		17.010	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	4.996				79.936		0		79.936	
		<b>Planung</b>											
	04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	31			10							
		Flächenausgleich				-10							
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3			3.075		0		9.225		-9.225	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6			1.150		0		6.900		-6.900	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14			1.581		0		22.134		-22.134	
		Summe		5.806		5.806		96.946		38.259		58.687	

Kompensationsdefizit

Punktwertbilanzierung nach Kompensationsverordnung, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Berthold Hilgendorf

Der notwendige Ausgleich soll über das Ökokonto erbracht werden und im weiteren Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Maßnahme als externer Geltungsbereich festgesetzt werden.

### Artenschutz

Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde vom Büro für angewandte Landschaftsökologie, Berthold Hilgendorf, erstellt.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden als Hinweise in das Bebauungsplankonzept mit aufgenommen: Zum einen wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen sind, zum anderen auf die Notwendigkeit einer vorherigen Kontrolle auf Besiedelung mit Vögeln oder Fledermäusen bei eventuellen Abbrucharbeiten.

Zudem wird auf die weitergehenden – nicht zwingenden – Empfehlungen des Artenschutzbeitrags zur Stärkung und Förderung einer siedlungstypischen Fauna durch Schaffung von Lebensstättenangeboten für Vögel und Fledermäuse hingewiesen.

## 2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des städtischen Grundstücks der Kindertagesstätte.

## 2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Einfriedungen und zur Abschirmung von Abfallbehältern sichern die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

## 3. Auswirkungen der Planung

Für die geplante Erschließungsstraße und die notwendigen Wasserver- und entsorgungslösungen fallen bei Umsetzung Kosten an, die entsprechend der gesetzlichen Regelungen z.T. durch Erschließungsbeiträge sowie Beiträge nach KAG auf die angeschlossenen Grundstückseigentümer umzulegen sind.

## 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt und Gegenstand der förmlichen Offenlage sein.

Quellen

- Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Berthold Hilgendorf, Eppstein, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserhebung
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Schalltechnische Untersuchung
- mociety consult GmbH, Wiesbaden, Verkehrsuntersuchung Ländcheshalle Wallau