

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim



Bebauungsplan Nr. 3

„Hinter den Stammgärten“ – 1.Änderung

im Stadtteil Reichelsheim

- Begründung -

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

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

August.2012

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	3
1.4	Flächennutzungsplanung	3
1.5	Wasserwirtschaft.....	3
2.	Festsetzungen.....	4
2.1	Grünflächen	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften	4
2.3	Pflanzvorschriften	4
3.	Eingriffsregelung und Umweltprüfung	4

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 2002 hat sich in Reichelsheim der Hundeverein TAO e.V. gegründet. Seither musste der Verein mehrmals das Gelände wechseln und auch am aktuellen Standort ist kein dauerhafter Verbleib gewährleistet. Der Verein erfreut sich einer wachsenden Beliebtheit und erfüllt auch im Hinblick auf seine Angebote für die Hundeerziehung ein öffentliches Interesse. Die Stadt Reichelsheim hat daher der Bitte des Vereins entsprochen und ihm ein Gelände zur Verfügung gestellt, welches einen dauerhaften Verbleib gewährleistet. Das Gelände ist im aktuellen Bebauungsplan Nr.3 „Hinter den Stammgärten“ als Festplatz festgesetzt, für die geplante Nutzung ist daher eine Änderung der Festsetzungen erforderlich. Die Stadtverordneten hat hierzu am 05.06.2012 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. In der Systematik handelt es sich um die 1. Änderung.

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 südlich der Neugasse wird durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Hinter den Stammgärten“ geregelt (Abbildung 1). Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1983 und umfasst eine Anlage für einen Geflügelzuchtverein und einen Hundesportverein sowie einen Festplatz. Die Anordnung der Nutzungen kann Abbildung 2 entnommen werden. Für den neuen Hundeplatz ist ein rund 1.600 m² großes Areal im östlichen Teil des Festplatzes vorgesehen. Für das Areal wurde die Bodenordnung bereits durchgeführt, die genaue Bezeichnung lautet Gemarkung Reichelsheim, Flur 1, Flurstück 597/7. Die Nutzung im Jahr 2010 geht aus dem Orthophoto in Abbildung 3 hervor. Der Festplatz stellt sich als geschotterte Fläche dar. Parallel zur Neugasse wurden zwei Reihen Stellplätze angelegt. Westlich und östlich wird der Festplatz durch zwei Wiesenflächen begrenzt. Mittlerweile wurde der für den Hundeplatz vorgesehene Bereich für die zukünftige Nutzung vorbereitet indem er als Wiese eingesät wurde.

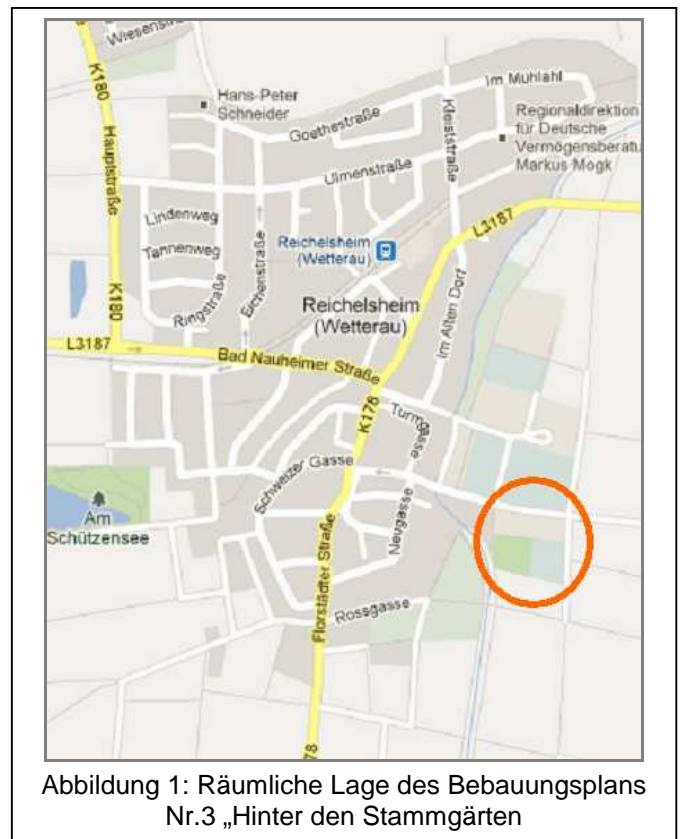


Abbildung 1: Räumliche Lage des Bebauungsplans Nr.3 „Hinter den Stammgärten“

Die Integration eines Hundesportplatz in die bestehende städtebauliche Umgebung ist oftmals sehr schwierig. Dies betrifft insbesondere die durch mögliches Hundegebell verursachten Lärmbeeinträchtigungen. Die Stadt hat mit der geplanten Fläche dennoch einen für die Nutzung als Hundesportplatz sehr gut geeigneten Standort gefunden. Das Umfeld ist bereits von der gleichen und ähnlichen Nutzungen geprägt, die im Hinblick auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen keine besondere Störfähigkeit aufweisen. Umgekehrt lässt sich der Platz aus der Sicht des Hundevereins sehr gut nutzen, da er eben ist, gut zu erreichen, die Stellplätze des Festplatzes genutzt werden können und der Standort eine unmittelbare Anbindung an den Freiraum besitzt.

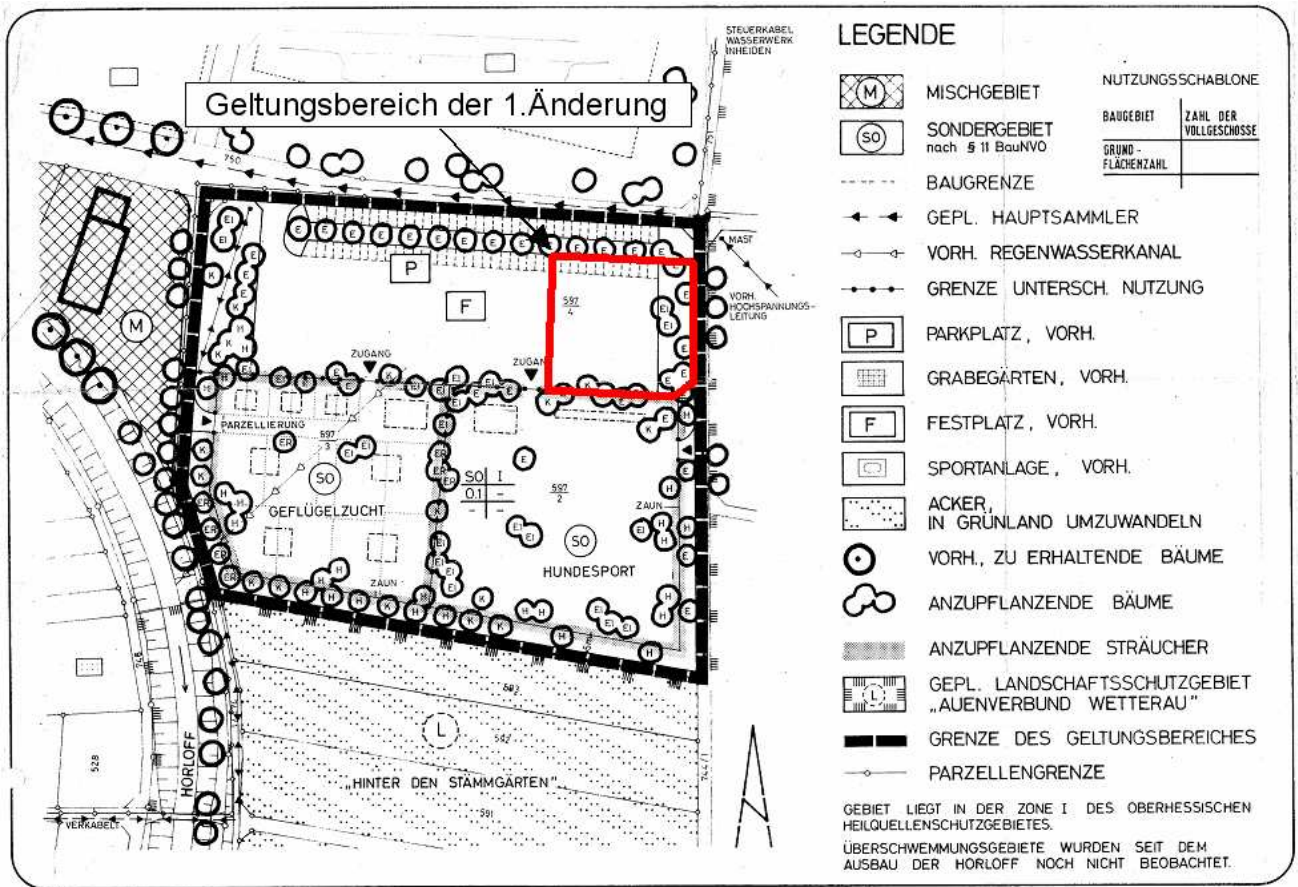


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr.3 „Hinter den Stammgärten“ (unmaßstäblich)



Abbildung 3: Orthophoto des Planbereichs (unmaßstäblich)

1.3 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage im Bestand sowie aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine vorhandene, bereits voll erschlossene Fläche einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die Planung ist somit dem Auffangtatbestand der sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB zuzuordnen. Die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des §13a BauGB ist somit grundsätzlich möglich .

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Die aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen maximal zulässige Grundfläche beträgt 30 m². Danach ist die Planung dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, das mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie daß es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

1.4 Flächennutzungsplanung

Im neuen Regionalen Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (RegFNP) ist das betreffende Grundstück als Grünfläche mit dem Symbol Sportanlage dargestellt. In der Legende wird hierunter auch die Sportart „Hundedressur“ subsummiert. Die vorliegende Planung erfüllt somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.5 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (WSG-ID 440-084). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S.2352) sind zu beachten. Der Geltungsbereich liegt außerdem in Zone I des festgesetzten „Oberhessischen Heilquellenbezirks“ (WSG-ID 440-088). Der Schutzbezirk wurde mit Verordnung vom 07.02.1929 festgesetzt (Regierungsblatt Nr. 33 vom 19.02.1929).

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich im amtlich festgestellten Überschwemmungsbereich der Horloff. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf hier auch einer wasserrechtlichen Genehmigung. Nach Einschätzung der Untere Wasserbehörde wird das Gelände aber nur bei seltenen Hochwasserereignissen und dann auch nur gering überstaut. Dennoch sind einige Vorgaben zu beachten, insbesondere die Beibehaltung des Geländenniveaus und die Vermeidung von Retentionsraumverlust durch bauliche Anlagen. Die Einzelheiten hierzu sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu klären und festzulegen.

2. Festsetzungen

Art und Umfang der Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der südlich gelegenen Hundeplatzes. Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden aus Gründen der gebotenen Gleichbehandlung nicht getroffen.

2.1 Grünflächen

Sport- und Spielanlagen, auf denen das Grün, ob in Form von Rasen oder in Form von Gehölzen, dominiert, werden im Regelfall als Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche oder als Sonderbaufläche kommt nur in Betracht, wenn die baulichen Anlagen dominieren. Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechend zur normalen Ausstattung gehören. Diese wird als „Vereinsanlage für den Hundesport“ definiert, womit die geplante Nutzung hinreichend beschrieben ist. Zum einen die Nutzung als Hundesportplatz, zum anderen die Nutzung durch einen Verein. Ein kommerzielle Hundeschule ist somit nicht zulässig. Zur normalen baulichen Ausstattung zählen in der Regel ein Vereinsheim, Unterstellmöglichkeiten für Mobiliar, Gerätschaften etc., eine Einzäunung, Beleuchtung und Zuwegung. Weiterhin ist die Fläche als „öffentlich“ festzusetzen, da es grundsätzlich jedem offen steht, Mitglied im Verein zu werden und somit den Hundesportplatz zu nutzen und mit der Nutzung der Fläche kein Erwerbsstreben verbunden ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften

Auch auf Grünflächen kann das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der Höhe der Firstlinie geregelt. Die Lage des Vereinsheims wird durch Baugrenzen im Südwesten des Flurstücks festgesetzt. Weitere Regelungen beziehen sich auf die Gestaltung des Vereinsheims. Da die Regelungen der BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Anrechnung von deren Grundfläche nicht automatisch für Grünflächen gelten, müssen diese zusätzlich normiert werden.

2.3 Pflanzvorschriften

Für die Grünfläche werden allgemeine Festsetzungen zu Begrünung getroffen. Nach Westen und Norden wird eine einfache Eingrünung mit Gehölzen als ausreichend erachtet. Für die Ortsrandeingrünung im Osten wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

3. Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Vor der Einsaat war der größte Teil der Fläche geschottert, eine kleiner Teil im Osten ist als Intensivrasen zu bezeichnen. Eine Begutachtung des Geländes hat keinerlei Hinweise auf naturschutz- oder artenschutzrechtlich bedeutende Vorkommen, insbesondere auf besonders geschützte Arten gemäß § 44 (5) BNatschG ergeben. Unabhängig davon sind im weiteren Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG, zu beachten.

Eine Beeinträchtigung bestehender Nutzungen im Umfeld kann ausgeschlossen werden. Im Süden grenzt ein weiterer Hundesportplatz an, im Norden ein weiterer Sportplatz. Im Westen befindet sich

der Festplatz, die nächste dauerhafte Nutzung (Gewerbe) befindet sich in rund 100 m Entfernung. Im Osten grenzt die Fläche an die freie Landschaft.

Auch eine Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets kann ausgeschlossen werden, da die geplante Nutzung nicht näher als die bestehenden Nutzungen im Norden und Süden an das Vogelschutzgebiet heranrückt.

Reichelsheim

August.2012