

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim



Bebauungsplan

Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ – 2.Änderung

im Stadtteil Reichelsheim

- Begründung -

Exemplar der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

März 2026

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Allgemeine Planungsgrundlagen | 1 |
| 1.1 | Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 1.2 | Räumliche Lage und Geltungsbereich | 1 |
| 1.3 | Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld | 3 |
| 1.3.1 | Teilgeltungsbereich 1: | 3 |
| 1.3.2 | Teilgeltungsbereich 2: | 4 |
| 1.3.3 | Teilgeltungsbereich 3: | 5 |
| 1.4 | Bebauungsplan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ | 5 |
| 1.5 | Flächennutzungsplanung | 7 |
| 1.6 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... | 8 |
| 1.7 | Überschwemmungsgebiete..... | 8 |
| 1.8 | Naturschutz..... | 8 |
| 2. | Städtebauliche Zielsetzungen..... | 8 |
| 3. | Festsetzungen..... | 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung:..... | 9 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung: | 10 |
| 3.3 | Bauweise und Baugrenzen: | 10 |
| 3.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:..... | 10 |
| 3.5 | Kleingarten:..... | 10 |
| 3.6 | Sonstiges: | 10 |
| 3.7 | Ausgleichsflächen: | 11 |
| 4. | Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung | 11 |
| 4.1 | Untersuchungsumfang der Umweltprüfung | 11 |
| 4.2 | Eingriff und Ausgleich | 11 |

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Seit dem 1. August 2013 haben Eltern für jedes Kind vom vollendeten ersten Lebensjahr an einen Rechtsanspruch auf Förderung und Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder durch Tagespflege. Dieser Rechtsanspruch richtet sich an die jeweilige Kommune. Daraus ergibt sich auch für die Stadt Reichelsheim die Notwendigkeit ihr Betreuungsangebot auszubauen.

Dies betrifft auch den Stadtteil Reichelsheim. Um das Betreuungsangebot dem gestiegenen Bedarf anpassen zu können, plant die Stadt in diesem Stadtteil den Neubau einer Kindertagesstätte (Kita). Als Standort ist eine Fläche am östlichen Ortsrand nördlich der Sporthalle an der Grundschule im Ried vorgesehen. Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ aus dem Jahr 1994. In diesem ist der Standort zwar schon als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt, die Zweckbestimmung und andere Festsetzungen erfordern aber eine Änderung des Bebauungsplans.

Im Zuge des damit erforderlichen Bauleitplanverfahrens sollen weitere Anpassungen am Bebauungsplan vorgenommen werden. Die betrifft Anpassungen an den Bestand im Bereich des Bürgerhauses, die Erweiterung der zulässigen Sportarten im Bereich der Tennisanlage sowie die Neuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2025 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren, dies bedeutet, daß zusätzlich eine Umweltprüfung einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten ist.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Reichelsheim hat in der Kernstadt östlich der Horloff ein Gebiet mit unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und verschiedenen sportlichen Einrichtungen entwickelt. Der Teilbereich nördlich der Neugasse wird durch den Bebauungsplan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ planungsrechtlich geregelt. In den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Teilflächen des Bebauungsplans einbezogen: Das Bürgerhaus mit dem benachbarten Wäldchen, die Tennisanlage, die Sporthalle an der „Grundschule im Ried“ und die nördlich davon liegenden Freiflächen sowie Teile der vorgelagerten Verkehrsflächen. Weiterhin sind die nördlich angrenzenden Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich einzubeziehen, da diese aufgehoben werden sollen. Ersatzweise wird zusätzlich ein externer Geltungsbereich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich einbezogen. Dieser befindet sich weiter östlich in der Horloffau.

Der Geltungsbereich umfasst damit folgende Flurstücke in der Gemarkung Reichelheim:

In Flur 1: Die Flurstücke 607/1, 608/1, 609/1, 610/1, 634/4, 634/5, 636/3, 637/3, 645/4, 652/6, 659/6 und 752/4 jeweils vollständig und die Flurstücke 605/3, 628/1, 752/2, 755/1, 756/1 und 756/2 jeweils teilweise.

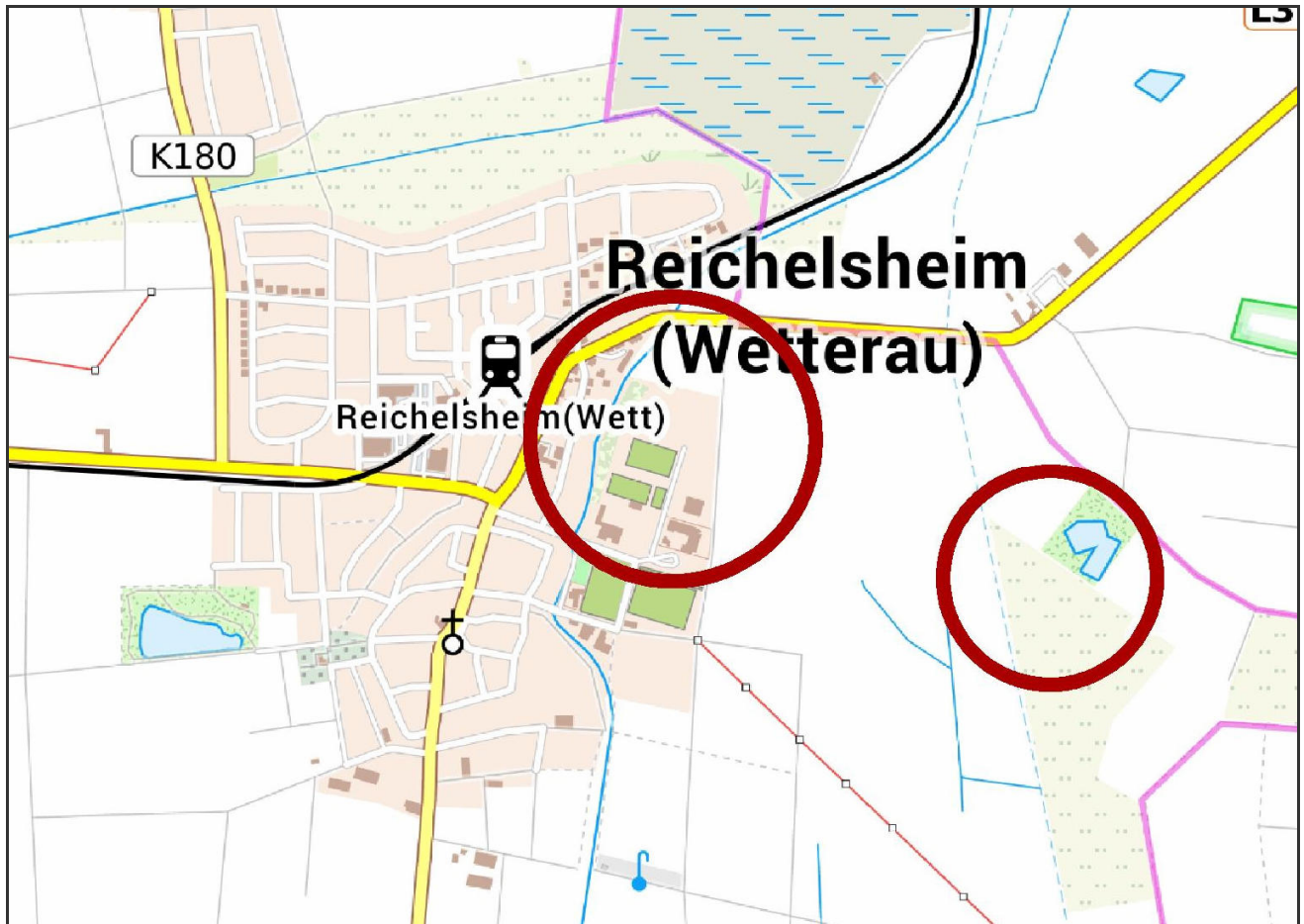
In Flur 11: Das Flurstück 42 vollständig und die Flurstücke 43 und 44 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus den unten stehenden, unmaßstäblichen Karten ersichtlich. Er wird formal in die folgenden 3 Teilgeltungsbereiche unterteilt:

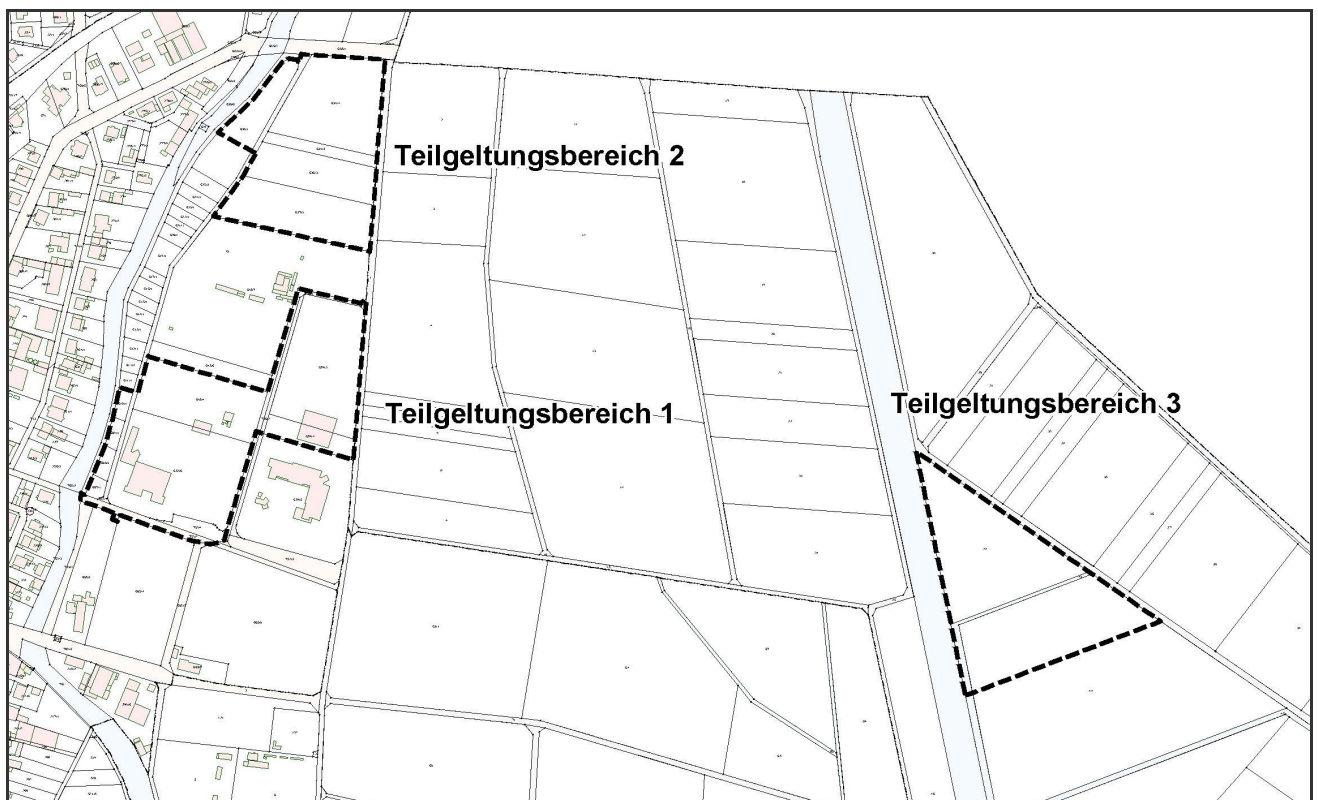
Teilgeltungsbereich 1: Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen (2,75 ha).

Teilgeltungsbereich 2: Aufhebung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (1,85 ha).

Teilgeltungsbereich 3: Externe Ausgleichsfläche (1,9 ha).



Übersichtsplan des Geltungsbereichs (unmaßstäblich)



Lageplan des Geltungsbereichs mit Teilgeltungsbereichen (unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

1.3.1 Teilgeltungsbereich 1:

Die bestehende Nutzung in Teilgeltungsbereich 1 entspricht im wesentlichen den Regelungen des Bebauungsplans. Der Teilgeltungsbereich kann wiederum im wesentlichen in die folgenden 3 funktionalen Teilbereiche unterschieden werden:

Bürgerhaus und Umfeld: Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich das Bürgerhaus. Es dient als zentraler Treffpunkt für kulturelle Veranstaltungen und bietet darüber hinaus Räumlichkeiten für verschiedene soziale Aktivitäten, für die örtlichen Vereine und für private Feiern. Weiterhin ist im Bürgerhaus ein Gastronomischer Betrieb mit angeschlossener Kegelbahn untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Willy-Nohl-Strasse. Hier sind auch die Stellplätze untergebracht. Das Bürgerhaus wird zur Zeit einer umfassenden Sanierung und Modernisierung unterzogen und die dazugehörigen Freiflächen umfassend neu gestaltet. Westlich des Bürgerhauses verläuft die Parzelle eines Wirtschaftswegs, welcher in der Örtlichkeit im Bereich des Bürgerhauses nicht mehr existiert. Nordwestlich des Bürgerhauses erstreckt sich zwischen dem Wirtschaftsweg und der Horloff ein Kleingartengebiet entlang der Horloff. Die südlichste Parzelle dieses Kleingartengebiets ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Östlich des Bürgerhauses schließt sich ein kleines Waldstück an. Das Waldstück und das Bürgerhaus befinden sich auf dem gleichen Flurstück.

Tennisanlage: An das Flurstück von Bürgerhaus und Waldstück grenzt nördlich eine Tennisanlage an. Diese umfasst 5 Tennisplätze, ein Vereinsheim, Nebenanlagen und eine Grünfläche. Der Tennisverein hat sich im Jahr 2024 aufgelöst.

Sporthalle an der Grundschule im Ried: Östlich der Willy-Nohl-Straße befindet sich die Sporthalle der Grundschule im Ried. Vorgelagert sind 16 Stellplätze. Die Flächen nördlich der Sporthalle werden noch als Grünland genutzt. In rund 40 m Entfernung zur Sporthalle wird die Fläche durch ein Feldgehölz gegliedert.

Die Willy-Nohl-Straße liegt abschnittsweise im Geltungsbereich. Sie ist bis zur Sporthalle voll ausgebaut. Eine weiterer Ausbau bis zur Reitanlage ist im Jahr 2026 vorgesehen.

Umfeld: Nördlich der Tennisanlage schließt sich eine Reitanlage an. Zwischen Reitanlage und Tennisanlage befindet sich ein rund 15m breiter Gehölzstreifen. Zwischen Reitanlage/Tennisanlage und der Horloff erstreckt sich entlang der Horloff das o.g. Kleingartengebiet (Eigentumsgärten). Zwischen Reitanlage/Tennisanlage und dem Kleingartengebiet verläuft ein Wirtschaftsweg. Nordöstlich der Reitanlage und somit nördlich der Freiflächen nördlich der Sporthalle befindet sich ein Streuobstbestand. Reitanlage, Kleingartengebiet und Streuobstbestand liegen noch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans, die Nutzung entspricht den Festsetzungen. Östlich verläuft in Nord-Süd-Richtung ein gut ausgebauter Wirtschaftsweg. Östlich davon beginnt der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich der Horloffau. Diese wird im unmittelbaren Anschluss ackerbaulich genutzt. Im weiteren Umfeld in Richtung Osten entlang des Horloff-Flutbachs dominiert die Grünlandnutzung. Die Landschaft ist weitgehend ausgeräumt ohne gliedernde Feldgehölze.

Südlich der Sporthalle und damit östlich des Wäldchens befindet sich die „Grundschule im Ried“. Südlich der Grundschule und des Bürgerhauses schließt sich eine Sportanlage mit zwei Fußballplätzen an. Zwischen Horloff und den Sportanlage befindet sich weiterhin ein Spielplatz.

Westlich verläuft die Horloff in Nord-Süd-Richtung, daran anschließend beginnt die alte Ortslage von Reichelsheim.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die „Neugasse“ südlich der Fußballplätze. An der Grundschule besteht eine größere Wendeanlage um den Schulbusverkehr abwickeln zu können. Eine Fußgängerbrücke über die Horloff am Bürgerhaus am Ende der „Willy-Nohl-Straße“ verbindet den

Bereich über die Straße „Im alten Dorf“ mit dem Ortskern. Die Zufahrt zu den Kleingärten erfolgt von Norden über den Wirtschaftsweg.

Der Teilgeltungsbereich liegt im Mittel auf rund 122 m ü. NN und ist aufgrund der Lage in der Horloffau nahezu eben.



Orthophoto der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 und des räumlichen Umfelds (unmaßstäblich).

1.3.2 Teilgeltungsbereich 2:

Teilgeltungsbereich 2 liegt zwischen der L 3187 im Norden und der Reitanlage und dem Kleingartengebiet im Süden. Westlich verläuft die Horloff und östlich der bereits erwähnte Wirtschaftsweg. Die Fläche ist durch den zum dem Kleingartengebiet führenden Wirtschaftsweg in eine kleinere westliche und eine größere östliche Teilfläche geteilt. Die westliche Fläche wird aktuell als Grünland genutzt und die östliche wird aktuell ackerbaulich genutzt.

1.3.3 Teilgeltungsbereich 3:

Die Flächen in Teilgeltungsbereich 3 werden aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche wird von einem Graben durchzogen. Östlich verläuft der „Horloff-Flutbach“ in Nord-Süd-Richtung. Dieser wird auf seiner westlichen Seite von einem Gehölzband begleitet und auf seiner östlichen Seite von einer ausgeprägten Hochstaudenflur. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden ebenfalls überwiegend als Grünland genutzt. Im Osten grenzt eine Fläche mit einem Mosaik aus Grünland und Gehölzen an. Im weiteren Umfeld dominiert die Ackernutzung.

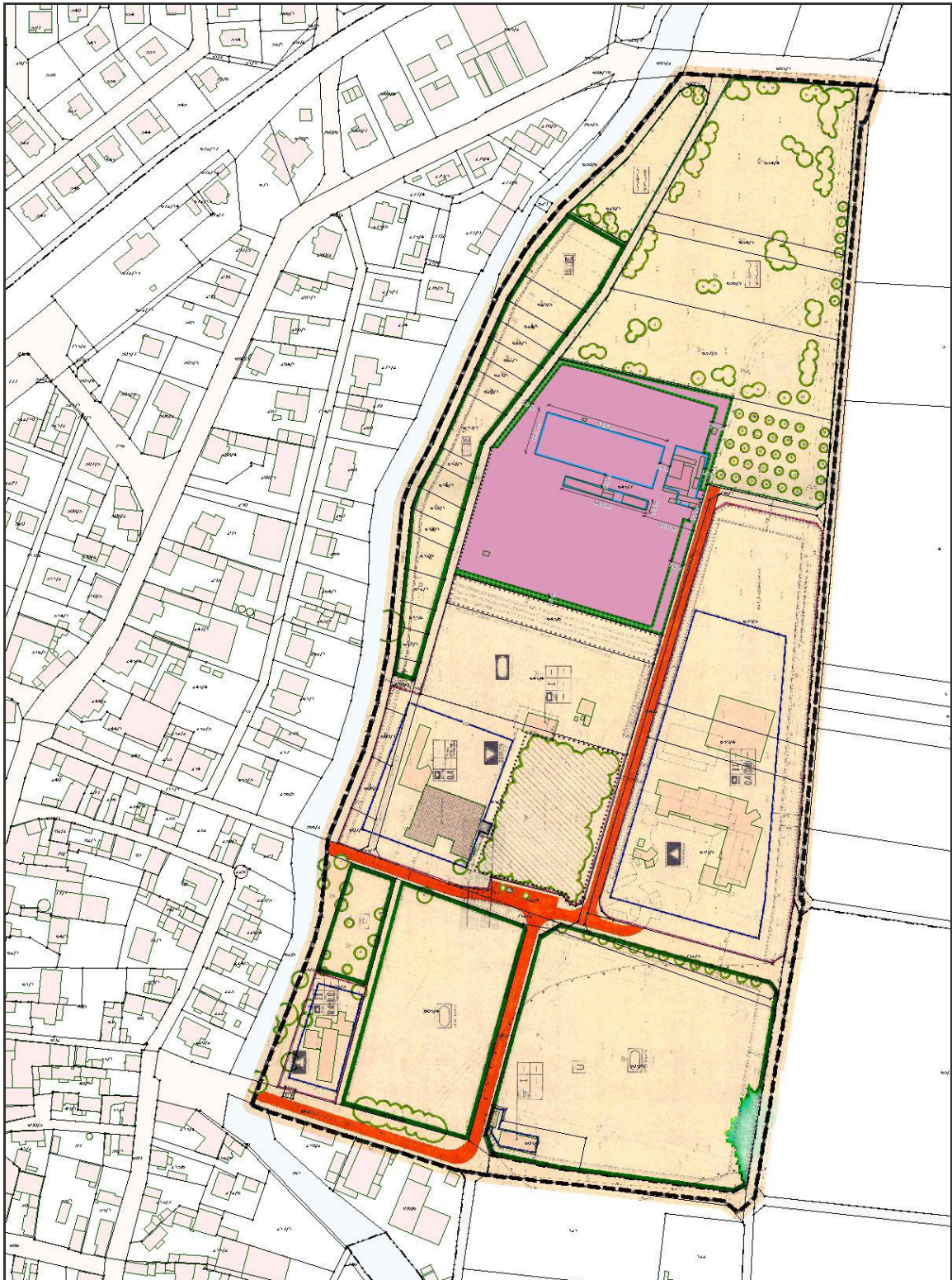


Orthophoto von Teilgeltungsbereich 3 und des räumlichen Umfelds (unmaßstäblich).

1.4 **Bebauungsplan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“**

Die Stadt Reichelsheim hat in der Kernstadt östlich der Horloff ein Gebiet mit unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und verschiedenen sportlichen Einrichtungen entwickelt. Der Teilbereich nördlich der Neugasse wird durch den Bebauungsplan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“

geregelt. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1994 und umfasst unterschiedliche Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und für Sportanlagen. Dies umfasst 2 Fußballfelder, eine KiTa, einen Spielplatz, des Bürgerhaus, die Grundschule mit angeschlossener Sporthalle, eine Tennisanlage und eine Reitanlage. Weiterhin wurde das Kleingartengebiet entlang der Horloff einbezogen und im Norden eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Jahr 2014 wurde für den Bereich der Reitanlage ein Änderungsverfahren durchgeführt. Gegenstand war die Verlegung des Baufensters für die Errichtung einer Reithalle.



Bebauungsplan Nr.1.06 „In den Hasengärten“ (unmaßstäblich).

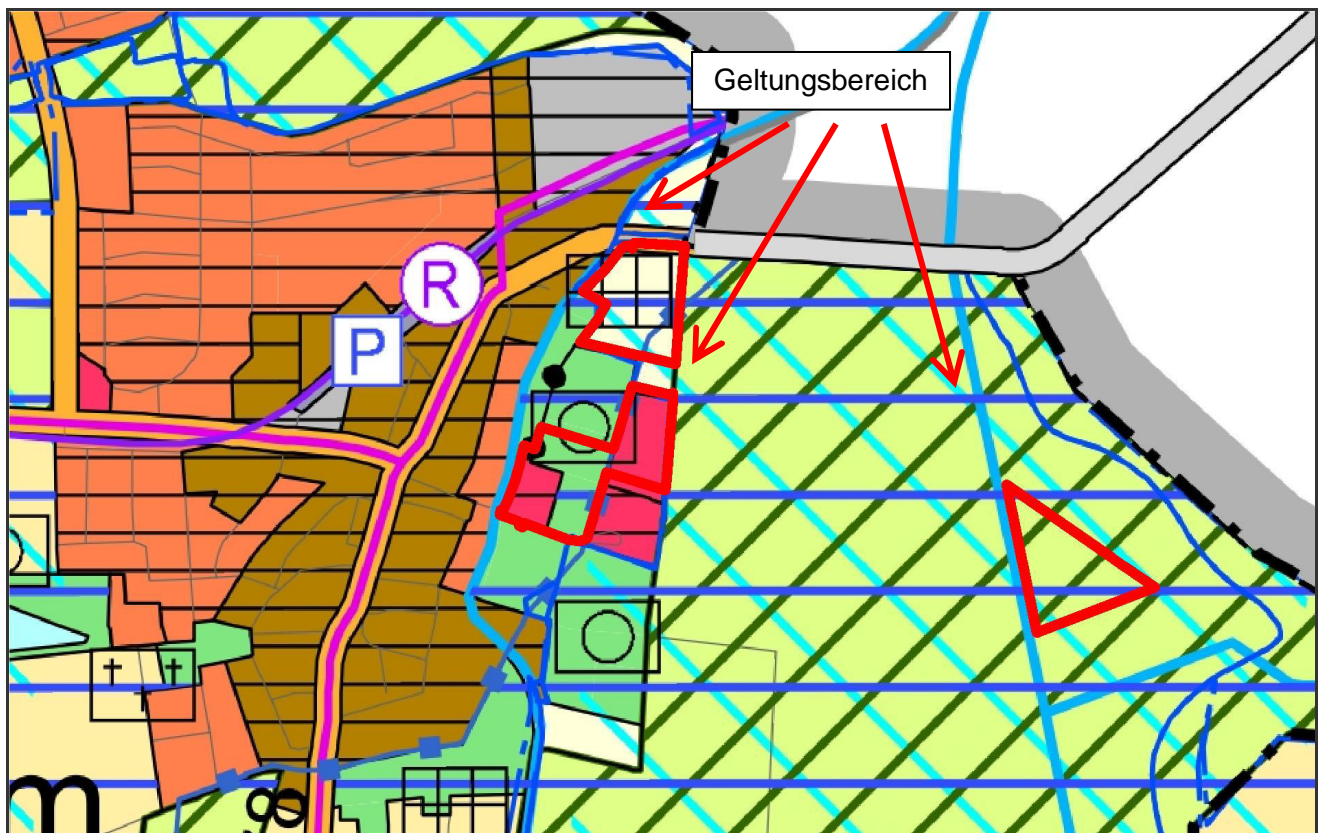
1.5 Flächennutzungsplanung

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (RegFNP) sind die Flächen für die Grundschule und für das Bürgerhaus als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die übrigen Flächen sind als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ dargestellt. An der Horloff ist ein Symbol für „Wohnungsferne Gärten“ dargestellt. Überlagert wird Teilbereich 1 von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für die Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Die geplante Ausgleichsfläche ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für die Klimafunktion“, einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie von einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“.

Diese Darstellung in Teilbereich 1 entspricht in Teilen weder der städtebaulichen noch der planungsrechtlichen Bestandssituation und auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Tennisanlage und die Reitanlage sind ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf“ darzustellen. In Abstimmung mit dem Regionalverband sollen im Rahmen der Fortschreibung des RegFNP die fehlerhaften Darstellungen korrigiert werden. An den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Änderungen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation vorgenommen. Die vorliegende Planung erfüllt somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.



Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).

1.6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (WSG-ID 440-084) und in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088).

Teilgeltungsbereich 3 befindet sich in der quantitativen Zone D und der qualitativen Zone IV des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085) und in der qualitativen Schutzzone 1 des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088).

Die vorgenannten Verordnungen und deren Verbotsregelungen sind zu beachten, stehen den Regelungen des Bebauungsplans aber nicht entgegen. Die Darstellungen des „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“ im RegFNP gehen auf die Lage innerhalb der genannten Heilquellenschutzgebiete zurück.

Geplante oder ausgewiesene Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

1.7 Überschwemmungsgebiete

Entlang der Horloff und des Horloff-Flutbachs ist ein amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Nördlich der Fläche für die Kita, entlang der östlichen Grenze entlang des Wirtschaftswegs und südlich der Willy-Nohl-Straße grenzt dieses unmittelbar an Teilgeltungsbereich 1 an. Die beiden Teilgeltungsbereich 2 und 3 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Mit Ausnahme der bebauten Bereiche im Umfeld von Bürgerhaus, Grundschule und Sporthalle sind die Flächen in Teilgeltungsbereich 1 durch die HLNUG als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 74 (2) WHG einzuordnen.

1.8 Naturschutz

Der östlich verlaufende Wirtschaftsweg markiert die westliche Grenze des Vogelschutzgebiets VSG 5519-401 „Wetterau“. In diesem Bereich grenzen die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 unmittelbar an das VSG an. Teilgeltungsbereich 3 liegt somit innerhalb des VSG. Teilgeltungsbereich 3 liegt auch innerhalb des LSG „Auenverbund Wetterau“, dessen Grenze in östlicher Richtung in rund 150 m Entfernung zu Teilgeltungsbereich 1 verläuft. Die Grenze das VSG ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sonstige Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind im Planungsbereich und in der näheren Umgebung weder ausgewiesen noch geplant.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Nördlich der bestehenden Sporthalle ist der Neubau einer 4-gruppigen Kita mit Erweiterungsmöglichkeit für zwei Gruppen auf dem Grundstück Willy-Nohl-Straße 5,7 (Gemarkung Reichelsheim, Flur 1, Flurstück 659/6) geplant. Das Konzept der neuen Kita hat zwei U3-Gruppenräume für jeweils 12 Kinder mit dazugehörigen Schlafräumen, einem Sanitär-/Wickelraum, einem Differenzierungsraum, Lagerräume und zwei Garderobenbereiche. Der Ü3-Bereich besteht aus zwei Ü3-Gruppenräumen für jeweils 25 Kinder mit angegliedertem Intensivraum, einem Sanitär-/Wickelbereich und zwei Garderobenbereichen im Flur.

Für die Verpflegung der Kita gibt es einen Essenbereich, dem eine Küche mit Vorratslager angegliedert ist. Ein Mehrzweckraum mit Nebenraum, Materialräume stehen für alle Nutzer der Kita zur Verfügung. Für die Verwaltung, das Personal und die Eltern stehen ein Personalraum, ein Elternzimmer, ein Leitungszimmer, ein Eltern-Info-Bereich am Windfang und WC-Anlagen zur Verfügung. Darüber hinaus sind Technikräume und ein Putzraum geplant.

Im Außenbereich soll neben KFZ-Stellplätzen ein Nebengebäude für Mülltonnen, Krippenwagenparkplatz und Personalfahrräder entstehen. An den Gruppenräumen soll sich die Spiel- und Freifläche der Kita anschließen.

Die Maßnahmen am Bürgerhaus dienen neben der energetischen Sanierung auch der Verbesserung der Multifunktionalität, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität. Neben einem zentralen Veranstaltungssaal umfasst das Raumkonzept daher noch zahlreiche weitere kleinere Veranstaltungs- und Seminarräume. Darüber hinaus sollen die Außenanlagen für eine höhere Aufenthaltsqualität umgestaltet werden und die Außengastronomie erweitert werden.

Die Tennisanlage wurde bisher vom Tennis-Club 1997 Horlofftal Reichelsheim genutzt. Dieser hat sich im Jahr 2024 aufgelöst. Das Gelände wurde dem Verein von der Stadt Reichelsheim in Erbbaupacht überlassen und ging nach der Auflösung des Vereins wieder in das Eigentum der Stadt zurück. Aktuell ist noch keine konkrete Folgenutzung für das Gelände festgelegt. Es soll aber weiterhin für Sport- und Spiel genutzt werden, wobei auch eine Aufteilung in unterschiedliche Teilbereiche denkbar ist.

Im Bereich des Kleingartengebiets entlang der Horloff wurde seinerzeit die südliche Abgrenzung nicht korrekt festgesetzt. Statt das Flurstück 610/1 vollständig in das Kleingartengebiet einzubeziehen wurde nur der nördlich Teil als Kleingartengebiet festgesetzt. Daher wurde das Flurstück in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen um es zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung vollständig als Kleingartengebiet festzusetzen.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Eine bauliche Nutzung ist nur in Teilgeltungsbereich 1 vorgesehen. Dies umfasst die Flächen für die geplante Kita, für das Bürgerhaus und die Tennisanlage. Alle 3 Teilflächen sind als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet grundsätzlich die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen. Im Sinne einer hinreichenden Planbestimmtheit sind daher für alle Flächen entsprechende Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese müssen an die aktuellen Planziele angepasst werden.

Die Fläche für das Bürgerhaus ist mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies wird in „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert bzw. erweitert. Das Gebäude dient mit seinem zentralen Veranstaltungsraum zwar auch kulturellen Zwecken. Bei der multifunktionalen Nutzung überwiegt aber sowohl zeitlich als auch räumlich eindeutig der soziale Anteil. Dies soll auch in der Zweckbestimmung zum Ausdruck kommen.

Das BauGB unterscheidet gemäß § 9 (1) Nr.5 „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Flächen für Sport- und Spielanlagen“. Eine Fläche für sportliche Zwecke kann auf beide Arten festgesetzt werden. Wenn es sich um Gebäude oder andere prägende Hochbauten handelt, kommt in der Regel eine Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in Betracht. Als solche ist die Tennisanlage festgesetzt. Es handelt sich dabei aber um eine Sportanlage, bei der unbebaute Flächen (zu denen auch die Tennisplätze zählen) prägend sind und Gebäude nur untergeordnet sind. Aktuell wird die Fläche nicht genutzt, da sich der Tennisverein aufgelöst hat. Als Folgenutzung kommen unterschiedliche Nutzungen in Betracht. Es kommen aber nur solche Nutzungen in Betracht, welche den grundsätzlichen Charakter der Fläche mit überwiegenden Sport- und Spielflächen und untergeordneten, dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen beibehalten. Daher ist die

Fläche zukünftig als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festzusetzen. Die zulässigen Nutzungen werden relativ weit gefasst um zukünftig flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse und Nachfragen reagieren zu können.

Der Standort der geplanten KiTa ist Teil der aktuell mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Dies ist in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern. Die Zweckbestimmung wird auf eine Kindertagesstätte sowie die Sporthalle beschränkt.

Zusätzliche textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Nutzungen auf den 3 Flächen. Danach sind alle baulichen Anlagen zulässig welche der jeweiligen Zweckbestimmung dienen. Dazu zählen alle Arten von Haupt- und Nebengebäuden, weitere Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten, Parkplätze, Zaun- und Toranlagen u.s.w..

Die räumliche Abgrenzung der Flächen für Kita und Bürgerhaus bleiben im wesentlichen unverändert. Die Fläche der Tennisanlage wird im östlichen Teil zurückgenommen und ersatzweise ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser soll in erster Linie der Fläche dienen, insofern handelt es sich nur um eine Konkretisierung der zulässigen Nutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse, zulässige Höhe) bleiben unverändert. Da die Regelungen von § 14, § 19 und § 23 BauNVO nicht für Gemeinbedarfsflächen gelten bedarf es zusätzlich einer Regelung für Nebenanlagen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen:

Zur besseren Ausnutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Bürgerhauses etwas weiter gefasst. Im Bereich der Kita wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden erweitert. Im Bereich der Tennisanlage beschränkt sich das Baufenster weiterhin auf das Vereinsheim. Bisher war keine Bauweise festgesetzt. Dies wird nun ergänzt. Allgemein wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB festgesetzt. Im Bereich des Bürgerhauses und der Kita sind hiervon abweichende Gebäudelängen zulässig.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Die allgemeinen Regelungen gemäß BauNVO gelten nicht für Gemeinbedarfsflächen. Daher sind hierfür ergänzende Festsetzungen zu treffen.

3.5 Kleingarten:

Die bestehenden Regelungen für das Kleingartengebiet gelten auch für die neu einbezogene Fläche.

3.6 Sonstiges:

Der bestehende Regelungsinhalt wird im wesentlichen übernommen. Die 3 relevanten Gemeinbedarfsflächen sind alle im kommunalen Eigentum. Bei der Kita und dem Bürgerhaus handelt es sich zudem um kommunale Einrichtungen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird der Regelungskatalog daher nicht weiter ausgestaltet. Details der Ausgestaltung sollen der konkreten Vorhabensplanung auf der Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

3.7 Ausgleichsflächen:

Trotz intensiver Bemühungen konnte die Stadt die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche weder erwerben noch eine vertragliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erreichen. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche wird daher aufgehoben und ersatzweise eine Ausgleichsfläche an andere Stelle festgesetzt. Entwicklungsziel ist ebenfalls ein extensiv genutztes Grünland.

4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung

4.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer noch durchzuführenden Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem Umweltbericht. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren dienen dem Scoping zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung.

Mit der Planänderung werden keine grundsätzlich neuen baulichen Eingriffe ermöglicht. Insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Relevant sind vor allem die Inanspruchnahme einer Hecke zugunsten des Baus der neue Kita sowie mögliche Auswirkungen auf das angrenzende VSG.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich grundsätzlich auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken. Die Untersuchungstiefe ist den zu erwartenden Auswirkungen anzupassen. Der Untersuchungsumfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde bereits mit der UNB vorabgestimmt. Dieser sieht insbesondere die systematische Erfassung der Avifauna im Bereich der Kita und den angrenzenden Flächen des VSG vor. Weiterhin sind im Bereich der Kita mögliche Vorkommen von Reptilien und der Haselmaus zu untersuchen.

Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

4.2 Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Soweit sich zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten ergeben ist hierfür ein entsprechender Ausgleich vorzusehen. Weiterhin ist die Aufhebung der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den neu festgesetzten Maßnahmen gegenüberzustellen.