

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 26.10.1982
600-Kö/he

Begründung:

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Auf und unter den langen Äckern" (Starkenburggymnasium)

. Erfordernis der Planänderung

Für den o.a. Bereich wurde 1962 ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem das Schulgelände als Sondergebiet (SO - 2) ausgewiesen ist.

1969 wurde mit der 1. Planänderung die im Norden angrenzende kleine Geschäftsfläche (SO - 1) dem Schulareal zugeordnet.

Derzeit werden zwischen "Stadt" und "Kreis" Vorbereitungen getroffen, kurzfristig für das mit ca. 1400 Schülern stark frequentierte Starkenburggymnasium die erforderliche Sporthalle in der Größe von 45 x 27 m zu erstellen.

Mit diesem Projekt bietet sich für Heppenheim die Möglichkeit, durch Erweiterung der Sporthalle um ca. 1600 Zuschauerplätze eine geeignete Sportstätte für Heppheimer Sportveranstaltungen mit Zuschauerinteresse zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu erhalten, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich, welche auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes durchgeführt werden soll.

. Abwägung des Standortes

Nach der städt. Entwicklungs- und mittelfristigen Investitionsplanung der Stadt Heppenheim ergibt sich in absehbarer Zeit keine Gelegenheit mehr, eine Sporthalle in unmittelbarer Verbindung mit einer schulischen Nutzung und damit unter Kostenbeteiligung weiterer Hallennutzer zu erstellen.

Die derzeit noch in Erwägung zu ziehenden Sporthallenprojekte bei der Martin-Buber-Schule (kurzfristig) und der Konrad-Adenauer-Schule (langfristig) sind sowohl aus städtebaulicher Sicht wie auch vom Grundstück und erforderlichen Stellplatzbedarf sowie von der Erschließungsproblematik her beurteilt, für eine Kombination mit Zuschauerplätzen nicht geeignet.

Eine grundsätzliche Alternative zur Schaffung einer Sporthalle mit ca. 1300 Zuschauerplätzen bestände noch im Umbau der vorhandenen Sporthalle westlich der Nibelungenschule.

- 2 -

Um hier die zuvor erwähnte Zuschauerkapazität zu ermöglichen, müßte die bestehende Anlage um 1/3 verlängert werden.

Außerdem müßten die nach der 3. Sitzreihe in ca. 7,0 m Abstand stehenden Betonstützen, mit vorh. Querschnitt 45 x 65 cm, zur erforderlichen Verbesserung der Spielübersicht entfernt werden, wodurch sich auch eine neue Dachkonstruktion mit größerer Spannweite ergäbe.

Die Verwirklichung der Erweiterungsabsichten würde auch Auswirkungen auf die Heizungs- und Lüftungsanlage sowie einen Teil der sanitären Einrichtungen haben, und insgesamt zu Umbaukosten führen, die nur unwesentlich niedriger lägen, als der städtische Anteil bei einer neuen Halle am Starkenburggymnasium.

Die Verwirklichung der Umbaumaßnahme ist derzeit wesentlich kostenaufwendiger als der Bau einer später um einen Zuschauertrakt erweiterbaren Schulsporthalle.

Der Standort am Gymnasium bietet sich daher für eine Sporthalle mit ca. 1600 Zuschauerplätzen derzeit als einzige Alternative an.

Er liegt an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, welche in kurzer Entfernung die Verbindung zwischen der Bundesstraße 460 im Norden und der in ca. 250 m südlich des Gymnasiums vorbeiführenden Landesstraße 3398 herstellt.

. Ruhender Verkehr

Nach der Stellplatzsatzung sind für das Gymnasium mit Schulsporthalle ca. 85 PKW-Stellplätze erforderlich.

Einschließlich der Zuschauerplätze wurde ein Bedarf von ca. 200 Stellplätzen ermittelt. Nach der Anzahl der Lehrer (110 einschl. Referendare) und dem Stellplatzbedarf für Schüler der Oberklassen wird ein Parkplatz mit mindestens 140 Stellplätzen erforderlich.

Es bietet sich die Möglichkeit an, den ermittelten Gesamtbedarf von 200 Plätzen auf dem Schulgelände zu erfüllen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist an der Nordwestseite des Schulareals eine Straße projektiert, an der, wie im genehmigten Bauantrag zur Errichtung des Schulgebäudes größtenteils schon vorgesehen, insgesamt ca. 80 PKW-Stellplätze eingerichtet werden können.

Weitere ca. 140 Plätze sind zwischen der projektierten Sporthalle und der östlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße möglich.

Im Interesse der im Nordwesten angrenzenden Bewohner an der bisher dort von Durchgangs- und Parkverkehr freigehaltenen Zone, ist städtischerseits jedoch beabsichtigt, die

- 3 -

hier möglichen Parkflächen bis auf ca. 20 projektierte Lehrerparkplätze am westlichen Ende und damit die projektierte Durchgangsstraße aufzuheben und lediglich einen Fußgänger- und Radweg zu erhalten (Begründung für Verzichtsmöglichkeit s. unten!)

Die an der Ostseite der neuen Sporthalle, außerhalb des Straßenraumes konzipierten Stellplätze werden beibehalten.

Die Anzahl der an der Hauptverkehrsstraße für die Schule bereits angelegten 50 PKW-Stellplätze kann dort in der entstehenden Abstandsfläche zur Sporthalle auf ca. 140 Plätze erweitert werden.

Hiermit wird auch der schon lange anstehende Mißstand der in den umliegenden Straßen abgestellten Lehrer- und Schülerfahrzeuge behoben und gleichzeitig eine von der Gerhart-Hauptmann-Straße getrennte Bushaltestelle für die "Fahrschüler" möglich.

Beeinträchtigung der im Nordwesten und Osten angrenzenden Wohnbebauung?

Die beiden Wohnbereiche wurden in den Jahren 1956 - 1960 auf der Grundlage von Fluchtlinienplänen erschlossen und bebaut.

Nach der Struktur der umgebenden Bebauung und der sie tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen wie an der Ostseite die Bundesbahn und die zwischen beiden Gebieten verlaufende Gerhart-Hauptmann-Straße, sind die beiderseits an die vorgenannte Straße angrenzenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete oder alleine auf die Verkehrsfrequenz bezogen gar als Mischgebiet zu bezeichnen.

Die im Jahre 1981 in einer Unterschriftenliste aufgeführten Argumente der Anwohner richten sich grundsätzlich gegen den Bau einer "Großsporthalle" mit ca. 2000 Zuschauerplätzen.

Es wird außerdem kritisiert, daß zu wenig Parkplätze an der Sporthalle selbst bereit gestellt werden könnten und der alternative Parkplatz am Stadion durch die dazwischenliegende Bundesbahntrasse nicht angenommen würde, wodurch gerade an Wochenenden zum Zeitpunkt der Spielveranstaltungen die Wohnstraßen in der Umgebung der Sporthalle als Abstellplätze erhalten müßten und damit die Lärmbelästigungen und Geruchsbeeinträchtigungen für die Anwohner besonders intensiv würden.

In der Zwischenzeit sind seit der Unterschriftensammlung weitere Hallenuntersuchungen angestellt worden, aus denen, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Baukostenreduzierung, eine Verringerung der projektierten Zuschauerplätze von 2000 auf 1600 erfolgte.

Unter dieser Veränderung ist auch der dann geringere Stellplatzbedarf einzureihen und zu beurteilen.

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes in unmittelbarer Nachbarschaft der gepl. Sporthalle wird deshalb für vertretbar gehalten, weil für den Spitzenbedarf ein weiterer Parkplatz mit ca. 180 Plätzen in etwa 250 m Entfernung vorhanden ist, der aus Erfahrung mit den seit zwei Jahren in Heppenheim durch -

geführten Handball-Bundesligaheimspielen, zum üblichen Zeitpunkt der Spielveranstaltungen ebenfalls ganz zur Verfügung steht.

Diese große Parkfläche am Stadion in den Stellplatznachweis einzubeziehen halten wir wegen der zuvor genannten Nähe zum Gymnasium auch deshalb für vertretbar, weil ein großer Zuschaueranteil aus dem Stadtbereich östlich der Bundesbahn zu erwarten ist, der mit der hierfür günstigeren Zu- und Abfahrt diesen Parkplatz eher annimmt als eine weitere Fahrt mit dem Risiko des vollen Parkplatzes an der Sporthalle selbst.

Die Einwände hinsichtlich der "intensiven Lärm- und Geruchsbelästigung gerade an Wochenenden" müssen in Relation zur vorhandenen Stadtstruktur und im Vergleich der Hallennutzung bzw. Veranstaltungszeit und Dauer zu der Freizeit der Anwohner gesehen werden:

Wie die Erfahrung in ähnlich gelagerten Fällen zeigt, wird die Anfahrt der zur Sporthalle gerichteten Fahrzeuge im Verhältnis zum vorhandenen Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße infolge der in Zeitabständen anfahrenden Zuschauer von den Anwohnern nicht registriert werden.

Etwas hörbarer verläuft nach Spielschluß die Abfahrt, da diese in kurzem Zeitraum von wenigen Minuten erfolgt, aber auch dadurch in kurzem Zeitraum abgeschlossen ist.

Nachbarbeeinträchtigungen durch Sportveranstaltungen in der Halle selbst sind alleine von der Veranstaltung her beurteilt als gering zu bezeichnen.

Der Geräuschpegel in der Halle kann zwar verständlicherweise nicht soweit im Raum gedämpft werden, daß er im Außenbereich nicht mehr wahrgenommen wird. Es kann aber ebenfalls aus Erfahrung an bestehenden Anlagen festgestellt werden, daß dieser nicht über dem dort anzutreffenden Verkehrsgerauschen der Straße liegen wird.

Durch die schon früher vorgetragenen Bedenken der Wohnnachbarn, wurde vor der Beratung in den Gremien und dem Beschluß zur Offenlegung des Planentwurfs, ein amtlich anerkanntes Institut mit der Erstellung eines akustischen Gutachtens beauftragt.

Im vorliegenden Ergebnis wird bestätigt, daß bei Sportveranstaltungen während der Tageszeit von 6,00 - 22,00 Uhr keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete erfolgen werden, wenn sowohl an der Halle selbst wie auch im Außenbereich und im Bebauungsplanentwurf bereits eingetragen, folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden:

- 2.1. Um die Emissionen aus der Halle in vertretbaren Grenzen zu halten, sind massive Außenwände mit einem Schalldämmwert $R'W$ = von mindestens 45 dB erforderlich. Dieser wird mit einem 17,5 cm dicken Kalksandsteinvollziegelmauerwerk erreicht. Aus konstruktiver Sicht wird jedoch ohnehin als untere Grenze mindestens eine 24 cm dicke Mauer mit evtl. Vorsatzschale zur Erzielung des Wärmedämmwertes gewählt, so daß ein wesentlich günstigerer Schalldämmwert erzielt wird.
- 2.2. Die als umlaufendes Oberlicht angenommene seitliche Belichtungsfläche muß einen Schalldämmwert $R'W$ von mind. 35 dB aufweisen. Erreicht wird dies mit einer Zweischeibenisolierverglasung mit den Dickenmaßen von 8 - 12 - 6 mm.

2.3. Für die in der vorliegenden Hallenkonzeption vorgesehenen Oberlichtfenster im Dachbereich ist die Schallschutzklasse IV zu berücksichtigen und ein Mindestschalldämmwert von 40 dB zu erzielen. Hier ist eine Dreischeibenverglasung mit Glasdicken von 6/6 und 8 mm und einem Scheibenabstand von 16 mm erforderlich.

2.4. Bei der Dachkonstruktion ist der Mindestwert R'W von 45 dB zu beachten.

Dies ist bereits mit einer heute üblichen Konstruktion erreichbar, bedarf also keine zusätzliche (und deshalb aufwendigere) Investition.

Die im Schallgutachten empfohlenen Ausbildungen der Wände und Decke bewirken keinen einseitigen Kostenmehraufwand. Vielmehr wird damit auch den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung und Raumakustik entsprochen.

2.5. Der durch das ausgewiesene Kleinspielfeld sowie durch den geplanten Parkplatz auftretende Störschall, wird gegenüber der nördlichen Bebauung mit der Aufschüttung und Bepflanzung eines ca. 3,0 m hohen Erdwalles auf das zulässige Maß reduziert. Gleichzeitig wird hiermit für die Bewohner an der Weser- und Elbestraße eine Verminderung des bisher aus der Gerhart-Hauptmann-Straße einwirkenden Verkehrslärms erzielt.

Gegenüber der Wohnbebauung östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sind keine Lärmschutzvorkehrungen zu treffen, da die dazwischen verlaufende innerörtliche Hauptverkehrsstraße einen wesentlich höheren Dauerschallpegel aufweist.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Bewohner in der mit höheren Ruheansprüchen festgelegten Nachtzeit nach 22,00 Uhr zu vermeiden, ist die Nutzungszeit für Sportveranstaltungen in der projektierten Halle von 6,00 - 22,00 Uhr festgesetzt. Nach Erfahrungen aus dem Sportbereich werden Sportveranstaltungen in der Regel nicht über diesen Zeitraum hinaus durchgeführt, so daß mit der Festlegung der zeitlichen Nutzungsgrenzen für Sportveranstaltungen keine Einschränkungen der sportlichen Aktivitäten zu erwarten sind.

Im Interesse der anliegenden Bewohner ist die Nutzung als "Mehrzweckhalle" ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkung liegt auch im Interesse der Bauträger und ist durchführbar, da Heppenheim seit 1976 bereits eine Mehrzweckhalle besitzt und durch die Finanzierung des Kreises Bergstraße und der Stadt die Einhaltung dieser Nutzungs-Regelung auch gewährleistet ist.

. Städtebauliche Aspekte

Die Sporthalle (einschl. Zuschauerplätze) erhält ein Volumen, das sich in die bauliche Umgebung einfügen läßt. Dazu tragen auch die umgebenden Gründflächen auf dem Schulgelände bei, die an den Randzonen, soweit noch nicht vorhanden, eine Baum- und Sträucherbepflanzung erhalten, womit eine zusätzliche Einbindung bewirkt wird.

Die Sporthalle wird im Bereich der Spielfläche eine maximale Höhe von 8,0 m über dem Gelände erreichen und damit innerhalb der Dachzone der im Norden angrenzenden Wohnbebauung liegen.

- 6 -

Eine weitere maßstäbliche Anpassung zur Wohnnachbarschaft soll durch die eingeschossig vorgelagerte Anordnung von Nebenräumen (Eingang, Umkleideräume, Geräteraum) erfolgen.

Nach einem vorliegenden Gebäudevorentwurf ergibt sich bei der etwa diagonal zur nördlichen Wohnbebauung angeordneten Sporthalle an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 25,0 m, der bei der dort geschlossenen Halle keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft erwarten läßt.

. Bürgerbeteiligung

Die am 4. Februar 1982 in Form einer Informationsveranstaltung nach § 6 (2) BBauG durchgeführte Bürgerbeteiligung brachte seitens der zahlreich vertretenen Anlieger außer den bekannten Ablehnungsargumenten auch neue positive Aspekte.

Es konnte festgestellt werden, daß einige Bewohner in der Nachbarschaft des Gymnasiums sowie Bürger aus anderen Stadtbereichen die Sporthalle mit ca. 1600 Zuschauerplätzen begrüßen würden und die damit zu erzielende Verbesserung des städtischen Freizeitwertes empfehlen.



(K u n z)

Bürgermeister