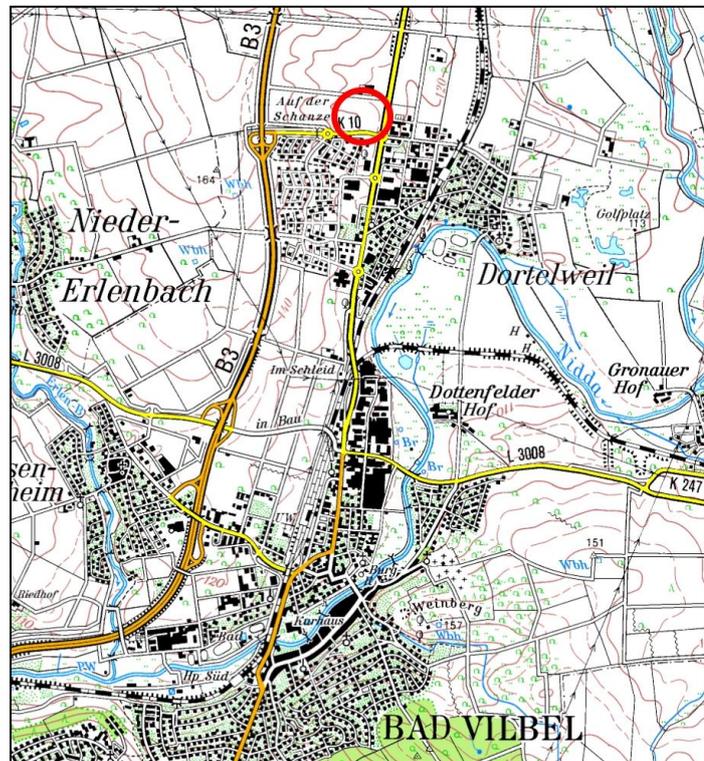


**Bebauungsplan "Auf der Scheer - 3. Änderung"**  
**(Entwurf)**



**Begründung**

**Stand: 18.02.2016**

**Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Auf der Scheer – 3. Änderung" (Entwurf)  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
Verfahren	
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
<b>4 Städtebauliche Situation</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Änderungen der Festsetzungen (Grundzüge der Planung)</b> .....	<b>4</b>
Maß der baulichen Nutzung	
Überbaubare Grundstücksfläche	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Grünordnerische Festsetzungen	
Erschließung / Ruhender Verkehr	
<b>6 Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>6</b>
Umweltprüfung	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Artenschutz	
Bodenschutz	
Immissionsschutz	
Klimaschutz	
<b>7 Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>7</b>
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
Schutzausweisungen	
<b>8 Technische Infrastruktur</b> .....	<b>8</b>
<b>9 Auswirkungen der Planung, Kosten</b> .....	<b>8</b>
<b>10 Statistik</b> .....	<b>8</b>

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Scheer – 3. Änderung" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dortelweil, westlich der Friedberger Straße und nördlich der Theodor-Heuss-Straße. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt vom Wohngebiet Lupinenweg, im Norden schließt sich der offene Landschaftsraum mit einem Aussiedlerhof an. Das Plangebiet umfasst einen Teil der Flurstücke 32/16 und 32/17 in der Flur 8 der Gemarkung Dortelweil, die Fläche beträgt ca. 0,9 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Scheer - 2. Änderung".

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung" dient der planungsrechtlichen Absicherung der Europäischen Schule RheinMain und eines entsprechenden Kindergartens. Bei der stufenweisen Umsetzung der verschiedenen Bauabschnitte hat sich allerdings gezeigt, dass vor dem Hintergrund eines gegenüber der ursprünglichen Planung tatsächlich höheren Stellplatzbedarfs einige Änderungen der Festsetzungen erforderlich sind, die nun mit der 3. Änderung auf den Weg gebracht werden sollen.



Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung"

### 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 30.11.2015, erstellt.

#### Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche - geplant" und damit zugleich als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" dargestellt. Diese Darstellung existierte bereits bei der Aufstellung der 2. Änderung. Seitens des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bestanden damals gegen die Planung keine Bedenken, die Darstellung im RPS/RegFNP sollte nach der Genehmigung der 2. Änderung angepasst werden.

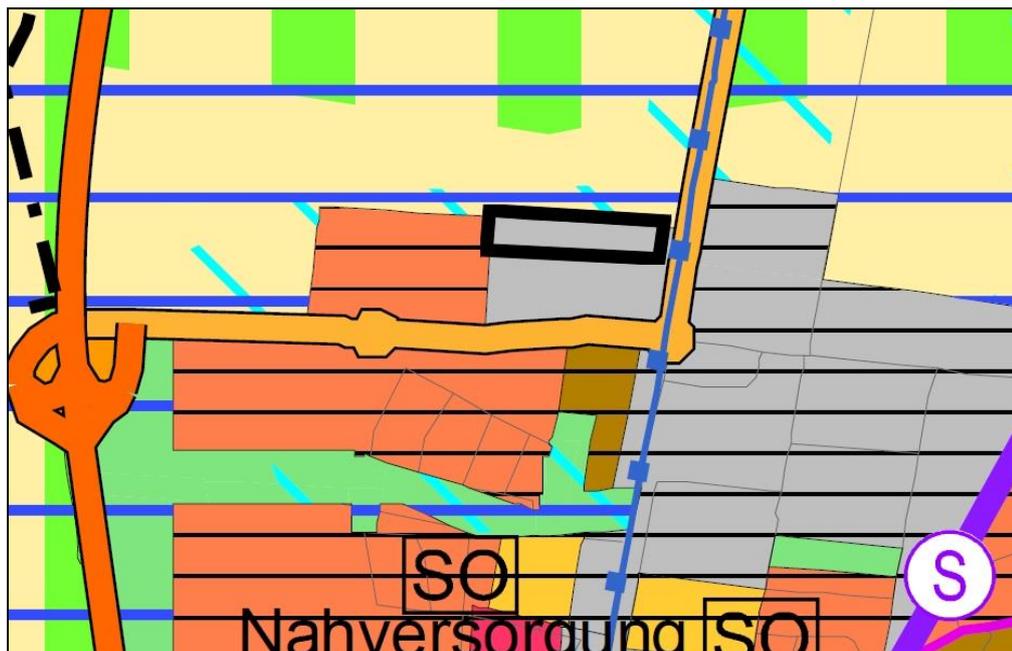


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich

### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Scheer - 2. Änderung". Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der 3. Änderung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützte Anlagen vorhanden. Ein Hinweis zu möglicherweise vorhandenen Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der bereits errichteten Europäischen Schule RheinMain. Die nördlich angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, hier befindet sich in einigem Abstand zum Plangebiet ein Ausiedlerhof. Westlich angrenzend liegt das Wohngebiet Lupinenweg mit Reihen- und Doppelhäusern, das vom Plangebiet durch festgesetzte private Grünflächen getrennt ist. Südlich der Theodor-Heuss-Straße liegt das große Wohngebiet Dortelweil-West, ebenfalls geprägt durch Doppel- und Reihenhausbauung. Die beiden Wohngebiete werden durch Schallschutzwände und -wälle vor den Lärmemissionen des Verkehrs der Theodor-Heuss-Straße geschützt.

Südlich der Theodor-Heuss-Straße an der Ecke zur Friedberger Straße befindet sich ein bisher unbebautes Misch- und Gewerbegebiet. Der Bereich östlich der Friedberger Straße wird gewerblich genutzt. Hier befinden sich einige großmaßstäbliche Bürogebäude mit bis zu sechs Geschossen sowie größere Einzelhandelsbetriebe.

## **5 Änderungen der Festsetzungen (Grundzüge der Planung)**

Grundsätzlich soll die 3. Änderung die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen für die Schule ermöglichen, die durch die öffentliche Verkehrsfläche am Nordrand des Plangebiets erschlossen werden sollen. Hierdurch fallen die an dieser Stelle bisher vorgesehenen öffentlichen Grünflächen weg und werden durch eine etwas breitere Verkehrsfläche sowie die Erweiterung des Schulgeländes ersetzt. Weiterhin wird eine Erweiterung der befestigten Freiflächen für Schul-/Sportanlagen um 3.000 qm planungsrechtlich abgesichert.

### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung (Schulgebäude etc.) bleibt mit der Festsetzung von 17.500 qm erhalten. Allerdings muss wegen des höheren Bedarfs an befestigten Freiflächen für Schul- und Sportanlagen eine größere Fläche für die Möglichkeit der Überschreitung für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen festgesetzt werden: Die zulässige Gesamt-Grundfläche erhöht sich von 28.000 qm auf 31.000 qm. Damit kann sichergestellt werden, dass die Schule ihren Bedarf an Freiflächen auch zukünftig an diesem Standort decken kann.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an ihrer nordwestlichen Ecke leicht vergrößert. Im rechtskräftigen Plan war durch eine "Ausklüftung" der ansonsten rechteckigen Fläche Platz für die u.a. hier vorgesehene Feldgehölzfläche geschaffen worden. Da das Feldgehölz wegfällt, kann die überbaubare Grundstücksfläche nun gerade durchlaufen. Es werden dadurch etwas mehr Möglichkeiten für die Errichtung baulicher Anlagen der Schule geschaffen.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Am Nordrand des Plangebiets werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen u.a. die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist, vergrößert. Hier sollen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Mitarbeiter-Stellplätze geschaffen werden, um den nach den bisherigen Erfahrungen höheren Bedarf als ursprünglich angenommen zu decken. Damit soll die bestehende Überlastung des "Elternbahnhofs" im Süden des Schulgeländes gemindert werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur angrenzenden freien Feldflur sowie der festgesetzte Kräutersaum im Norden des Plangebietes sollen zugunsten von Verkehrs- und Freiflächen entfallen. Diese neuen Grundstücksfreiflächen werden dem Schulgelände zugeordnet und können durch eine Stellplatzanlage belegt werden. Daher erübrigen sich die Festsetzungen für die bislang hier vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Am Westrand des Plangebiets wird die Heckenpflanzung, die der Abschirmung des Schulgeländes vom angrenzenden Wohngebiet dient, weiter nach Norden fortgesetzt und trägt zur Durchgrünung des gesamten Bereichs bei.

Die weiteren Festsetzungen zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets insgesamt, zur Dachbegrünung und zur Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers bleiben erhalten.

### Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Grundprinzip der verkehrlichen Erschließung des Schulgeländes bleibt unverändert erhalten: Die Zufahrt erfolgt im Norden des Schulgeländes von der Friedberger Straße aus, während die Abfahrt sowohl im Norden als auch im Süden an der Theodor-Heuss-Straße erfolgen kann. Die Verkehrssituation auf der Friedberger Straße und der Theodor-Heuss-Straße wird somit nicht beeinflusst..

Erweitert wird lediglich die Anzahl der Stellplätze: Am Nordrand des Plangebiets sollen Stellplätze für Mitarbeiter der Schule errichtet werden, die durch eine Straße im Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Wegs erschlossen werden. Hierfür entfällt die bisherige Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg".

Um weiterhin einen möglichen Schleichverkehr zwischen Friedberger Straße und Theodor-Heuss-Straße über diese Straße zu vermeiden, können bei Bedarf entsprechende verkehrsordnende Maßnahmen am Westrand des Plangebiets am Ende der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ergriffen werden.

Hinsichtlich des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs ergeben sich durch die Planung ebenfalls keine Veränderungen.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Auf eine entsprechende Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

### Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Gemäß der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vom 20.10.2015 sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG (z.B. Feldhamster, Zauneidechse, Vogelarten) vorhanden. Durch den Schulbetrieb würden überdies für viele Tiere zu starke Störungen verursacht. Das Vorkommen streng geschützter bzw. europarechtlich bedeutender Arten ist daher nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung sei nicht erforderlich.

Es wurde daher auf eine faunistische Bestandserfassung verzichtet.

### Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung insofern gefolgt, als dass es sich hier um eine Ertüchtigung und Stabilisierung des bereits vorhandenen Schulstandortes handelt.

### Immissionsschutz

Durch die Anordnung von Mitarbeiter-Stellplätzen am Nordrand des Gebiets mitsamt der dazugehörenden Erschließung könnte sich eine schalltechnische Mehrbelastung für den nördlich gelegenen Aussiedlerhof ergeben.

Da die Mitarbeiter-Stellplätze aber keinem häufigen Nutzerwechsel unterliegen, die KFZ-Bewegungen im Wesentlichen auf die Morgen- und Abendstunden beschränkt sind, an den Wochenenden und nachts keine Nutzung stattfindet und zudem der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Aussiedlerhof mehr als 95 m beträgt, sind durch die Planungen keine erheblichen Mehrbelastungen in unverträglichem Maß zu erwarten. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die vorbeiführende Kreisstraße 10.

### Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung keine erhebliche Rolle spielen und wird daher nicht weiter erörtert. Mikroklimatisch betrachtet werden die negativen Auswirkungen der möglichen Vergrößerung der befestigten Fläche durch die Wasserdurchlässigkeit der Befestigung der Stellplätze gemindert.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserver- und Abwasserentsorgung

Für die Wasserver- und Abwasserentsorgung ergeben sich keine bzw. keine erheblichen Veränderungen. Sie können daher als gesichert angesehen werden.

### Schonung der Grundwasservorkommen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Versickerung bzw. Verwendung von Niederschlagswasser bleiben weiterhin erhalten. Auf Bebauungsplanebene werden damit Maßnahmen zur Schonung der Grundwasservorkommen ergriffen. Diese werden ergänzt durch die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, die die versickerungsfähige Befestigung von Stellplatzanlagen vorsieht.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen vor.

### Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem beantragten Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone IV und quantitative Schutzzone D der Brunnen Hassia sowie Friedrich-Karl-Sprudel. Bis zum in Kraft treten des o.g. HQSG sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA) 3.Auflage: Berlin, Januar 1998 zu berücksichtigen.

## **8 Technische Infrastruktur**

Für die Einrichtungen der technischen Infrastruktur ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen.

## **9 Auswirkungen der Planung, Kosten**

Durch die vorliegende Planung werden auf dem Schulgelände Änderungen im Bereich der Freiflächengestaltung sowie bei der Stellplatzzahl und -anordnung vorbereitet. Neben der Planaufstellung entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

## **10 Statistik**

Geltungsbereich	ca. 9.031 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.256 qm

Darmstadt, 18.02.2016  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing