

# **Bebauungsplan „Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim“**

**Änderung des Bebauungsplans  
„Jugend- und Bürgertreff Massenheim“**

## **Begründung**

**Juni 2012**

**Stadt Bad Vilbel:**  
**Bebauungsplan**  
**„Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim“ - Entwurf**  
**- Begründung gemäß § 2 a BauGB -**

## **1 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509-1511), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429) und des Hessischen Wassergesetzes vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548) erstellt.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2012 hat die Stadt Bad Vilbel beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ zu ändern. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

## **2 Ziel der Planung**

Die Stadt Bad Vilbel ist gehalten, Plätze für die Betreuung von Kindern unter drei Jahren bereitzustellen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit eröffnet, Raum für vier Kleinkindergruppen zu schaffen.

## **3 Begründung der Änderungen**

Die bisherige Zweckbestimmung als Jugend- und Bürgertreff wird beibehalten, jedoch wird mit dieser Änderung des Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung für Kinderbetreuungseinrichtungen ergänzt. Der Bebauungsplan wird daher auch in „Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim“ umbenannt.

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird nur geringfügig um 20 qm auf 540 qm erweitert, um ausreichend große Räume und Bewegungsflächen für die Kindergruppen zu erhalten. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt weitgehend unverändert (siehe Planzeichnung). Für untergeordnete Bauteile darf die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden, damit z.B. Spielgeräte oder Kinderwagen durch eine Überdachung vor Regen geschützt werden können.

Der bisherige Bebauungsplan lässt eine Gebäudehöhe bis zu 121,0 m ü.N.N. zu. Damit ist die Möglichkeit eröffnet worden, ein eingeschossiges Gebäude zu errichten, das im nordöstlichen Bereich weitgehend im Gelände verschwindet. Die nun festgesetzte maximale Höhe

von bis zu 124,0 m ü.N.N. ermöglicht ein weiteres, oberirdisches Geschoss, das ausschließlich für Kinderbetreuung genutzt werden kann.

Die Festsetzungen zur Schalldämmung (Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wurden beibehalten. Die mögliche Nutzung eines zweiten oberirdischen Geschosses durch Kinderbetreuungseinrichtungen findet nur tagsüber statt. Daher wurde hier das Schalldämm-Maß der Gesamtfassade festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ bleiben bestehen.

Die Änderungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ dargelegten Umweltbelange aus und verändern die Planungsbilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nur unwesentlich.

Die wasserwirtschaftliche Belange werden durch die geänderten Festsetzungen nicht berührt. Kosten für den Bebauungsplan entstehen der Stadt wie im Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ dargestellt.