

Odernheim am Glan, 21.10.2025

# **Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“**

## **Begründung zur Satzungsfassung**

Stadt: Gau-Algesheim



Verbandsgemeinde: Gau-Algesheim

Landkreis: Mainz-Bingen

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**  
**Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	6
2.3 Verfahrenswahl	6
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bebauungsplan	10
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	10
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	10
3.5 Vorhabenplanung	10
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>10</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	10
4.2 Angrenzende Nutzungen	11
4.3 Erschließung	11
4.4 Gelände	11
4.5 Hochwasserschutz	12
4.6 Sonstige Punkte	13
4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus	13
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>15</b>
5.1 Grundzüge der Planung	15
5.2 Erschließung	16
5.3 Versorgungsleitungen	16
5.4 Entwässerung	16
5.5 Immissionsschutz	16
5.6 Natur und Landschaft	20
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
6.1 Fläche für den Gemeinbedarf	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21

<b>6.4 Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>21</b>
<b>6.5 Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>21</b>
<b>6.6 Öffentliche Grünfläche</b>	<b>22</b>
<b>6.7 Umweltrelevante Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>7.1 Dachgestaltung</b>	<b>23</b>
<b>8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>23</b>

## **ANHANG**

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht „Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“, Gau-Algesheim – Neubau Kita, erstellt durch Geotechnik Team Mainz GmbH am 15.11.2024.
- Anlage 2: „Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“, Gau-Algesheim“, Berichtsnummer 24053-01, erstellt durch Konzept dB plus vom 25.03.2025
- Anlage 3: „Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes zum Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“ (saP), erstellt durch Enviro-Plan vom 21.03.2025
- Anlage 4: „Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“, Gau-Algesheim“, Karte 1, Schallschutzmaßnahmen, erstellt durch Konzept dB plus vom 25.03.2025
- Anlage 5: „Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“, Gau-Algesheim“, Karte 2, erstellt durch Konzept dB plus vom 25.03.2025

---

## 1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG

Die Kindertagesstätte (Kita) Eichenbach befindet sich zurzeit in modularen Wohncontainern. Diese Situation ist nur als temporäre Lösung gedacht, um kurzfristig bis zu 80 notwendige Betreuungsplätze bereitzustellen zu können. Durch einen Neubau der Kita Eichenbach sollen die Qualität der pädagogischen Konzepte ausgebaut sowie die Betreuungsplätze langfristig gesichert werden.

Der Neubau der Kita Eichenbach soll durch einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Durch die Lage im innerstädtischen Bereich und um die temporäre Modulbaulösung zügig abzulösen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Vorfeld der Planung wurde bereits eine Standortanalyse durchgeführt, welche im Ergebnis den jetzt beplanten Standort als am geeignetsten identifizierte. Der Stadtrat Gau-Algesheim hat dieses Standortkonzept am 24.01.2024 in öffentlicher Sitzung bestätigt und den Bau einer neuen Kita beschlossen.

---

## 2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebiets Gau-Algesheim. Südlich liegen die Landesstraße L 420 (Rheinstraße) und Kreisstraße K 13 (Binger Straße). Die Bahnschienen der Strecke „Gau Algesheim-Bad Kreuznach“ verlaufen etwa 140 m südlich.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gau-Algesheim, Stadt Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, Landkreis Mainz-Bingen. Betroffen sind die folgenden Flurstücke, aufgeteilt nach den zugehörigen Fluren:

Innerhalb:

Flur 2: Flurstücke Nrn: 8/10, 10/21, 11/8, 467 (tlw.), 468 (tlw.), 469 (tlw.), 470 (tlw.), 471/1, 471/2, 480/5 (tlw.) und 482/8

Flur 31: Flurstücke Nrn: 360 (tlw.) und 362

Das Plangebiet grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Norden (Flur 31): Flurstück Nr: 360 (tlw. innerhalb)

Im Osten (Flur 31): Flurstücke Nrn: 360 (tlw. innerhalb) und 361

Im Süden (Flur 2): Flurstücke Nrn: 15/22 (K 13) und 480/5 (tlw. innerhalb)

Im Süden (Flur 31): Flurstück Nr: 296/10 (L 420)

Im Westen (Flur 2): Flurstücke Nrn: 462/8, 464/8, 464/10, 465, 466, 467 (tlw. innerhalb), 468 (tlw. innerhalb), 469 (tlw. innerhalb) und 470 (tlw. innerhalb),

Im Westen (Flur 3): Flurstück Nr. 379/6 (K 13)

*tlw. = teilweise*

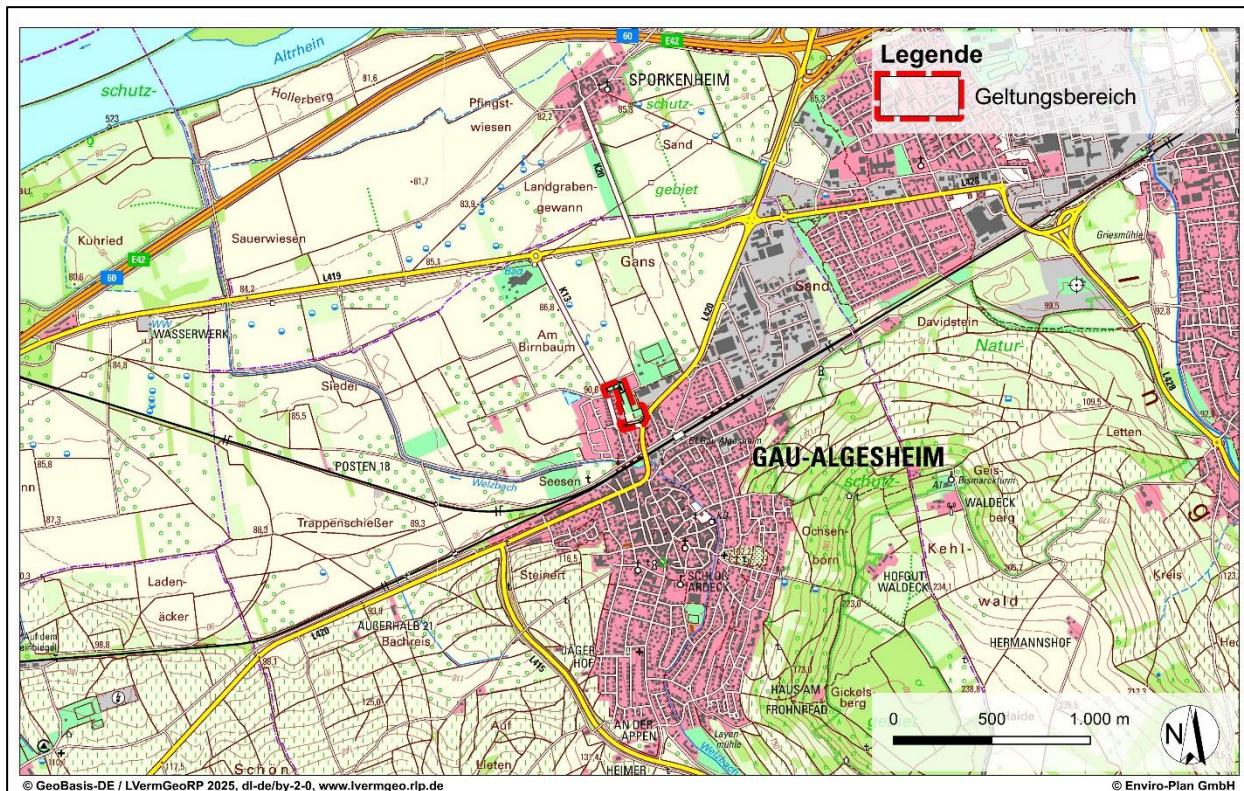


Abb. 1: Geltungsbereich (rot) im überörtlichen Zusammenhang; bearbeitet durch Enviro-Plan 2025



Abb. 2: Geltungsbereich (rot) im lokalen Zusammenhang; Luftbild; bearbeitet durch Enviro-Plan 2025

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Standortanalyse für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte durchgeführt. Diese Standortanalyse wurde am 24.01.2024 durch den Stadtrat mit dem Ergebnis beschlossen, dass der jetzt ausgewählte Standort für die Neuerrichtung am geeignetsten ist.

Der Standort kommt im Ergebnis nicht nur zur höchsten Punktzahl, sondern weist zugleich in keiner Kategorie eine „schlechte Eignung“ auf. Das Thema Umweltbelange kann durch einen schonenden Umgang mit den vorliegenden Gehölzstrukturen bewältigt werden. Zugleich wurde der Hinweis vorgetragen, auf ein bodenschonendes Konzept zu achten. Den Lärmimmissionen, die von der Rheinstraße (L 420) und der Binger Straße (K 13), den östlichen Gewerbebetrieben sowie dem nordöstlich angrenzenden Tennisplatz verursacht werden, kann insbesondere durch passive Lärmschutzmaßnahmen und einer geschickten Gebäudestellung entgegengewirkt werden (vgl. Anhang 2). Vorteilhaft sind vor allem der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße und die Nähe zu den umliegenden Wohngebieten. Durch den Neubau entstehen keine Einschränkungen für den laufenden Kitabetrieb oder die Weiterentwicklung des Sportparks.

## 2.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Möglichkeiten der Innenentwicklung auf einer Fläche geschaffen, die vollständig von Siedlungsflächen umgeben ist, selbst jedoch durch Freiflächen (u.a. Parkplatz, Garten, Spielwiese) geprägt ist. Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort, können Außenbereichsflächen geschont und zugleich kurze Wege gefördert werden.

Die Größe der Grundfläche ergibt sich aus der Fläche der Gemeinbedarfsflächen (etwa 0,5 ha) multipliziert mit der GRZ von 0,6. Aus diesen Werten ergibt sich eine Grundfläche von rund 0,3 ha, weshalb der obere Grenzwert von 2 ha Grundfläche deutlich unterschritten wird. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, da die bestehenden Gehölze weitgehend erhalten werden und von der Kindertagesstätte selbst keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind. Für die Aufstellung ist folglich keine Umweltprüfung notwendig (vgl. § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Entgegen den Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung fand vom 14.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 statt. Die freiwillige Beteiligung erfolgte zugunsten einer breiteren Bürgerbeteiligung und um frühzeitig Konflikte lösen zu können.

## 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) von Rheinland-Pfalz stellt einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes dar. Gau-Algesheim liegt gemäß Karte 6 zum LEP in einem Verdichtungsraum und gehört dem Mittelbereich Ingelheim am Rhein an. Gau-Algesheim selbst stellt kein Ober- oder Mittelzentrum dar, weshalb zur Daseinsvorsorge in diesem Bereich auch wenige Aussagen getroffen werden. Eine Zuordnung zu den Grundzentren erfolgt gemäß Z 42 erst auf Ebene der Regionalplanung.

Zur Grundversorgung wird im LEP IV darüber hinaus genannt:

**G 51 Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.**

Die nächste Haltestelle des ÖPNVs ist mit der Bushaltestelle „Binger Straße“ etwa 150 m entfernt und fußläufig in etwa 2 Minuten sehr gut erreichbar. Etwa 250 m entfernt und damit nur unwesentlich weiter, liegt der Bahnhof Gau-Algesheim.

Ein Teilbereich des LEP behandelt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Bezuglich der Nachhaltigen Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen in dem Sozial- und Gesundheitswesen sagt das Landesentwicklungsprogramm folgendes aus:

**G 75** *Das Sozial- und Gesundheitswesen soll so ausgebaut und in seinem Bestand gesichert werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine ca. 1 ha große Fläche, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Dieses Vorhaben steht dem Grundsatz nicht entgegen, da mit der Errichtung der neuen Kindertagesstätte die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere im nördlichen Stadtbereich sichergestellt wird.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Neben dem LEP IV wird der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der zweiten Teilstreifschreibung vom 19. April 2022 bezogen auf das Vorhaben ausgewertet. Die zurzeit (Stand April 2024) im Verfahren befindlichen Fortschreibungen 3 und 4 zu den Themen Photovoltaik, Gewerbe und Windkraft werden nach einer überschlägigen Prüfung und aufgrund des fehlenden Bezugs der geplanten Festlegungsinhalte zu dieser Planung nicht weiter berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich einer Siedlungsfläche Wohnen zu einer sonstigen Freifläche. Durch den groben Maßstab des ROP ist eine parzellenscharfe Zuordnung nicht möglich. Westlich und südwestlich des Plangebiets befindet sich eine flächenerschließende Straßenverbindung (Binger Straße, K 13; angrenzend an das Plangebiet), an welcher die Siedlungsflächen Wohnen liegen. Daher ist anzunehmen, dass auch das Plangebiet selbst in einer Siedlungsfläche Wohnen liegt. Östlich, im Bereich der Supermärkte, wird eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe abgebildet. Südlich befindet sich eine überregionale Straßenverbindung (Rheinstraße, L 420), dahinter liegen weitere Siedlungsflächen Wohnen und eine großräumige Schienenverbindung (bestehende Schienstrecke Bingen-Mainz, Streckennummer 3510). Nördlich liegen sonstige Landwirtschaftsflächen. Die sonstigen Landwirtschaftsflächen, nicht jedoch die Siedlungsflächen Wohnen und die sonstige Freifläche des Kitastandortes, werden zudem als Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild festgelegt.

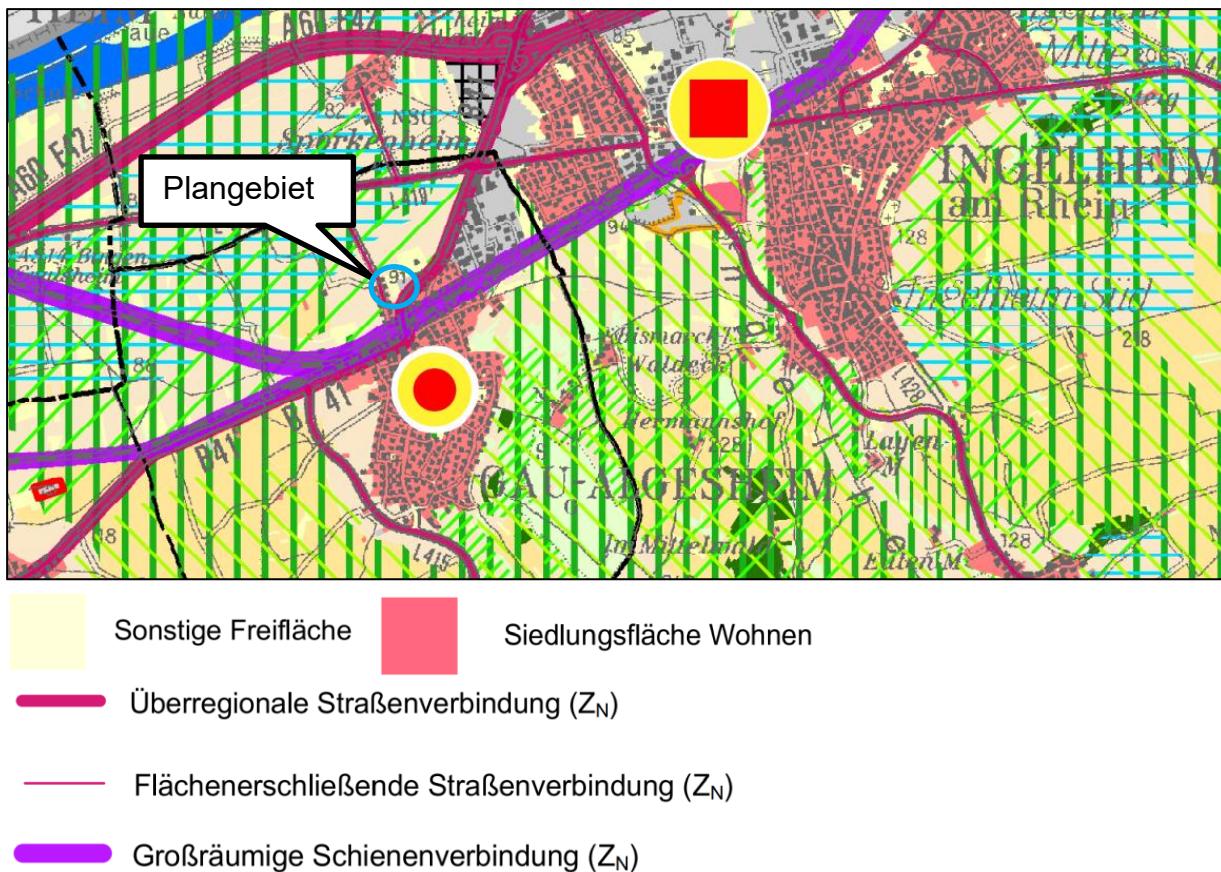


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2022; Plangebiet grob blau markiert durch Enviro-Plan 2025

Gemäß der Karte 1 des ROP Rheinhessen-Nahe liegt Gau-Algesheim im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Gau-Algesheim selbst wird als kooperierendes Grundzentrum festgelegt und bildet einen eigenständigen Nahbereich.

**Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Demographischen Entwicklung:**

**G 3** *In allen Teilläufen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden.*

Durch die steigende Anzahl an Kleinkindern bedarf es der Sicherung der kommunalen Kitaplätze. Infolge der Neuerrichtung der Kindertagesstätte Eichenbach kann das kommunale Betreuungsangebot gesichert und erweitert. Der Grundsatz steht der Planung nicht entgegen.

**Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung:**

**G 12** *Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter*

*Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten Schwerpunkten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und die Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen. [...]*

Durch den Neubau der Kindertagesstätte Eichenbach wird die regionale Siedlungsstruktur in Bezug auf den Bedarf der benötigten Betreuungseinrichtungen weiterentwickelt und angepasst.

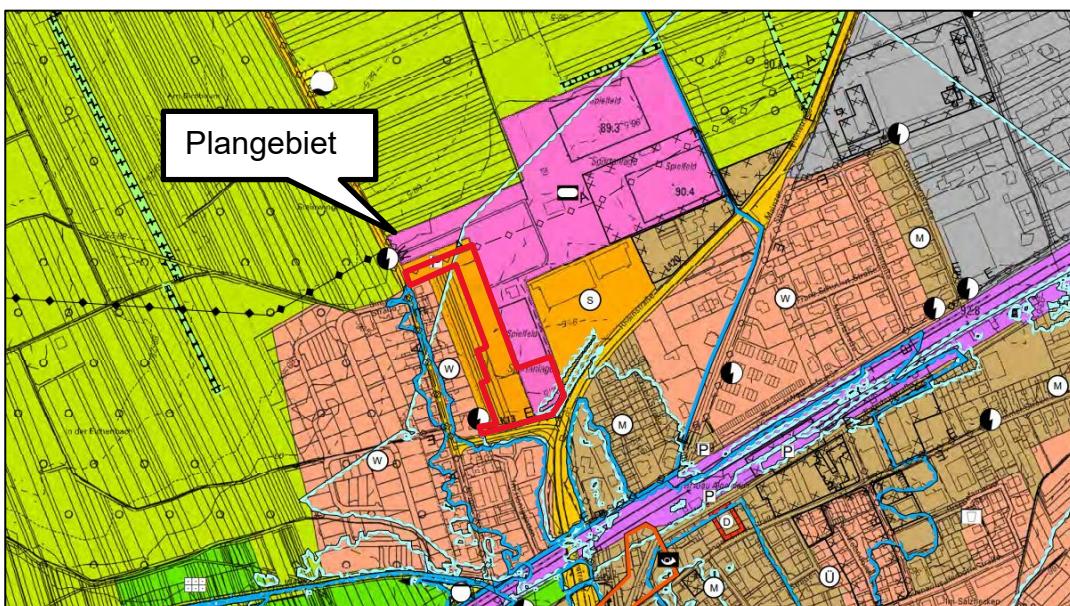
### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom 11.11.1999 mit redaktioneller Fortschreibung vom 19.12.2022.

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Bereich des Bebauungsplans Flächen für den ruhenden Verkehr und im östlichen Bereich Flächen für Sportanlagen dar.

Gemäß einer nachrichtlichen Übernahme soll das Plangebiet (mit Ausnahme zweier kleiner Bereiche im Nordwesten und Südosten) in einer Fläche „HQ-Extrem“ liegen. „HQ-Extrem“ steht dabei für ein Hochwasserrisikogebiet. Eine Auswertung der Hochwasserrisikokarten und die Stellungnahme der SGD Süd vom 01.07.2024 widersprechen dieser Darstellung, weshalb der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung „HQ-Extrem“ angepasst werden muss. Das Hochwasserrisikogebiet (Welzbach) wird lediglich im äußersten Nordwesten überplant, wie aus Kapitel 4.5 „Hochwasserschutz“ ersichtlich wird.

Randlich im Norden wird eine unterirdische Abwasserleitung und randlich im Süden eine unterirdische Elektroleitung dargestellt. Im Südwesten liegt außerdem eine Anlage/ Einrichtung für Elektrizität.



	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Flächen für den Gemeinbedarf		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Elektrizität		HQ-Extrem
			Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim vom November 1999; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Nördlich grenzen weitere Flächen für den ruhenden Verkehr und für Sportanlagen an. Östlich liegt ein Sondergebiet. Hinter den südlich angrenzenden Verkehrsflächen werden Misch- und Wohnbauflächen dargestellt. Westlich werden hinter den Flächen für den ruhenden Verkehr Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich auch zukünftig Flächen für den ruhenden Verkehr festsetzen. Im Süden wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die Planung weicht im südlichen Bereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und soll nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Bebauungsplan muss diese zukünftig so auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die umliegenden Darstellungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **3.4 Bebauungsplan**

#### **3.4.1 Bestehender Bebauungsplan**

Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt im Bebauungsplan „Lebensmittelmärkte und Sportanlagen“ mit Satzungsbeschluss zum 05.11.2007. Im Bereich der Überschneidung werden Flächen für Sportanlagen „Tennisanlage“ und südlich davon eine Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Baum- und Strauchhecken festgesetzt. Außerdem wird der Überschneidungsbereich von mehreren Fußwegen (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sowie unterirdischen Versorgungs- und Abwasserleitungen (inklusive Leitungsrechte) durchzogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Steinwingert“ soll die Planung im Überlagerungsbereich ersetzt werden.

#### **3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan „Lebensmittelmärkte und Sportanlagen“ mit Satzungsbeschluss zum 05.11.2007 grenzt nördlich und östlich an und weist insbesondere weitere Sportflächen (im näheren Umfeld u.a. Tennisanlagen, Vereinsheim und Sporthalle) sowie ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus.

### **3.5 Vorhabenplanung**

Die aktuelle Planung sieht ein Gebäude vor, das südwestlich der Tennisplätze entstehen soll. Das geplante Gebäude soll eine rechteckige Form erhalten mit etwa 80 m Länge (Nord-Süd) und 20 m Breite (Ost-West). Die Gruppenräume werden lärmabgewandt auf der Westseite angeordnet. Im Osten des Gebäudes sollen die lärmtoleranten Technik-, Personal- und Förderräume liegen. Der Eingangsbereich soll im Norden angeordnet sein. Hier werden außerdem die Küche und der Speisaal liegen, um kurze Wege für die Anlieferung zu gewährleisten. Westlich des Kitabüdes zur Wohnbebauung hin werden die Außenbereiche mit Spielgeräten platziert.

Die Vorhabenbeschreibung stellt den aktuellen Entwurfstand dar und kann sich in der Ausführungsplanung noch ändern. Die hier getroffenen Aussagen sind daher nicht bindend.

## **4 BESTANDSANALYSE**

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Die Fläche wird im Norden als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die Zufahrt erfolgt aus Nordwesten mit Anschluss an die K 13 (Binger Straße). Zwischen sowie randlich um die insgesamt 38 Stellplätze befinden sich Hecken und Bäume. Südlich angrenzend an den Reisemobilplatz befindet sich ein Privatgarten mit kleineren Nebengebäuden. Prägend für den Garten sind jedoch die

großzügige Wiesenfläche und die randlichen Hecken. Östlich des Privatgartens befindet sich eine Freizeitweise für Kinder und Jugendliche. Auf dieser Wiese befinden sich unter anderem kleine Ballsporttore sowie eine Tischtennisplatte. Der Süden und Westen der Wiese wird von Bäumen und dichten Gehölzgruppen dominiert. Die Freizeitwiese wird im Osten, Süden und Westen von befestigten und beleuchteten Fußwegen eingefasst. Der Östliche Weg liegt dabei bereits außerhalb des Plangebiets, der Westliche Weg grenzt die Freizeitwiese vom Privatgarten. Westlich des Privatgartens befinden sich gartenbaulich genutzte Fläche. Im Süden wird das Plangebiet von dem bereits genannten Fußweg abgrenzt, der am Südwestlichen Ende zur K 13 (Binger Straße) führt und dort auch durch Pkw als Stellplatz genutzt wird. Im Südosten schließt der Weg an die Unterführung der L 420 (Rheinstraße) an.

#### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich des Plangebiets befinden sich Pkw-Stellplätze entlang der Zufahrt des Reisemobilplatzes. Dahinter folgt die von Grünstrukturen begleitete Zufahrt zum Sportgelände. Nordöstlich befinden sich die Container und der Außenbereich des Übergangsstandortes der Kita Eichenbach südlich folgen Stellplätze, das Vereinsheim der Tennisanlagen sowie vier Tennisplätze. Östlich der Tennisplätze liegen Lebensmittel Märkte mitsamt Parkplatz und Regenrückhalteflächen. Im Südosten grenzt ein Fußweg an den Geltungsbereich. Zwischen diesem Fußweg und der Regenrückhaltefläche des Einkaufsparkplatzes befinden sich Bäume und Gehölzstrukturen. Südlich grenzen die L 420 (Rheinstraße, im Südosten) und die K 13 (Binger Straße) an. Dahinter folgen von Wohnnutzungen geprägte, bebaute Gebiete. Westlich grenzen gartenbaulich genutzte Flächen an. Daran anschließend liegen weitere Wohngebäude.

#### **4.3 Erschließung**

Das Gelände ist über die K 13 (Binger Straße) sowohl im Nordwesten, als auch im Südwesten zu erreichen. Darüber hinaus kann die Fläche aus östlicher Richtung über diverse Fußwege erreicht werden. Über diese Fußwege bestehen Verbindungen zum nordöstlichen Sportgelände, den östlichen Lebensmittel Märkten und der Unterführung der L 420, die zum Stadtzentrum und Bahnhof von Gau-Algesheim führt.

Eine technische Erschließung (u.a. Strom, Wasser, Abwasser) besteht bereits für Teile des Plangebiets oder kann durch angrenzende Leitungen (u.a. in der Binger Straße) günstig hergestellt werden.

#### **4.4 Gelände**

Das Gelände fällt im Groben von etwa 92 m NHN im Süden über eine Länge von 210 m auf rund 90 m NHN im Norden. Das Gefälle beträgt folglich unter 1 % und kann als eben bezeichnet werden. Kleinteilig kann das Gelände vom übergeordneten Gefälle abweichen, wie beispielsweise nahe der Unterführung der L 420 (Rheinstraße), wo die Fußwege als Rampe einige Meter abfallen und die Gehölze auf einer kleinen Erhebung stehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden die Böden in der Gesamtbewertung als „mittel“ eingestuft. Die Aussage bezieht sich lediglich auf die gärtnerisch genutzten Flächen, für die anderen Flächen liegen keine Bewertungen vor, da diese nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden (u.a. Freizeitwiese und Wohnmobilstellplatz). Aufgrund der Größe, Lage und aktuellen Nutzung besitzen aber auch die gärtnerisch genutzten Flächen im Südwesten keine agrarstrukturelle Bedeutung.

Auf dem Gelände sind keine Altlasten bekannt.

Der Bebauungsplan "Östlicher Steinwingert" liegt im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Ludwigsgrube". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Im Plangebiet findet kein Bergbau unter Bergaufsicht statt und ist auch kein Altbergbau dokumentiert.

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen entsprechend dem Geotechnischen Bericht (Anlage 1) keine vor. Eine Kampfmittelbelastung kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, weshalb auch weiterhin auf eine sorgfältige Bodenbearbeitung zu achten ist.

#### 4.5 Hochwasserschutz

Im südlichen und westlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich das gesetzliche Überschwemmungsgebiet (festgesetzt) des Welzbach. Das Plangebiet selbst ist davon nicht direkt betroffen.

Das ebenfalls zum Welzbach zugeordnete Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten tangiert das Plangebiet lediglich im äußersten Nordwesten geringfügig. Dieser Bereich ist bereits eine vollversiegelte Verkehrsfläche, die als solche erhalten bleiben soll.

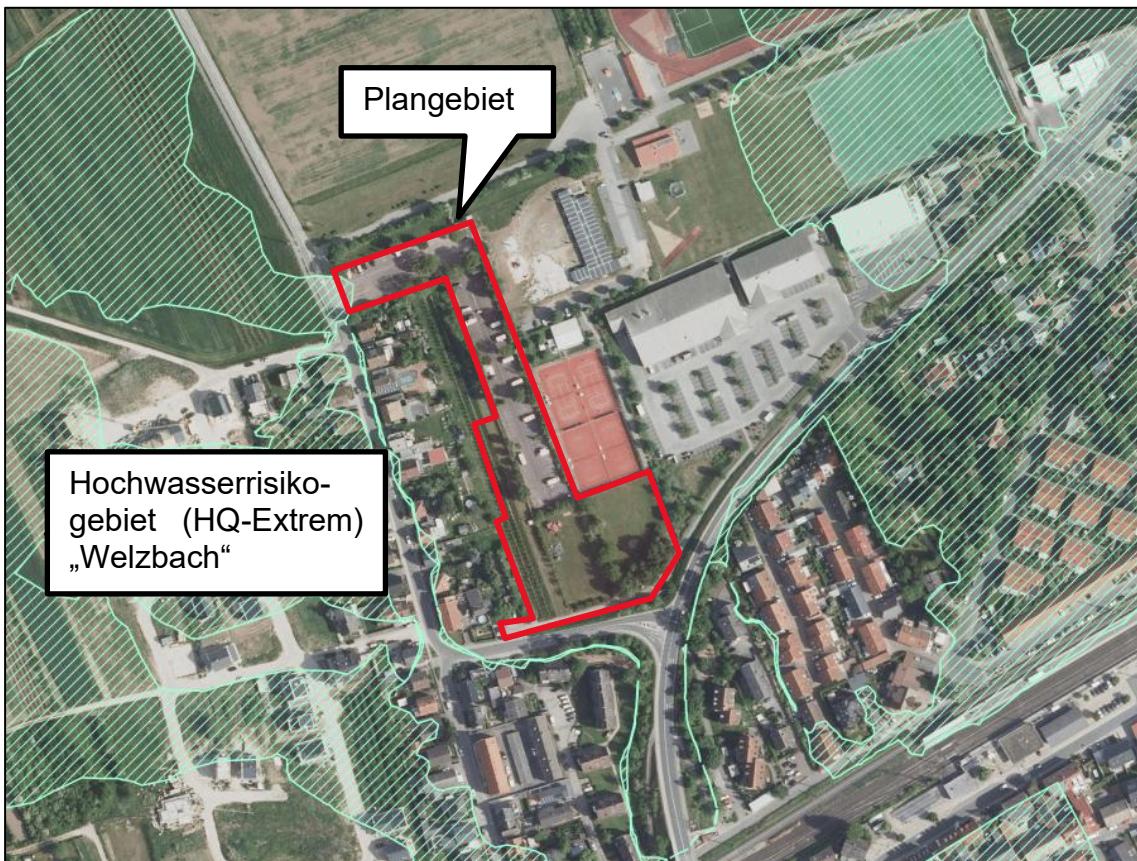


Abb. 5: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten; Wasserportal RLP; <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Zugriff am 25.09.2024; Geobasisdaten: © LVerMGeo Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (Regenmenge ca. 40 - 47 mm in einer Stunde) zu breitflächigen Überflutungen bis 30 cm Tiefe kommen. Die Überflutungen beschränken sich dabei überwiegend auf die versiegelten Flächen des aktuellen Wohnmobilstellplatzes. Aufgrund der ebenen Fläche kommt es kaum zu Fließerscheinungen, sondern das Wasser steht weitgehend auf der Fläche.

Im Falle eines extremen Starkregenereignisses (Regenmenge ca. 80 - 94 mm in vier Stunden; SRI 10, 4 Std.) kommt es breitflächig auch im südlichen Bereich zu Überflutungsscheinungen bis 30 cm Tiefe. Punktuell sind Überflutungen auch bis 50 cm möglich. Fast die gesamte Fläche kann in einem solchen Fall überflutet sein. Im Falle eines extremen Starkregenereignisses ist außerdem mit einer Überflutung der Fußgängerunterführung unter der Rheinstraße (L 420) zu rechnen. Diese Tatsache ist vor allem deshalb von Belang, da es im Falle einer Überflutung der

Unterführung zu teils massiven Abflussscheinungen (30 cm Tiefe, bis 1 m/s Fließgeschwindigkeit) in das Plangebiet kommen kann, insbesondere auf den heute schon bestehenden Fußgängerrwegen mittig und östlich des Plangebiets.

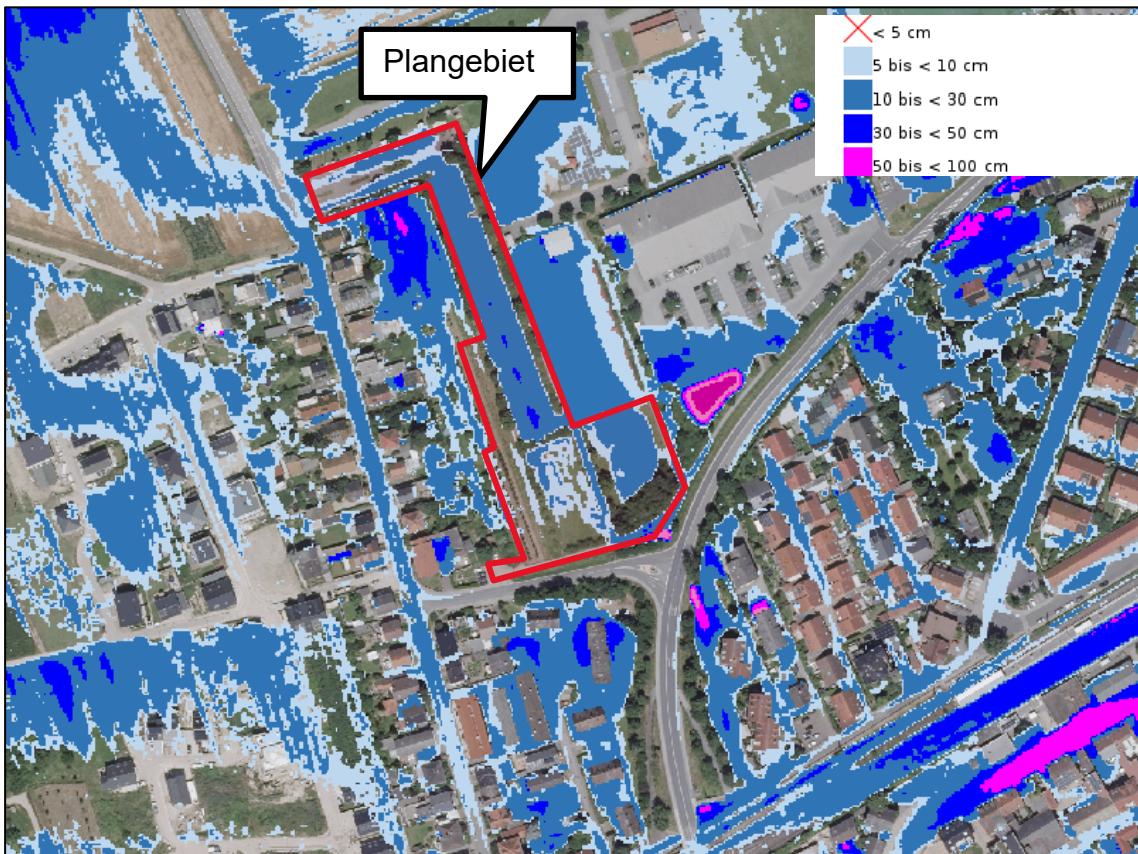


Abb. 6: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.); <https://was-portal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Zugriff am 09.10.2025; Geobasisdaten: © LVerMGeo Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2025

Bei den Darstellungen der Sturzflutgefahrenkarten handelt es sich um grobe Berechnungen, die durch geringe topografische Abweichung aufgrund der Örtlichkeiten (Gelände, Gebäude, Vegetation) bereits zu abweichenden Ergebnissen führen können. Die Karten geben daher nur Hinweise auf die allgemeine Gefährdungslage, ersetzen aber keine konkreten örtlichen Begehungen oder Berechnungen.

#### 4.6 Sonstige Punkte

Der nördliche Bereich wird aktuell als Reisemobilstellplatz genutzt. Mit 38 Stellplätzen stellt dieser einer der größten Reisemobilplätze der Region dar.

Der Südosten wird als Freizeitwiese genutzt, die in ihrer Ausstattung (u.a. Tischtennisplatte und kleine Fußballtore) insbesondere für größere Kinder oder Jugendliche ein wichtiger Treffpunkt und Naherholungsstandort darstellt.

Die Fußwege im und um das Plangebiet bilden wichtige Verbindungen der Nahmobilität. Sie vernetzen insbesondere die umliegenden Wohngebiete, das Sportgelände, die Kita Eichenbach, die Lebensmittelmärkte, den Reisemobilplatz und den Bahnhof untereinander und miteinander.

#### 4.7 Schutzgebiete und Schutzstatus

##### Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	-		
Biosphärenreservat	2.000 m	-		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim	VSG-7000-023	ca. 730 m östlich und ca. 740 m nördlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	-		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	-		

Das Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ liegt mit seinen Teilflächen etwa 730 m östlich am „Westerberg“, getrennt durch das Stadtgebiet Gau-Algesheim, sowie etwa 740 m nördlich bei Sporkenheim. Nachteilige Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet sind durch die Entfernungen und den dazwischen liegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Nordausläufer Westerberg	NSG-7300-216	Etwa 640 m östlich
		Gau-Algesheimer Kopf	NSG-7300-028	Etwa 1.000 m südöstlich
		Ingelheimer Dünen und Sande	NSG-7300-214	Etwa 740 m nördlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	Rheinhessisches Rheingebiet	LSG-7300-002	Innerhalb
Naturpark	2.000 m	-		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	Bingen-Gaulsheim (Zone III, abgegrenzt)	402160165	Innerhalb
Naturdenkmal	500 m	-		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	-		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	-		

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“, was jedoch das gesamte Stadtgebiet Gau-Algesheim betrifft. Außerdem liegt der geplante Bebauungsplan im abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Bingen-Gaulsheim“, Zone III. Die Nutzung eines Kindergartens wäre mit der Zone III eines Wasserschutzgebietes vereinbar.

Die umliegenden Naturschutzgebiete stehen nicht in einem erkennbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Kindergarten an einer neuen Örtlichkeit zu errichten und auf aktuelle Anforderungen eingehen zu können. Vorgesehen ist ein Kindergarten mit Platz für etwa 6 Gruppen. Durch die Planung selbst werden überwiegend Freizeitflächen durch das Hauptgebäude des Kindergartens sowie die vorgesehenen Außenanlagen überplant. Zudem sind Zufahrten und Zuwegungen mit Stellplätzen für PKW und Fahrräder vorgesehen. Die bestehenden Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs sollen möglichst erhalten bleiben, soweit diese nicht für die Errichtung der Gebäude entfernt werden müssen.

Das Kindergartengelände soll so entwickelt werden, dass im östlichen Bereich (parallel zum bestehenden, zentralen Fußweg) das Gebäude errichtet wird. Die längliche Gebäudekubatur ist dafür geeignet, die Gruppenräume auf der straßen- und lärmabgewandten Seite anzurichten und die östlichen Gebäudeteile für die Büro-, Förder- und Technikräume vorzuhalten. Durch diese Gebäudeanordnung entsteht zudem ein ruhiger Außenbereich für die Kinder, der durch eine großzügige Baugrenze zudem flexibel durch kleinere, aber auch größere Spielgeräte bestückt werden kann. Die nachfolgende Abbildung zeigt die angestrebte Bebauung zum Planstand März 2025 und dient dem besseren Verständnis der geplanten Festsetzungen. Änderungen an der Hochbauplanung sind im Rahmen der Festsetzungen jedoch jederzeit möglich.

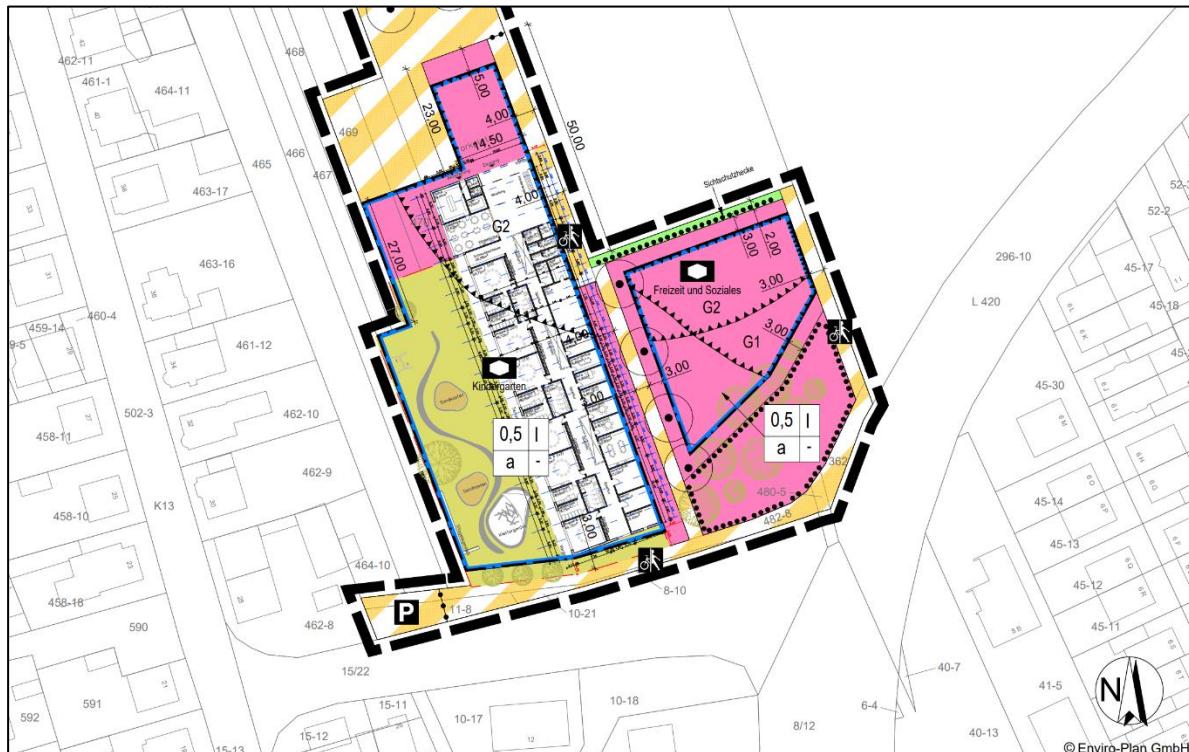


Abb. 7: Vorläufiger Entwurf des Baukörpers (erstellt durch Bau Eins Architekten PartGmbH, Kaiserslautern, 11.02.2025) in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (erstellt durch Enviro-Plan GmbH, Odernheim am Glan, 11.06.2025); zusammengeführt durch Enviro-Plan 2025

Im östlichen Bereich soll zudem ein Bereich entstehen, in dem sich Kinder und Jugendliche in ihrer Freizeit (insbesondere nach Schulende und in den Ferien) treffen können. Zugleich sollen hier freiwillige Betreuungsangebote wie Ferienfreizeiten möglich sein, ohne dass ein dauerhafter Aufenthalt von Personen (z.B. regelmäßige Übernachtungen) zugelassen wird.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehenden Wegeverbindungen und Leitungen. Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist das Gelände folglich aus allen Richtungen erreichbar. Die Wegeverbindungen im Plangebiet werden erhalten und insbesondere in Ost-West-Richtung ausgebaut.

Pkw und Lieferfahrzeuge erreichen die Flächen insbesondere aus nördlicher Richtung über den bestehenden Wohnmobilstellplatz, der zukünftig als Parkplatz und Zufahrt dienen wird. Aufgrund der Größe wird der Parkplatz auch für das östliche Sportgelände genutzt.

## 5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten und werden zur Versorgung der geplanten Anlagen ergänzt.

Im Norden verläuft der Welzbachtalhauptsammler, eine Abwasserleitung des AVUS. Diese Leitung soll nicht verlegt und damit langfristig am Standort gesichert werden. Ebenso ist die kurzfristige Zugänglichkeit im Havariefall sicherzustellen. Aus diesem Grund sind im Bereich des Hauptsammlers keine ortsfesten Gebäude zulässig.

Die bestehende Mischwasserhaltung, die insbesondere unter dem geplanten Kindergarten verläuft, wird stillgelegt.

## 5.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll, soweit wie möglich, innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Gemäß Kapitel 5.2.3 des Geotechnischen Berichts (Anlage 1) kann das Niederschlagswasser im Plangebiet durch eine Kombination von Maßnahmen versickert werden. Dabei ist Wasser von versiegelten Flächen auf flache Versickerungsmulden über sandigem Untergrund zu führen. Auf eine ausreichende Dimension ist zu achten. Notüberläufe können nach Aussage des AVUS (vgl. Stellungnahme vom 05.08.2025) zudem an die Kanalisation angeschlossen werden. Weiterhin reduzieren abflussmindernde Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Gründächer) das Risiko, mit großen Wassermengen in einer kurzen Zeitspanne umgehen zu müssen. Zisternen mit Brauchwassernutzung können das anfallende Versickerungsvolumen weiter verringern.

Die Ausarbeitung der Entwässerung erfolgt in enger Abstimmung mit dem AVUS. Dabei werden gegebenenfalls Kanalverlegungen notwendig.

## 5.5 Immissionsschutz

Schallimmissionen sind insbesondere von den angrenzenden Nutzungen des Einzelhandels, dem nordöstlich liegendem Tennisplatz und der Landes- und Kreisstraße sowie der Bahnschienen zu erwarten.

Die Belange des Schallschutzes wurden insbesondere im Anhang 2 „Schalltechnisches Gutachten“ betrachtet und werden an dieser Stelle nur kurz zusammengefasst. Auf den Anhang 2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Das „Schalltechnische Gutachten“ hat folgende Lärmarten untersucht und bewertet:

- Verkehrslärm im Plangebiet (Rheinstraße, Binger Straße, Schiene Mainz-Koblenz)
- Sportlärm im Plangebiet (Tennisanlagen)
- Gewerbelärm im Plangebiet (Edeka, Penny, dm)
- Anlagenlärm aus dem Plangebiet („Kinderlärm“)
- Zunahme des Verkehrslärms (Hol- und Bringverkehr Kindergarten)

Der Schallschutz sieht eine getrennte Betrachtung der Lärmarten vor. An dieser Stelle wird nur auf die aktuelle Planvariante des Kindergartens eingegangen, andere Planvarianten zur Stellung der Gebäude des Kindergartens sind dem „Schalltechnischen Gutachten“ zu entnehmen. Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet werden die Lärmimmissionen nur für die Tagwerte (06:00-22:00 Uhr) betrachtet.

Die Beurteilungspegel für die Verkehrsimmissionen (K 13, L 420 und Bahnstrecke) liegen im Norden (Freizeit und Soziales) unter 55 dB(A) sowie im Osten (Freizeit und Soziales) zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A). Am Kindergarten werden im Südosten Werte bis 62 dB(A) und im Norden Werte von 52 dB(A) erreicht. Auf den Spielflächen hinter dem Kindergarten liegen die Schallpegel fast vollständig unter 60 dB(A). Für das Kindergartengebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Hierzu sind die Maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109 heranzuziehen. Zudem sind in den Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder ähnliche technische Maßnahmen vorzusehen.



Abb. 8: Verkehrslärm im Plangebiet; Ausschnitt aus der Abbildung A05 aus dem „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“ Gau-Algesheim“, erstellt durch Konzept dB plus GmbH, 25.03.2025; kleiner Bildausschnitt: Gemeinbedarfsfläche Freizeit und Soziales (Nord) grob rot ergänzt durch Enviro-Plan 2025

Der im Plangebiet wahrnehmbare Sportlärm resultiert vor allem aus den nordöstlich gelegenen Tennisplätzen. Da der Tennisplatz Bestandsschutz genießt und folglich im Spielbetrieb keine Einschränkungen erfolgen sollen, wurde in der Berechnung von der heute maximal möglichen

Spieldauer (durchgehend tagsüber von 08:00 bis 20:00 Uhr) ausgegangen. Dabei werden im Nordosten nahe der Tennisplätze Lärmwerte bis 62 dB(A) erwartet. Der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) wird hier um 7 dB überschritten. Nach Süden (östliche Gebäudeseite) nehmen die Beurteilungsergebnisse bis auf 51 dB(A) ab. Auf der tennisplatzabgewandten Seite liegen die Lärmwerte zwischen 31 und 38 dB(A) und damit deutlich unter jeglichen Orientierungswerten. Der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird überall eingehalten. Zum Schutz vor dem Sportlärm sind in den im Norden und Osten des Gebäudes keine öffnaren Fenster und Türen von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden, zulässig. In diesen Bereichen können Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden. Die Grundrissorientierung ist daher geeignet, die Immissionsrichtwerte einzuhalten.

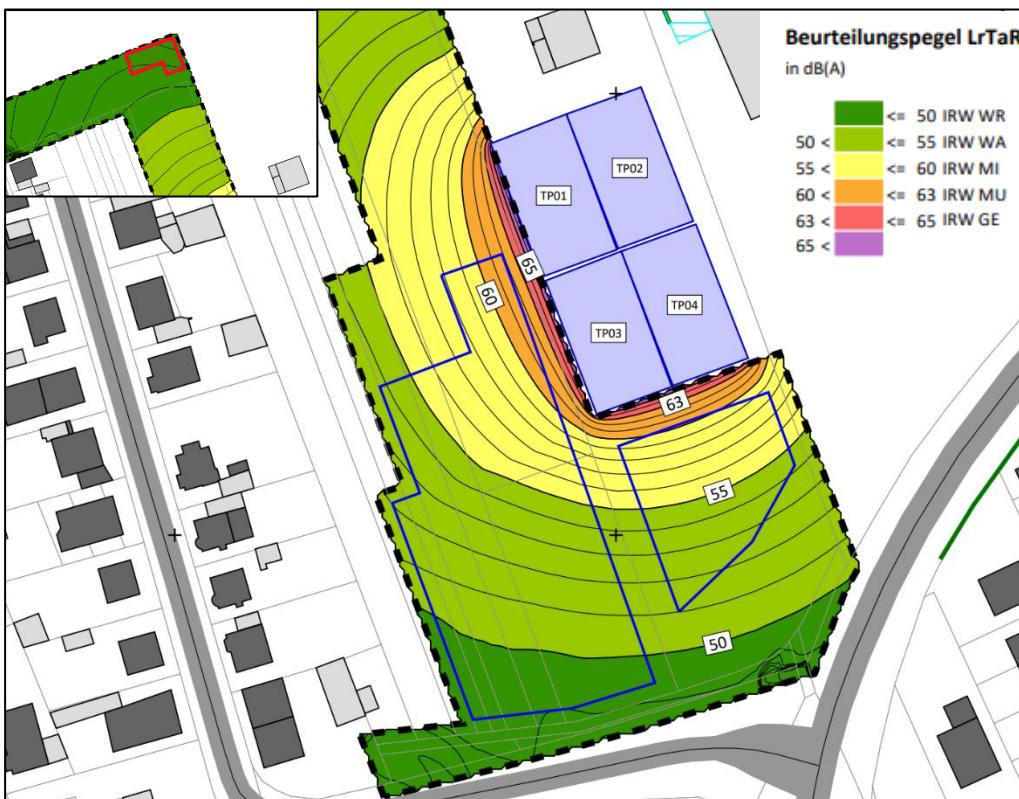


Abb. 9: Sportlärm im Plangebiet; Ausschnitt aus der Abbildung A07 aus dem „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“ Gau-Algesheim“, erstellt durch Konzept dB plus GmbH, 25.03.2025; kleiner Bildausschnitt: Gemeinbedarfsfläche Freizeit und Soziales (Nord) grob rot ergänzt durch Enviro-Plan 2025

Ebenfalls betrachtungsrelevant ist der Gewerbelärm, verursacht durch die östlich gelegenen Märkte Edeka, Penny und dm. Dabei wird eine Lärmbelastung insbesondere für den östlichen Bereich in der Gemeinbedarfsfläche „Freizeit und Soziales“ festgestellt. Die Beurteilungspegel liegen hier zwischen 54 dB(A) und 60 dB(A). Das östliche Baufenster für den Kindergarten liegt vollständig unter der Schwelle von 55 dB(A). In der nördlichen Gemeinbedarfsfläche „Freizeit und Soziales“ liegen die Beurteilungspegel vollständig unter 50 dB(A). In der Folge sind für den Kindergarten und die nördliche Gemeinbedarfsfläche „Freizeit und Soziales“ keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Bereich der östlichen Gemeinbedarfsfläche „Freizeit und Soziales“ kann durch eine geschickte Grundrissorientierung dem Lärmschutz entsprochen werden. Der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird innerhalb des gesamten Plangebiets sicher eingehalten.



Abb. 10: Gewerbelärm im Plangebiet; Ausschnitt aus der Abbildung A12 aus dem „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan „Östlicher Steinwingert“ Gau-Algesheim“, erstellt durch Konzept dB plus GmbH, 25.03.2025; kleiner Bildausschnitt: Gemeinbedarfsfläche Freizeit und Soziales (Nord) grob rot ergänzt durch Enviro-Plan 2025

Im schalltechnischen Gutachten wurde außerdem der entstehende „Kinderlärm“ auf die Nachbarschaft betrachtet. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, sind jedoch per Gesetz sozialverträglich und daher im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Die Betrachtung erfolgte daher aus Gründen der Transparenz und Akzeptanz, auch wenn dies rechtlich nicht nötig wäre. Die maximalen Beurteilungspegel liegen an den umliegenden Wohngebäuden bei maximal 54 dB(A). Der für andere Lärmarten übliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet wird jedoch unterschritten, selbst wenn die Freifläche nach Westen orientiert wird. Die Spitzenpegel liegen bei 49 dB(A) und damit sogar unterhalb des „Durchschnittslärms“. Der Kinderlärm ist neben den oben beschriebenen Gründen nicht zuletzt deshalb vertretbar, weil dieser Standort nahe dem Interimskindergarten liegt und durch eine Standortalternativenprüfung bereits bestätigt wurde.

Durch den Kindergarten wird auf den umliegenden Straßen weiterer Verkehr induziert. Im schalltechnischen Gutachten wurde dabei angenommen, dass alle Kinder einzeln mit dem Pkw zum Kindergarten gefahren werden, um auf der rechnerisch sichereren Seite zu sein. Die Pegelzunahme liegt dabei zwischen 0,2 und 1,0 dB(A), je nach betrachteten Straßenabschnitt. Eine wesentliche, und für das menschliche Gehör wahrnehmbare Pegeländerung liegt jedoch erst ab einer Änderung um 3 dB vor. Der maximal zu erwartende Hol- und Bringverkehr führt folglich zu keinem Anspruch auf besondere Schutzmaßnahmen. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird sowohl im Status quo, als auch im Planfall überschritten. Die Beurteilungspegel liegen in der Regel zwischen 60 und 65 dB(A).

Zusammenfassend können mit einer geschickten Grundrissorientierung sowie nicht offenbaren Fenstern in Richtung Osten die Immissionsbelastungen im Kindergarten sowie den Freiflächen

möglichst geringgehalten werden. Das gleiche gilt grundsätzlich für die Gemeinbedarfsflächen „Freizeit und Soziales“. Nachteilige Lärmbelastungen auf die Nachbarschaft sind gemäß dem Schalltechnischen Gutachten nicht zu erwarten. Vielmehr kann die Bebauung sogar dafür sorgen, dass die westlichen Wohnbebauungen vom Lärm der östlichen Gewerbe- und Verkehrsflächen weiter abgeschirmt werden.

Neben den Lärmimmissionen können auch andere Immissionen eine Relevanz erhalten. Zu nennen sind hier unter anderem Geruchsimmissionen, Schadstoffimmissionen oder auch Lichtimmissionen (Blendungen). Aufgrund fehlender Emissionsorte in der näheren Umgebung spielen diese Immissionsarten jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Einzig die Schadstoffimmissionen, verursacht durch die angrenzenden Verkehrswege, können im Plangebiet relevant werden. Hier ist jedoch anzumerken, dass auch in den angrenzenden Wohngebieten, die teilweise einer höheren Belastung ausgesetzt sind, keine negativen Auswirkungen bekannt sind. Der Kindergarten wird im städtischen Raum errichtet, weshalb ein immissionsfreier Standort nicht umsetzbar ist. Die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen sind, auch vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an die Luftqualität und die fortschreitende Verkehrswende (Elektromobilität), vertretbar.

## 5.6 Natur und Landschaft

Die Bewertung bezüglich der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft erfolgt durch die Prüfung der Belange des Umweltschutzes und des speziellen Artenschutzes, welche dieser Begründung als Anhang zum Entwurf beigelegt wird.

Ein Umweltbericht wird aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren, § 13a BauGB) nicht erstellt (vgl. Kapitel 2.3).

# 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den geplanten Kindergarten wird eine im südwestlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Dadurch soll eine Fläche bereitgestellt werden, die die Errichtung einer dauerhaften Kindertagesstätte ermöglicht und so die temporäre Kita „Eichenbach“ in Ihrer Containerbauweise ersetzen soll. Die Dimensionierung der geplanten Kindertagesstätte orientiert sich demnach ebenfalls an der bisherigen Kita „Eichenbach“.

Auf der Fläche sind nur Anlagen, die dem Zweck der Kinderbetreuung dienen sowie der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, um für das Kindergartengebäude ausreichend Raum bereitzustellen zu können und darüberhinausgehende Nutzungen auszuschließen.

Im südöstlichen (Teilfläche S) sowie im nördlichen (Teilfläche N) Bereich des Plangebiets werden je eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Soziales“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Einrichtungen zulässig, die Kindern und Jugendlichen insbesondere in deren Freizeit als Treffpunkt dienen. Die Nutzungszeiten sollen außerhalb der Kindergarten- und Schulzeiten liegen und somit überwiegend nachmittags bis abends oder in den Ferien. Innerhalb dieser Einrichtungen können auch ergänzende Betreuungsangebote stattfinden, die ebenfalls vor allem nachmittags oder abends stattfinden und auf freiwilliger Basis stattfinden. Beispielhaft zu nennen sind hier Ferienfreizeiten, Hausaufgabenbetreuungen, oder weitere Förderangebote, die unter anderem der Integration und Inklusion dienen. Unter dem hier verwendeten Begriff der Tagesbetreuung sind ausdrücklich keine Betreuungsformen, die über informelle und freiwillige Angebote hinausgehen, zu verstehen. So werden dauerhafte Aufenthaltsräume (Schlafräume, Wohnungen, Wohnheime) ebenso ausgeschlossen wie Unterrichtsräume. Damit werden vor allem schutzbedürftige Räume ausgeschlossen, die aufgrund der hohen Lärmbelastung im südlichen Gebiet unzulässig wären.

Auf der Fläche sind außerdem zum Betrieb notwendige Nebenanlagen zulässig. Hierunter sind einerseits Anlagen zur technischen Versorgung (u. a. Strom) und andererseits Freizeitanlagen im Außenbereich (z. B. Spielgeräte, Gartenhäuser o.a.) zu verstehen.

Auf der Teilfläche N sind lediglich solche Anlagen zulässig, die mit dem Leitungsschutz des Welzbachtalhauptsammlers (Unterhalter: AVUS) vereinbar sind. Daher werden keine dauerhaften, ortsfesten Anlagen, sondern lediglich auf dem Boden aufliegende bauliche Anlagen zugelassen. Beispielsweise können Containeranlagen hierunter fallen. Zur Sicherstellung der zeitnahen Feldfreimachung, müssen die Anlagen innerhalb von 48 Stunden am Standort gewechselt (verstellt) werden können. Damit wird im Havariefall dem AVUS (oder Nachfolgebetrieben) die Zugänglichkeit der Leitung gewährleistet. Unter Zustimmung des AVUS (oder Nachfolgebetrieben) können auch Befestigungen mit dem Erdboden zugelassen werden. Diese Ausnahme soll sicherstellen, dass weitere Standsicherheiten der baulichen Anlagen ermöglicht werden, gleichzeitig der Leitungsschutz jedoch prioritär zu berücksichtigen ist. Auch trotz Befestigungen mit dem Erdboden (z. B. Verschraubungen) ist sicherzustellen, dass die Anlage innerhalb von 48 Stunden am Standort entfernt werden kann.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Inanspruchnahme von Boden und damit die Versiegelung zu begrenzen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleiben erhalten. Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Gebäude gegenüber den umliegenden Gebäuden nicht hervorhebt. Durch die hohe Grundfläche würde eine zwei- oder mehrgeschossige Bauweise sehr massiv wirken. Zugleich bestehen an der Errichtung einer mehrgeschossigen Kindertagesstätte hohe Anforderungen an die Barrierefreiheit, den Brandschutz und den Lärmschutz (L 420), was die Baukosten unverhältnismäßig erhöhen würde.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen über 50 m, die im Falle des Kindergartens wahrscheinlich erreicht werden. Ein derart langes Gebäude ergibt sich daraus, dass der Kindergarten bis zu sechs Gruppen unterbringen, für die Barrierefreiheit jedoch nur eine Etage (ein Vollgeschoss) genutzt werden soll. Zum Schutz angrenzender Nutzungen sind zwischen zwei Gebäuden (oder auch zu anderen abstandsrelevanten Nutzungen) die Abstandsflächen nach der LBauO einzuhalten.

Es werden Baugrenzen festgesetzt, um insbesondere die Gehölze zu sichern und Abstände zu den angrenzenden Fußwegen einzuhalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen bildet unter anderem das Baufenster für das Gebäude des geplanten Kindergartens, vereinfacht es aber zugleich auch größere Außenspielgeräte zu platzieren. Aus diesem Grund wird das Baufenster bis an die westliche Grenze gezogen.

## 6.4 Flächen für Nebenanlagen

Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wird vollumfänglich auf die Vorschriften der BauNVO verwiesen. Eine weitere Einschränkung ist nicht notwendig.

## 6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als öffentliche Fläche dient der gesicherten Erschließung der Kindertagesstätte sowie der angrenzenden Sport-, Freizeit- und Gewerbenutzungen.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ soll ausreichend Stellplätze für die Betreuer und Betreuerinnen der Kita sowie dessen Besucher und Eltern der Kinder bereitstellen. Zugleich können diese Flächen eine Entlastungsfunktion für die angrenzenden Wohn- und Sportflächen einnehmen. Insbesondere der Parkplatz im Südwesten wird bereits

heute von den angrenzenden Bewohnern genutzt. Der nördliche Parkplatz eignet sich als Entlastungsparkplatz auch für das Sportgelände. Neue Mobilitätsformen wie Car-Sharing oder die E-Mobilität können auf den Parkplatzflächen gefördert werden. Die Parkplatzflächen müssen so angelegt werden, dass darüber auch eine Erschließung (u.a. Zufahrt, Zuwegung und Ver- sowie Entsorgung) der Kindertagesstätte ermöglicht wird. Weitere Anlagen, die auf der Verkehrsfläche technisch notwendig sind, oder diese städtebaulich aufwerten sind ebenfalls zulässig, um den Platz effektiv und attraktiv gestalten zu können.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ dient der Nahmobilität. Die Nahmobilität umfasst sämtliche Fortbewegungsarten, die hauptsächlich auf der eigenen Muskelkraft basieren, zum Beispiel zu Fuß gehen, Rad fahren, skaten oder ähnliches. Die Fläche dient der Sicherstellung von kurzen und sicheren Wegen abseits der Straßen zur Verknüpfung der öffentlichen und privaten Nutzungen und Einrichtungen im nördlichen Stadtgebiet wie dem Bahnhof, den Lebensmittelmärkten, der Kita oder dem Sportgelände. Weitere Anlagen, die auf der Verkehrsfläche technisch notwendig sind oder diese städtebaulich aufwerten, sind ebenfalls zulässig, um den Platz effektiv und attraktiv gestalten zu können.

## **6.6 Öffentliche GrünflächeUmweltrelevante Festsetzungen**

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20 BauGB)

Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt gering zu halten sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zudem können so auch positive klimatische Effekte erzielt werden.

Die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln dient dem Schutz der Insekten. Zugleich entstehen aber auch positive Auswirkungen auf weitere Artgruppen (u. a. Fledermäuse).

### Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Außenlärm (Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Die Maßnahmen zum Lärmschutz leiten sich aus der Anlage 2 (Schalltechnisches Gutachten) ab und sind gemeinsam mit den Anlagen 4 und 5 (Karten zum Schalltechnischen Gutachten) zu betrachten. Im Plangebiet liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bezogen auf den Verkehrslärm (K 13, L 420 und angrenzende Bahnstrecke), den Gewerbelärm (Verbrauchermärkte Edeka, Penny und dm im Osten) und den Sportlärm (Tennisanlagen im Nordosten) insbesondere in den südlichen und östlichen Bereichen vor. Diesen Lärmquellen soll durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden, da hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Die Schallquellen (Gewerbe, Verkehr und Sport) sind bereits in der Nachbarschaft vorhanden und entsprechend den zur Errichtung geltenden schallschutztechnischen Vorschriften errichtet worden. Es wäre daher unverhältnismäßig, diesen Nutzungen zugunsten des Kindergartens Lärmschutzmaßnahmen nachträglich vorzuschreiben. Lärmschutzwände oder Ähnliches stehen in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis am gegebenen Standort und sind auch städtebaulich am Kindergarten nicht gewollt, um einen offenen und begrünten Kindergarten zu ermöglichen.

Die Beurteilungspegel der verschiedenen Lärmquellen orientieren sich zwar an unterschiedlichen Normen, in der Summe kann jedoch allen Überschreitungen durch eine geschickte Anordnung der Gebäude und der Grundrissorientierung entgegengewirkt werden. So sind die nicht schutzbedürftigen Räume insbesondere an die östliche Seite zu orientieren (zu den Lärmquellen hin). Für die schutzbedürftigen Räume und Freiflächen ergeben sich Räume in den jeweils westlichen Bereichen. Bezogen auf den Verkehrslärm sind zudem in den südlichen und östlichen Bereichen erhöhte Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße zu beachten. Zugunsten der Ruhe in den Schlafräumlichkeiten (insbesondere für die Mittagsruhe) werden zudem fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen für solche Räumlichkeiten festgesetzt.

Auf die Herleitung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und die Berechnung dieser sowie einer vertiefenden Begründung wird an dieser Stelle auf das schallschutztechnische Gutachten (Anlage 2), erstellt durch Konzept dB plus, verwiesen.

#### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25 lit. b BauGB)

Die vorhandenen, prägenden Grünstrukturen und Einzelbäume sollen gesichert bleiben, um ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen. Die Bäume tragen dazu bei, die Wege entsprechend zu strukturieren und aufzuwerten. Durch die Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Biodiversität im Plangebiet erhalten. Zugleich entstehen durch Verschattung und Verdunstungskälte positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Dachgestaltung**

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Artenvielfalt und das Lokalklima hat. Eine Nutzung und Zulässigkeit von Photovoltaik wird dadurch nicht ausgeschlossen. Durch die Kombination können die Kühleffekte der Dachbegrünung die Effizienz der Module sogar erhöhen. Die Festsetzung trifft keine Aussagen zu sonstigen Dachformen (z. B. Satteldach).

### **7.2 Begrünung ungenutzter Flächen**

Solange Flächen nicht für die festgesetzten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsflächen) beansprucht werden, sind diese zu begrünen. Dadurch bleiben die Bodenfunktionen weitgehend erhalten und die Bepflanzung unterstützt die kleinräumige Klimaanpassung durch Kühleffekte, NiederschlagswasserRetention und Erhalt der Biodiversität.

Besonders geeignet sind hier sogenannte „Tiny Forests“: In Tiny Forests werden auf städtischen Freiflächen verschiedene Baum- und Straucharten dicht gepflanzt (Pflanzdichte der Setzlinge: 5 bis 10 Stück/m<sup>2</sup>). Hierdurch wird die Konkurrenz bezüglich der Ressourcen (Licht, Wasser, Boden, Fläche, Nährstoffe,...) erhöht und der Wald entwickelt sich wesentlich schneller. Auf kleinem Raum entsteht so in kurzer Zeit ein hochwertiges Biotop, weshalb diese Form der Zwischennutzung zu bevorzugen ist. Durch die Gehölze werden zudem die Klimaanpassungseffekte maximiert. Als Ausgangsfläche eignen sich insbesondere Flächen, ohne bestehende Gehölze ab einer Flächengröße von wenigen hundert Quadratmeter. Auf Flächen mit Bestandsgehölzen Erhaltungsmaßnahmen vorzuziehen. Der Pflegeaufwand von Tiny Forests durch städtische Mitarbeiter ist gering, sofern nachbarrechtliche Belange eingehalten werden. Werden die Flächen für die eigentliche Nutzung beansprucht, sind gegebenenfalls artenschutzrechtliche Belange zu beachten; ein planungsrechtlicher Ausgleich ist nicht notwendig.

## **8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

Tabelle 3: Flächenbilanzierung (*wird noch ausgefüllt*)

Flächentyp	Flächengröße
Fläche für Gemeindarf, Zweckbestimmung „Kindergarten“	4.063 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeindarf, Zweckbestimmung „Freizeit und Soziales“	2.121 m <sup>2</sup>
davon Fläche Nord	177 m <sup>2</sup>
davon Fläche Süd	2.416 m <sup>2</sup>

<b>Grünfläche</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>5.338 m<sup>2</sup></b>
<i>davon „Parkplatz“ (Nord)</i>	<i>4.263 m<sup>2</sup></i>
<i>davon „Parkplatz“ (Süd)</i>	<i>126 m<sup>2</sup></i>
<i>davon „Rad- und Gehweg“</i>	<i>949 m<sup>2</sup></i>
<b>Insgesamt</b>	<b>11.901 m<sup>2</sup></b>

Erstellt: Henrik Illing am 21.10.2025