

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
 Sachbearbeiter / in: Herr Biermann

Bad Vilbel, 20.05.2016

Vorlage für:	
Magistrat	30.05.2016
Ausländerbeirat	15.06.2016
Ortsbeirat Dortelweil	15.06.2016
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.06.2016
Stadtverordnetenversammlung	28.06.2016

#### Betreff

3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ in Bad Vilbel - Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
 hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanaufstellung/-änderung im beschleunigten Verfahren: §13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und öffentliche Auslegung nach § 3(2) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB

#### Sachverhalt / Begründung

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.

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.

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.

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.

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.

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.

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil mit dem Ziel, die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen für die Europäische Schule zu schaffen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wird abgesehen.

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 umfasste 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“. (Siehe beigefügten Übersichtsplan)

Beschlussgrundlage	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
(Fachbereichsleiter / Dezernent )