

Bebauungsplan "Auf der Scheer – 2. Änderung"

Begründung

**Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Auf der Scheer – 2. Änderung"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt	Seite
1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Planungsziele	3
3 Standortwahl	3
4 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen	4
5 Vorhandene Nutzung und Baustruktur in der Umgebung	5
6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	6
7 Grundzüge der Planung	8
8 Belange des Umweltschutzes	12
9 Wasserwirtschaftliche Belange	13
10 Technische Infrastruktur	13
11 Kosten	14
12 Statistik	14
Anlagen	
- Verkehrsgutachten IMB-Plan, Frankfurt am Main, Mai 2010, mit Ergänzungen	

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Scheer – 2. Änderung" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dortelweil. Er umfasst die Flurstücke 32/16 und 32/17 in der Flur 8 der Gemarkung Dortelweil, die Fläche beträgt ca. 4 ha. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs liegen die Friedberger Straße und die 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 befindet sich in einer Hanglage. An seinem Südrand steigt das Gelände von Ost nach West um ca. 10 m an, an seinem Nordrand beträgt der Höhenunterschied ca. 4,5 m.

Das Plangebiet ist im wesentlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Scheer". In seinem westlichen Teil im Bereich des Wohngebiets Lupinenweg wurde dieser Plan bereits einer ersten Änderung unterzogen. Der östliche Teil, der ein Gewerbegebiet sowie im Übergang zum Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt hat, soll durch den vorliegenden Plan in allen seinen Festsetzungen ersetzt werden.

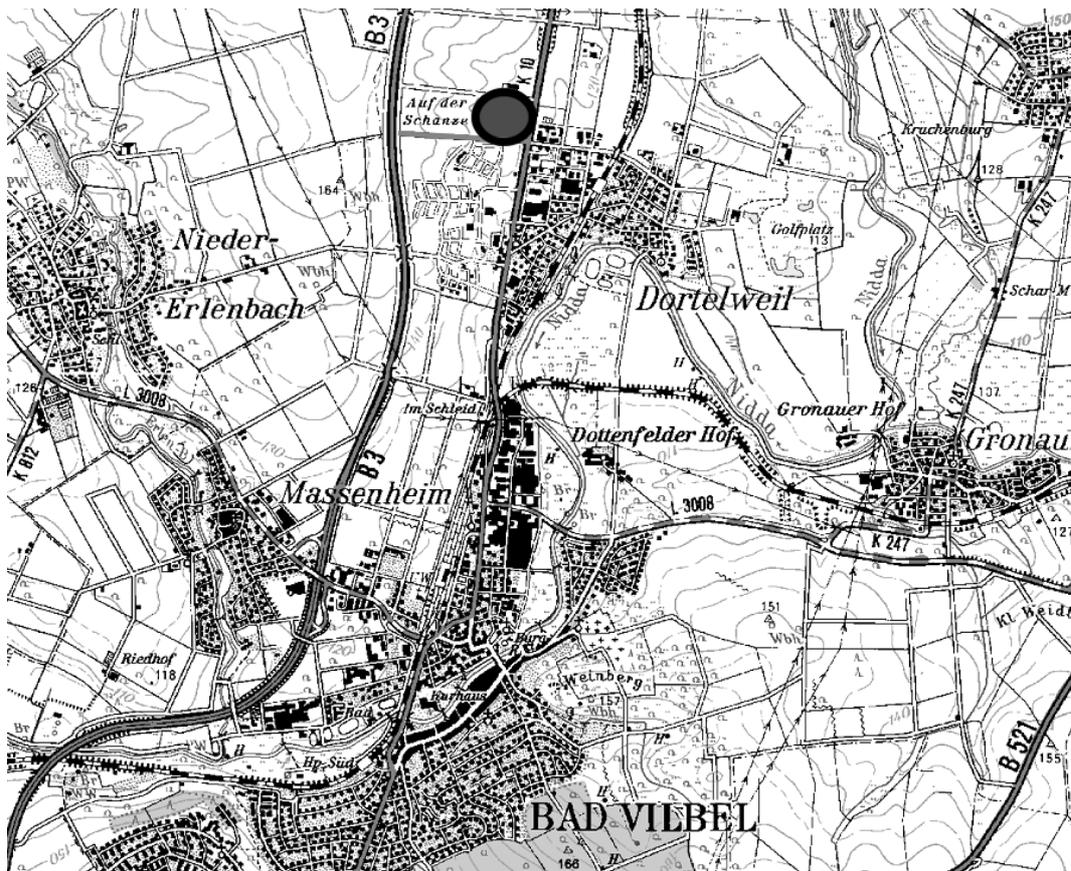


Abb.: Lage des Plangebiets in Bad Vilbel

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Vilbel möchte an dieser Stelle die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Schule und eines Kindergartens schaffen. Anlass für diese Planungen ist das Vorhaben einer Elterninitiative, an dieser Stelle eine sog. Europäische Schule zu errichten.

Die Europäischen Schulen sind Schulen, die gemeinsam von den Regierungen der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sowie den Europäischen Gemeinschaften gegründet wurden. Sie genießen die Rechte und Pflichten einer öffentlich-rechtlichen Bildungseinrichtung. Die Zielsetzung der Europäischen Schulen liegt in der Erteilung eines mehrsprachigen und multikulturellen Unterrichts für alle Kinder des Kindergartens sowie des Primar- und Sekundarbereichs. Die bestehende Europäische Schule in Frankfurt am Main als dritte und jüngste Schule in Deutschland ist an Kapazitätsgrenzen gestoßen. Sie steht wegen der wachsenden Mitarbeiterzahl der Europäischen Zentralbank vielen interessierten Eltern anderer gesellschaftlicher Gruppierungen nicht mehr offen. Der Bedarf nach einer weiteren Europäischen Schule im Rhein-Main-Gebiet ist daher gegeben.

Die Europäische Schule in Bad Vilbel mit Kindergarten, Grundschule und Gymnasium soll insgesamt bis zu ca. 1.325 Kindern aus allen gesellschaftlichen Schichten offen stehen. Die Schule wird keine Berufsgruppen bevorzugen. Mindestens 10 % ihrer Schüler werden sich über Stipendien aus Kindern zusammensetzen, deren Eltern das Schulgeld aus wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur teilweise aufbringen können.

Die Schule wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Begonnen wird mit dem Gymnasium und der Sporthalle (mit Freiflächen, Sportplatz und Stellplätzen), in einer zweiten Stufe folgen dann die Grundschule und der Kindergarten.

3 Standortwahl

Der Standort für die Schule muss mehrere Kriterien erfüllen. Da ein Teil der Schüler nicht aus Bad Vilbel, sondern aus dem näheren Umland kommen wird, ist eine verkehrsgünstige Lage von hoher Bedeutung für den Standort. Der vor allem am Morgen anfallende Bringverkehr durch die Eltern muss auf verträgliche Weise von den umliegenden Straßenräumen aufgenommen werden können. Auf dem Grundstück selbst muss genügend Platz für eine entsprechend großzügig dimensionierte Elternzufahrt sein. Ein guter ÖPNV-Anschluss muss ermöglicht werden können. Da aber ein Teil der SchülerInnen auch aus Bad Vilbel kommen soll, sollte das Grundstück in den Siedlungskörper integriert sein. Insgesamt ist mit den Freiflächen eine zusammenhängende Fläche von ca. 3,5 ha erforderlich. Darüber hinaus sollte sich die Fläche im Eigentum der Stadt befinden. Diese Kriterien werden an keiner anderen Stelle in der Stadt erfüllt.

4 Rechtsgrundlage, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716), erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung dienen. 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. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt 8 "Belange des Umweltschutzes").

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist Bad Vilbel als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet ist als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) ausgewiesen. In einer Stellungnahme wurden aber aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung erhoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt (heutiger Nachfolger ist der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) ebenso wie im Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) wird das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" bzw. als "Gewerbliche Baufläche geplant" dargestellt. Gemäß Aussage des Planungsverbandes bestehen aber gegen eine Darstellung im RegFNP als "Fläche für den Gemeinbedarf" keine grundsätzlichen Einwände, da mit dem Vorhaben eine Verbesserung der städtebaulichen Entwicklung erfolgen würde. Der RegFNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

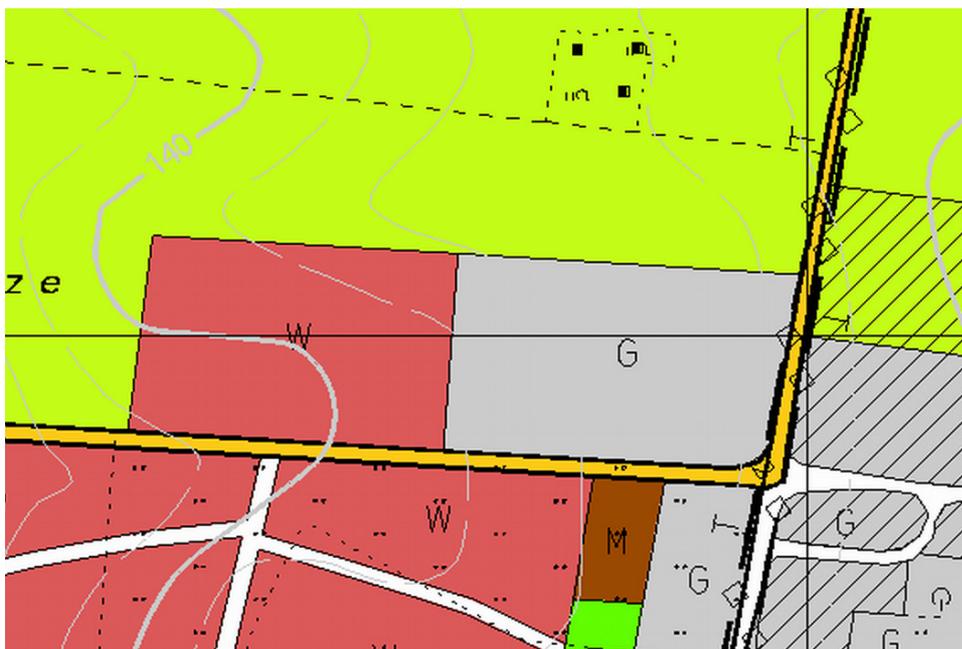


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

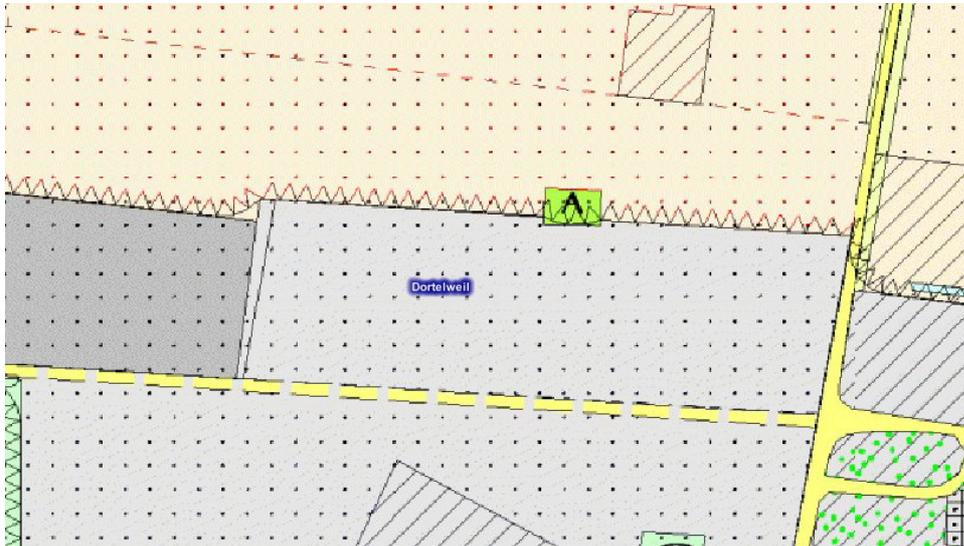


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2000)

Der Landschaftsplan 2000 des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main trifft für das Plangebiet die Aussage "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen". Darüber hinaus läuft unmittelbar nördlich des Plangebietes die Grenze von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind. Des Weiteren stellt der Landschaftsplan im Norden ein Symbol von rechtswirksam festgesetzten Ausgleichsflächen dar. Dieses Symbol bezieht sich auf die im Bebauungsplan "Auf der Scheer" vorgesehenen großflächigen Abpflanzungen zur freien Landschaft.

5 Vorhandene Nutzungen und Baustruktur in der Umgebung

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Auch die nördlich angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, hier befindet sich in einem Abstand zum Plangebiet der Aussiedlerhof. Westlich angrenzend liegt das Wohngebiet Lupinenweg mit Reihen- und Doppelhäusern, das vom Plangebiet durch festgesetzte private Grünflächen getrennt ist. Aufgrund des von Ost nach West ansteigenden Geländes liegt dieses Wohngebiet höher als das Plangebiet. Die Topografie wurde zum Teil durch Böschungen aufgefangen. Südlich der Theodor-Heuss-Straße liegt das große Wohngebiet Dortelweil-West, ebenfalls geprägt durch Doppel- und Reihenhausbebauung. 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.

6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieser ermöglicht eine Bebauung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Für die im weiteren Verfahren durchzuführende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist dies maßgebend.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird zur Zeit geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (März 2010) waren die Ackerflächen mit Wintergetreide bestanden.

Daneben sind im Plangebiet zwei Säume vorhanden. Zum einen handelt es sich um einen linear ausgeprägten Saum entlang der Theodor-Heuss-Straße, dessen Breite sich von Ost (ca. 10 m) nach West (ca. 30 m) ausdehnt. Dieser Gräser- und Kräutersaum setzt sich überwiegend aus stickstoffliebenden Pflanzen zusammen. Dominierende Arten sind u.a. Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Daneben treten vereinzelt u.a. Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) auf. Zum anderen befindet sich innerhalb des nordöstlichen Teils des Plangebietes ein Saum, der geprägt wird durch aufkommende Gehölzstrukturen, wie z.B. Weide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Im Norden des Plangebiets verläuft darüber hinaus ein landwirtschaftlicher Weg, der wasserundurchlässig befestigt ist. Floristische bzw. vegetationskundliche Besonderheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Süden, Westen und Osten Verkehrs- bzw. Siedlungsflächen. Im Norden grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

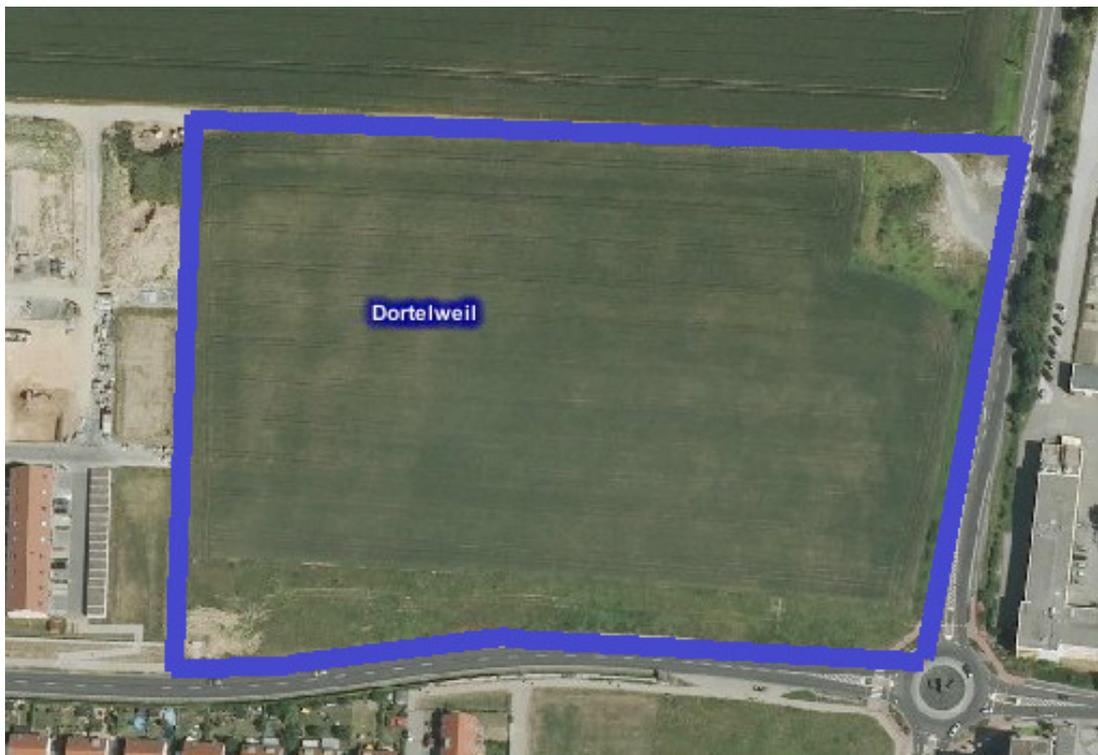


Abb.: Luftbild (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main)

Aufgrund der Angaben in der Karte "Verbreitung des Feldhamsters in Hessen", Maßstab 1:270.000, herausgegeben vom Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 2003, ist ein Vorkommen von Hamstern innerhalb des Geltungsbereiches nicht gänzlich auszuschließen (das Plangebiet liegt zwischen den Populationen "Wetterau West", "Heldenberg" sowie "Main-Kinzig"). Diesbezüglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach vor Baubeginn eine Kontrollbegehung durch einen Fachgutachter durchzuführen ist. Weitere streng geschützte Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden und sind aufgrund der oben beschriebenen Gegebenheiten auch nicht zu erwarten. Schutzgegenstände nach § 23 bis § 32 BNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Bei den Böden handelt es sich um mittel- bis tiefgründige Parabraunerden mit einer hohen Löß- bzw. Lößlehmabdeckung. Diese Eigenschaften führen zu einer guten Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft, insbesondere für den Ackerbau. Nach der Karte "Einstufung landwirtschaftlicher Flächen bezüglich ihrer Nutzungseignung" des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS), besitzt das Plangebiet eine hohe Nutzungseignung für Acker/Grünland (A1/G1). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenflächen bekannt.

Die offenen, nur vereinzelt mit Gehölzen bewachsenen Flächen, sind Kaltluftproduzenten. Bedingt durch die topographische Lage fließt die nachts produzierte Kaltluft nach Nordosten bzw. Osten hin ab und streift dabei den dort befindlichen Stadtrand von Dortelweil. Hinsichtlich der klimaökologischen Ausgleichsfunktionen sind die Flächen des Plangebietes jedoch eher von untergeordneter Bedeutung, da sie nur kleine Teilflächen eines großen Offenlandbereiches darstellen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone I eines rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes (zukünftiges Heilquellenschutzgebiet der Brunnen Hassia & Luisen sowie Friedrich-Karl-Sprudel). Die vorhandenen Böden besitzen ein hohes Retentionsvermögen mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Das Plangebiet steigt von Ost nach West sowie von Süd nach Nord an. Landschaftsbildprägende Elemente wie z.B. Streuobstwiesen oder Hecken sind, mit Ausnahme einzelner aufkommender Gehölze im Nordosten des Plangebietes, nicht vorhanden. Geprägt wird das Landschaftsbild vielmehr durch seinen Offenlandcharakter und das vorhandene leicht geschwungene Relief. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild des Plangebietes bestimmt durch die angrenzenden Siedlungsbereiche (Gewerbe- und Wohngebiete). Der im Norden vorhandene landwirtschaftliche Weg wird von Spaziergängern häufig begangen.

Besondere Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

7 Grundzüge der Planung

Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebiets soll als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung" festgesetzt werden. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um hier Gebäude für eine Europäische Schule zu errichten, zusammen mit den dazugehörigen Freiflächen, Sportanlagen und Stellplätzen. Die Schule soll Platz für alle Kinder des Kindergartens sowie der Primar- und Sekundarstufe bieten. Das Vorhaben wird in zwei Schritten realisiert. Begonnen werden soll mit einem Gymnasium für die Klasse 5 bis 12. Innerhalb der Schule soll ein Café eingerichtet werden, das als Kommunikationsort auch für Eltern und StadtteilbewohnerInnen dient.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine der Lage am Ortsrand entsprechende nicht zu dichte Bebauung zu erhalten, wird eine Grundfläche von höchstens 17.500 qm festgesetzt. Dies entspricht umgerechnet ungefähr einer GRZ von 0,5. Weiterhin wird eine Überschreitung der Grundfläche auf insgesamt bis zu 28.000 qm für die in § 19 (4) Baunutzungsverordnung genannten Anlagen festgesetzt, wenn eine Begrünung oder Versickerung für diese Flächen sichergestellt ist. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen der Schule in verträglicher Weise errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angeordnet, dass eine Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße erfolgen kann und diese dadurch räumlich gefasst wird. Zudem ist eine Bebauung entlang des Westrandes des Plangebiets vorgesehen, die eine Abschirmung der schulischen Freiflächen zum angrenzenden Wohngebiet hin bewirkt. Die Gebäudehöhe darf im westlichen Bereich drei Geschosse nicht überschreiten, während im tiefer liegenden östlichen Bereich bis zu vier Geschosse zulässig sein sollen. Da sich an der Ecke Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße der Ortseingang zu Dortelweil aus Richtung Norden befindet, ist hier eine markante Bebauung städtebaulich wünschenswert. Aufgrund der Hanglage wird zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen auch die Gebäudehöhe in Metern über NormalNull festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die Sportanlagen und die Stellplätze für das Schulpersonal werden im nordöstlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche möglichst nah zur Friedberger Straße untergebracht, da in diesem Bereich keine lärmempfindlichen Nutzungen angrenzen. Um das direkt benachbarte Wohngebiet vor den von Schulhöfen ausgehenden Geräuschemissionen abzuschirmen, wurde die Stellung baulicher Anlagen entsprechend festgesetzt. Unterstützt wird dies durch eine Baulinie am Westrand der überbaubaren Grundstücksfläche. Weiterhin wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge auch über 50 m ermöglicht. Aufgrund der geplanten Nutzung sind solche Gebäudelängen durchaus zu erwarten.

Grünordnerische Festsetzungen

Der Entwurf sieht im Norden des Plangebietes eine umfangreiche Gehölzpflanzung zur angrenzenden freien Feldflur und zum Aussiedlerhof vor, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und das Schulgelände Richtung Norden abschirmt. Neben einer linearen Ausprägung entlang des Feldweges ist hier auch ein Bereich im Nordwesten vorgesehen, in dem die geplanten Anpflanzungen einen Feldgehölzcharakter besitzen. Die Ausdehnung der Ge-

hölz-pflanzungen orientiert sich dabei an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Scheer", jedoch sieht der Bebauungsplanentwurf am Rand der Fläche die Entwicklung eines 3 m breiten Gräser- und Kräutersaumes vor. Dieser vorgelagerte und zu meist südexponierte Saum kann in Verbindung mit der Hecke für viele Tierarten, vor allem Insekten, neuen Lebensraum bieten. Weitere flächige Gehölzpflanzungen sind als Abgrenzung zum westlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Aufgrund der Größe und festgesetzten Ausgestaltung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden diese insgesamt nicht nur die Ortsrandeingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten, sondern stellen auch neuen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar.

Der Entwurf setzt darüber hinaus das Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes fest. Hierbei sollen standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Entlang der Friedberger Straße ist eine Baumreihe festgesetzt, die den Beginn des Stadtraumes markiert und gleichzeitig den Straßenraum fasst. Neben diesen Bäumen und den anzupflanzenden Bäumen innerhalb der o.g. öffentlichen Grünfläche sind darüber hinaus innerhalb der Grundstücksfreiflächen mindestens 15 Laubbäume anzupflanzen. Des Weiteren ergibt sich eine Verpflichtung zur Anpflanzung von weiteren Einzelbäumen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel.

Bei den festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestqualität (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden, um so kurz- bis mittelfristig einen positiven Effekt zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan neben den o.g. Gehölzpflanzungen ein Mindestgrünflächenanteil der Baugrundstücksfläche fest (7.450 qm). Hierbei wird ein Mindestanteil an anzupflanzenden standortgerechten und einheimischen Sträuchern festgesetzt. Eine weitere Maßnahme zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes stellt die Festsetzung eines 50-prozentigen Dachflächenanteils dar, der extensiv zu begrünen ist. Die Dachbegrünung besitzt dabei nicht nur landschaftsbildaufwertende Funktionen, sondern trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Niederschlagsrückhaltung bei. Letztere wird auch durch die Festsetzung verbessert, dass das anfallende Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwenden ist, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet liegt westlich und nördlich von der Kreisstraße Nr. 10 und kann von dieser erschlossen werden. Die bestehende Einfahrt zum landwirtschaftlichen Weg am Nordrand des Plangebiets soll gleichzeitig als Zufahrt für die Stellplatzanlage sowie als Einfahrt für die interne Erschließung genutzt werden. Über verkehrsordnende Maßnahmen wird sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Weg nicht als Schleichweg zur Umgehung des Kreisels Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße genutzt wird.

Eine Verbindung zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und der Schule ist nicht vorgesehen, um im Wohngebiet keinen Elternverkehr zu erhalten.

Entlang der Friedberger Straße und der Theodor-Heuss-Straße werden "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße 10 nicht zu stören. Zur Erschließung des Grundstückes ist im Bebauungsplan an der Friedberger Straße eine Ein- und Ausfahrt und an der Theodor-Heuss-Straße eine Ausfahrt festgesetzt.

Allerdings können im Bereich der Theodor-Heuss-Straße noch für zwei weitere Zufahrten Ausnahmegenehmigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV Gelnhausen) gemäß Hessischem Straßengesetz befristet erteilt werden. Dies wurde in einem Gespräch mit dem ASV am 26.04.2010

besprochen. Die Beteiligung des ASV im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher unbedingt erforderlich. Die zusätzlichen Zufahrten werden für den ersten Bauabschnitt (Gymnasium) zugelassen. Ob diese Erschließung auch noch für den zweiten Bauabschnitt (Grundschule und Kindergarten) ausreicht, muss im Rahmen des zweiten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Falls es aufgrund einer Überlastung des Kreisverkehrs Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße erforderlich sein sollte, könnten diese Zufahrten auch geschlossen werden. Dann würde der gesamte Zufahrtsverkehr zur Schule über die nördliche Zufahrt an der Friedberger Straße abgewickelt werden. Der nordwestliche Quadrant des Kreisverkehrs Theodor-Heuss-Straße / Friedberger Straße, der am stärksten belastet wird, würde damit entlastet werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die zunächst vorgesehene interne Erschließung dargestellt. Es sind insbesondere die Stellplätze für die Eltern, die beiden zusätzlichen Einfahrten von der Theodor-Heuss-Straße aus sowie die Haltestelle für den Shuttlebus enthalten.

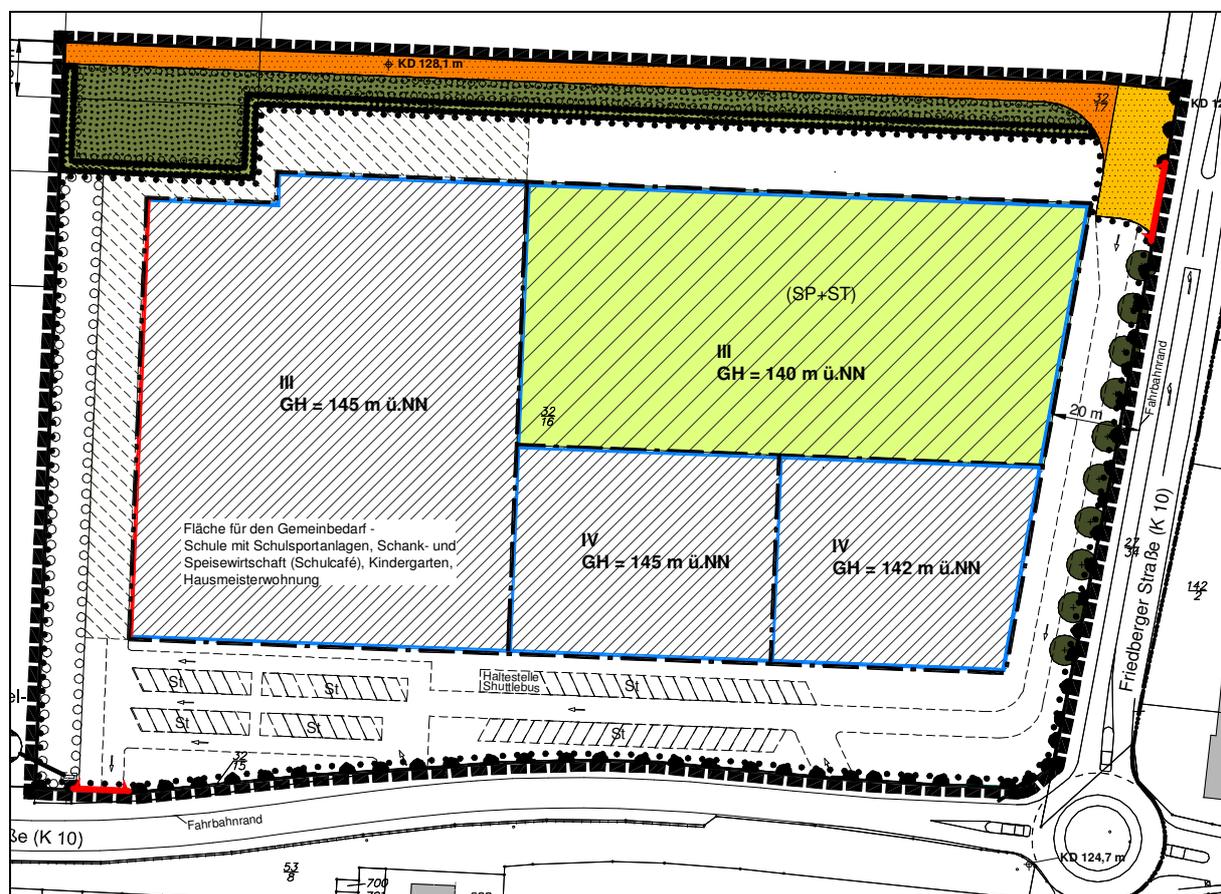


Abb.: Vorgesehene interne Erschließung

Diese Lösung entspricht der Alternative 3 der Verkehrsuntersuchung des Büros IMB-Plan, Frankfurt, vom Mai 2010 (s.u.). In dieser Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Straßennetz untersucht. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

"Im Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil ist beabsichtigt, im nordwestlichen Quadranten des Kreuzungsbereiches von Theodor-Heuss-Straße und Friedberger Straße die Europäische Schule RheinMain Campus Bad Vilbel zu errichten. Für den Planungs-

bereich, der verkehrsmäßig sowohl von der Friedberger Straße als auch von der Theodor-Heuss-Straße erschlossen werden kann und für den derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, sollten die verkehrliche Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz untersucht werden.

Bei der Erstellung der Fahrtenprognose wurde auf das Datengerüst des Schulträgers (Anlage 3) und auf Beobachtungen an der Europäischen Schule in Frankfurt am Main – Praunheim zurückgegriffen. Das Datengerüst, auf das sich die weiteren Berechnungen stützen, wurde in Anlage 4 und Tabelle 1 zusammengefasst. Von den drei untersuchten Erschließungsalternativen können Alternative 1 und 3 zur Weiterverfolgung empfohlen werden. Sie unterscheiden sich dadurch, dass in Alternative 1 der 'Theodor-Heuss-Kreisel' einen Bypass erhalten muss, dass an der Theodor-Heuss-Straße eine parallel geführte Ausfahrspur empfohlen wird und sowohl Zu- und Abfahrt von der Theodor-Heuss-Straße erfolgen.

Bei der Alternative 3 fahren alle Fahrzeuge von der Friedberger Straße auf der vorhandenen Zufahrt in das Schulgelände ein und am westlichen Rand des Geländes auf die Theodor-Heuss-Straße aus. Dadurch entfallen Bypass und Parallelspur der Alternative 1.

Für die Verkehrsbelastungen der 1. Bauphase der Europäischen Schule (nur Gymnasium) konnte nachgewiesen werden, dass der Theodor-Heuss-Kreisel bei der Alternative 1 auch ohne bauliche Maßnahmen gerade noch leistungsfähig ist (QSV = D). In allen Fällen wird empfohlen, Linksab- und Linkseinbiegen an der Theodor-Heuss-Straße nicht zuzulassen.

Für den 'Elternbahnhof' wurde anhand der Aufenthaltszeiten aus Tabelle 1 die erforderliche Anzahl von Halteflächen ermittelt. Achtzig ausreichend große Halteplätze müssen vorgehalten werden. Die Halteplätze sollten mit einer Breite $B \geq 3,0$ m und einer Länge $L \geq 6,0$ m dimensioniert werden. In zentraler Lage, aber von der durchgehenden Fahrbahn der Theodor-Heuss-Straße mit einem Grünstreifen getrennt, sollte eine Bushaltestelle angeordnet werden. Es ist darauf zu achten, dass die aus dem Bus aussteigenden Schüler die Fahrgassen des Parkplatzes nur an besonders übersichtlichen Stellen queren müssen. Die Kfz-Fahrten im Halte- und Parkbereich sind von großer Hektik geprägt.

Bei allen Alternativen liegt der Lehrerparkplatz (auch für Bedienstete und ggf. motorisierte Schüler) in der nord-östliche Ecke des Grundstücks und wird über die Friedberger Straße angefahren.

Sorge bereiten die sehr wahrscheinlich auftretenden missbräuchlichen Halte auf der Theodor-Heuss-Straße und zwar auf der Südseite der Fahrbahn. Die ausgestiegenen Schüler werden dann versuchen, die K 10 zu queren, um den Schulbereich zu erreichen. Das muss auf alle Fälle verhindert werden. Helfen kann dabei, wenn erkennbar wird, dass von der Straße das Schulgelände fußläufig nicht hindernisfrei erreicht werden kann. Erinnerung sei an den o.g. Grünstreifen im Zusammenhang mit der Bushaltestelle.

Mit den flankierenden Maßnahmen und vorgestellten punktuellen Netzergänzungen kann das umgebende Straßennetz den zusätzlichen Verkehr der Europäischen Schule aufnehmen."

Hinweis: Die in dieser Zusammenfassung genannten Anlagen und Tabellen befinden sich in der Verkehrsuntersuchung des Büros IMB-Plan, die der Begründung beigelegt ist.

Der ÖPNV-Anschluss der Schule ist über den Vilbus der Linie 64 sichergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 200-300 m Entfernung zur Schule. Damit ist die Verbindung zur S-Bahn nach Frankfurt und Friedberg sowie zum Stadtzentrum von Bad Vilbel gewährleistet. Ergänzt wird dies durch einen von der Schule organisierten Busshuttleverkehr mit Haltestelle direkt auf dem Schulgelände. Die in der Verkehrsuntersuchung angeregte Bushaltestelle im Bereich der Theodor-Heuss-Straße ist daher nicht erforderlich.

Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt ist durch die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Friedberger Straße und entlang der Theodor-Heuss-Straße gegeben.

Um die in der Verkehrsuntersuchung befürchteten missbräuchlichen Halte mit Querung der Theodor-Heuss-Straße zu vermeiden, wird eine erkennbare Einfriedung der Schule zu dieser Straße hin festgesetzt.

8 Belange des Umweltschutzes

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.

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.

Abgesehen davon ist bei den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB beim vorliegenden Plan zu berücksichtigen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan "Auf der Scheer" ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 festsetzt und die nun vorliegende Planung eine erhebliche Reduzierung auf eine GRZ von umgerechnet ca. 0,5 vorsieht. Positive Auswirkungen gegenüber bestehendem Planungsrecht hat auch die Festsetzung, dass die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur dann zulässig ist, wenn die Überschreitungsflächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Bei den Auswirkungen der Planung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die nördlichen Gehölzpflanzungen durch die Festsetzung eines südexponierten Kräutersaumes, der entsprechend zu pflegen und zu entwickeln ist, aufgewertet werden. Auch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, vor allem unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand von Dortelweil.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass negative Auswirkungen der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Scheer" nicht zu erwarten sind.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung der geplanten Bebauung ist lt. Aussage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen.

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.

Altlasten / Grundwasserschadensfälle: Es liegen keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen vor.

10 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Für die Stromversorgung müssen noch Kabel zu dem ausgewiesenen Gebiet verlegt werden, da bisher keine 20 kV – 0,4 kV-Kabel entlang der Theodor-Heuss-Straße bzw. der Friedberger Straße verlegt sind. Weiterhin wird für die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie der Bau einer Transformatorenstation erforderlich, die auf dem Grundstück oder innerhalb der Schulgebäude angeordnet werden sollte.

Im Zuge der Entwicklung des Projektes ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung insbesondere zur Löschwasserversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH notwendig.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Im Straßenbereich der K 10 / Friedberger Straße verläuft die 1. Fernwasserleitung HW 700 Inheiden – Frankfurt am Main der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bittet die OVAG um rechtzeitige Verständigung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 700 um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist.

11 Kosten

Es entstehen Kosten für die Stadt durch die Anlage und Pflege der öffentlichen Grünfläche. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich geregelt ist.

12 Statistik

Geltungsbereich	39.755 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.615 qm

Darmstadt, 27.09.2010
Dipl.-Ing. Birgit Diesing