

Stadt Kelsterbach

**Bebauungsplan Nr. 3/1999
„Länger Weg III“ – 2. Änderung**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

Stand: 17.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1	Ziele der Planung	3
2	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
4	Planungs- und Standortalternativen	17

I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2021 den Satzungsbeschluss zum Verfahren des Bebauungsplanes „Länger Weg III“, 2. Änderung in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Ziele der Planung

Planungsanlass ist die Errichtung eines neuen Schulgebäudes der Grundschule „Karl-Treutel-Schule“ in Kelsterbach, da das bisherige Schulgebäude sanierungsbedürftig ist. Anstelle der Sanierung dessen soll eine Schule an einem neuen Standort errichtet werden. Dieser soll neben dem Schulgebäude auch eine Sporthalle, sportliche Anlagen, einen Schul- und Pausenhof sowie einen Parkplatz umfassen.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Errichtung eines neuen Grundschulstandortes in direkter Nähe der bestehenden Integrierten Gesamtschule.
- Neubau der Karl-Treutel-Schule und Erweiterung der Kapazitäten auf eine 5-Zügigkeit.
- Sicherung des Angebotes an Grundschulplätzen in der Stadt Kelsterbach.
- Zusammenführung der Grund- und Gesamtschulstandorte zu einem Schulcampus.

2 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist wurden drei Stellungnahmen vorgebracht.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass das Kleinspielfeld zu weit entfernt von den geplanten Umkleidekabinen geplant sei.

Es wurde entgegnet, dass aufgrund der Lage des Grundstückes und der verkehrlichen Erschließung und somit in Folge der zugehörigen Stellplatzanlage für Schulgebäude und Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksflächen verblieben.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, da den Planungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung keine schalltechnische Untersuchung beigelegt habe.

Es wurde entgegnet, dass dies zur Offenlage des Bebauungsplanes der Fall sein werde.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der vom geplanten Kleinspielfeld ausgehenden Lärmemissionen vorgebracht sowie hinsichtlich Nutzungszeiten desselben.

Es wurde entgegnet, dass gemäß gutachterlicher Betrachtung Immissionspegel von bis zu maximal 55 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung erreicht würden. Damit würden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung vorgebracht, wie ein Zugang zum Schulgelände von der Frodshamstraße aus, und damit Hol- und Bringverkehre, verhindert würden.

Es wurde entgegnet, dass an der Mörfelder Straße eine sogenannte „Kiss-and-Ride-Zone“ eingerichtet würde. Innerhalb des Bebauungsplanes sei eine Zutrittsregelung nicht möglich, gleichwohl können ein Zutritt zum Beispiel über eine Zaunanlage verhindert werden.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass die Planung für den Schulstandort der Karl-Treutel-Schule öffentliche Grünflächen überplane.

Es wurde entgegnet, dass eine öffentliche Grünfläche zu einem früheren Zeitpunkt der Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt Kelsterbach entsprochen habe. Aufgrund aktueller Entwicklungen der städtischen Bedarfsplanung, sowie den sinnvollen Synergien am Standort Mörfelder Straße sei seitens der Stadt die Standortwahl getroffen worden. Darüber hinaus sei ein Großteil der Grünfläche bereits mit Sportanlagen belegt.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung über Wohngebiete, nicht über eine Hauptverkehrsstraße erfolgte.

Es wurde entgegnet, dass der verkehrliche Anschluss der Grundschule an die Mörfelder Straße erfolge, was die Wohngebiete vor einer Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie von Verkehrslärmimmissionen schütze.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass bereits eine nachträgliche Aufstockung der Grundschule geplant sei.

Es wurde entgegnet, dass dies im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen nicht möglich sei.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass es bei Planungsverwirklichung zu einer Wertminderung der Grundstücke käme.

Es wurde entgegnet, dass kein Anspruch auf das Ausbleiben einer Überplanung benachbarter, öffentlicher Grün- und Freiflächen bestehe.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass es zu einer enormen Mehrlärmbelastung käme.

Es wurde entgegnet, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werde, dass es zu keiner relevanten bzw. maßnahmen-bedingenden Mehrbelastung käme.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, da Baumbestand abgeholzt und Grünflächen vernichtet würden.

Es wurde entgegnet, dass im Bebauungsplan die landespflegerisch erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der zulässigen Eingriffe ermittelt und zur Offenlage im Bebauungsplan ergänzt würden. Des Weiteren handele es sich bei einem wesentlichen Teil des Plangebietes um den bisher bestehenden Sportplatz. Auch werde das Schulgelände entsprechend des Konzeptes einen hohen Grün- und Freiflächenanteil erhalten. Dieser werde sich insbesondere entlang der Baugéstraße entwickeln.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass die geplanten Schulgebäude zu nah an die nördlich angrenzenden Grundstücke heranrückten.

Es wurde entgegnet, dass der gewählte Abstand von mindestens 5 Metern zur Grundstücksgrenze bereits die erforderlichen Abstandsflächen garantiere. Zur Offenlage werde aber ein Abrücken auf mindestens 10 Meter Abstand zu den nördlich angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.07.2019 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfes über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 06.09.2019 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden sechs Äußerungen zur Planung vorgebracht.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass das Plangebiet innerhalb der Tagschutzzone 2 des Frankfurter Flughafens läge.

Es wurde entgegnet, dass dies den Bereich des Plangebietes betreffe, in dem sich lediglich PKW- und Fahrradstellplätze sowie die Turnhalle befänden.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass zu Lärmschutz- und Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen seien.

Der Anregung wurde gefolgt.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass ein Hinweis zum Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried in den Bebauungsplan aufzunehmen sei.

Der Anregung wurde gefolgt.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass es Hinweise und Kenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vorlägen.

Es wurde entgegnet, dass eine Untersuchung für den Bereich des Plangebietes keine positiven Schadstoffbefunde geliefert habe. Gleichwohl werde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass der Bebauungsplan um Aussagen zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung zu ergänzen sei. Darüber hinaus seien Aussagen zum Thema Bodenschutz / vorsorgender Bodenschutz erforderlich.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befinde.

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Seitens des BUND wurde vorgebracht, dass es das Areal vor Baufeldfreimachung auf Tiervorkommen zu untersuchen sei.

Es wurde ein Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Seitens des BUND wurde vorgebracht, dass als Ausgleich für die entfallenden Grünflächen und Strukturen Dachbegrünungen vorzusehen seien. Darüber hinaus sei ein Pflegeplan hinsichtlich der Grünflächen zu erstellen.

Es wurde entgegnet, dass der Anregung insofern gefolgt werde, dass im Rahmen des Verfahrens ohnehin erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zulässiger Eingriffe festgesetzt würden. Inwieweit einzelne der benannten Maßnahmen hierzu geeignet seien, sei vom jeweiligen Erfordernis sowie der Eignung der jeweiligen Maßnahme abhängig; darüber hinaus würden umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet getroffen.

- Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde vorgebracht, dass ein Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen sei.

Der Anregung wurde gefolgt.

- Seitens der Syna GmbH wurde vorgebracht, dass sich im Plangebiet eine 20 kV Leitung befinde.

Es wurde entgegnet, dass diese nachrichtlich in die Plankarte übernommen werde.

- Seitens der Kreisverwaltung Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass eine fundierte naturschutzfachliche Stellungnahme zum vorliegenden Planvorentwurf auf Grund der noch ausstehenden naturschutzrelevanten Planunterlagen nicht möglich sei.

Es wurde entgegnet, dass ein entsprechender Umweltbericht zur Offenlage ergänzt werde.

- Seitens der Kreisverwaltung Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sowie zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper erforderlich seien.

Es wurde entgegnet, dass die Planung entsprechend ergänzt werde. Es wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

- Seitens der Kreisverwaltung Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass eine schalltechnische Untersuchung zu ergänzen sei.

Es wurde entgegnet, dass die Planung entsprechend zur Offenlage ergänzt werde.

- Seitens der Kreisverwaltung Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr, wurden Anregungen hinsichtlich des Brandschutzes sowie erforderlicher Löschwassermengen vorgebracht.

Es wurde entgegnet, dass dies nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Erschließung des Plangebietes sicherzustellen sei. Gleichwohl würden bereits viele Details, wie z.B. Feuerwehrezufahrten in der Planung berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 12.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 im Rathaus der Stadt Kelsterbach gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 über die Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit des Schulstandortes vorgebracht.

Es wurde entgegnet, dass für die Standortwahl der Neuerrichtung einer Grundschule in Kelsterbach zwei Standorte untersucht und anschließend anhand einer Kriterienliste bewertet und gegeneinander abgewogen worden seien.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich der vom geplanten Kleinspielfeld ausgehenden Lärmemissionen vorgebracht sowie hinsichtlich Nutzungszeiten desselben.

Es wurde entgegnet, dass gemäß gutachterlicher Betrachtung Immissionspegel von bis zu maximal 55 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung erreicht würden. Damit würden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung vorgebracht, wie ein Zugang zum Schulgelände von der Frodshamstraße aus, und damit Hol- und Bringverkehre, verhindert würden.

Es wurde entgegnet, dass an der Mörfelder Straße eine sogenannte „Kiss-and-Ride-Zone“ eingerichtet würde. Innerhalb des Bebauungsplanes sei eine Zutrittsregelung nicht möglich, gleichwohl können ein Zutritt zum Beispiel über eine Zaunanlage verhindert werden.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass es bei Planungsverwirklichung zu einer Wertminderung der Grundstücke käme.

Es wurde entgegnet, dass für die Umsetzung des Grundschulneubaus die Inanspruchnahme der Grün- und Parkflächen sowie das Roden von Bestandsbäumen notwendig sei. Das städtebauliche Konzept sowie die dazugehörige Freianlagenplanung der KTS sähen die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Grünflächen in erheblichem Umfang vor, sodass auch nach Planvollzug eine deutliche Eingrünung des Plangebietes vorhanden sein werde. Es bestehe zudem kein Recht auf einen unverbauten Blick. Das Baukonzept sähe jedoch für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes sei somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, es habe keine ausreichende Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess stattgefunden.

Es wurde entgegnet, dass die Einbindung und Information als von der Planung betroffenen Öffentlichkeit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Änderungsverfahrens im Amtsblatt Kelsterbach Aktuell vom 05.10.2018, durch Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt Kelsterbach Aktuell vom 26.07.2020 und der daran anschließenden frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 sowie durch öffentliche Bekanntmachung der Offenlage am 02.10.2020 und der daran anschließenden Durchführung der Offenlage in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 27.11.2020 erfolgt sei. Darüber hinaus hätten mehrfach Beratungen hierzu in den städtischen Gremien stattgefunden, bei denen eine Teilnahme der Öffentlichkeit möglich gewesen sei.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, es habe keine ausreichende Würdigung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen stattgefunden.

Es wurde entgegnet, dass die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sachlich und fachlich belegt einer Abwägung zugeführt worden seien. Wenn hieraus keine Änderungen der Planung resultierten, dann, weil sie sachlich und fachlich nicht geboten gewesen seien. Gleichwohl seien im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung mehrere Anpassungen der Planung durchgeführt worden, welche zu einer zusätzlichen Entlastung der nördlich angrenzenden Grundstücke führen, wie beispielsweise das Abrücken der Baugrenzen auf mindestens 10 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, da gegenüber den privaten Grundstücken ein 2 m hoher Zaun geplant sei.

Es wurde entgegnet, dass eine 2 m hohe Einzäunung erforderlich sei, um dauerhaft einen unbefugten Grundstückszutritt zu verhindern.

- Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken vorgebracht, dass mit Planungsverwirklichung eine rückwärtige Andienung der Bebauung entlang der Frodshamstraße nicht mehr möglich sein.

Es wurde entgegnet, dass die Andienung aktuell über eine rechtlich nicht gesicherte Wegeverbindung erfolge, auf welche insofern auch kein Anspruch bestehe. Gleichwohl sollten in Abstimmung mit der Stadt Möglichkeiten gefunden werden, wie auch weiterhin eine – wenn auch eingeschränkte – Andienung über den Süden erfolgen könne. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Feuerwehrezufahrt im Norden des Plangebietes würde dies z.B. ermöglichen.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgebracht, dass die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Bäume zu nah an den angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt worden seien.

Es wurde entgegnet, dass es sich bei der Festsetzung der anzupflanzenden Bäume um eine zeichnerische Darstellungsform handele. Die zugehörige textliche Festsetzung besage insbesondere Folgendes: „Die Standorte der festgesetzten Einzelbäume können gegenüber der Verortung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.“ In der Plandarstellung wiesen die zeichnerisch festgesetzten Bäume zudem einen Abstand von ca. 4 m zur Grundstücksgrenze auf. Gem. § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG

HE 1962) würden so hinsichtlich der empfohlenen Anpflanzung der Art Stieleiche und den genannten Lindenarten der verbindliche Mindestabstand von 4 m eingehalten, hinsichtlich aller anderen empfohlenen Arten sogar übertroffen. Gleichwohl seien die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bei Umsetzung der Anpflanzung einzuhalten.

- Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken vorgebracht, in der Planung fehlten ausreichende Maßnahmen zum Lärmschutz angrenzender Wohnbebauung.

Es wurde entgegnet, dass dort, wo hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen gem. den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten ein Einschreiten erforderlich sei, dies im Bebauungsplan festgesetzt werde.

- Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken vorgebracht, dass eine Nutzung des Kleinspielfeldes außerhalb der Schulzeiten zu Beeinträchtigungen führe. Dies sei auszuschließen.

Es wurde entgegnet, dass der Gutachter lediglich festgestellt habe, dass eine über den Schulbetrieb hinausgehende Nutzung möglich wäre. Mit der Aussage sei keine konkrete Nutzung verbunden. Festsetzungen zu Nutzungszeiten seien im Bauplanungsrecht zudem nicht möglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 unter Beifügung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.11.2020 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden vier Äußerungen zur Planung vorgebracht.

- Seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden wurde vorgetragen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt werden dürfe. Es sei eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan zu erstellen.

Es wurde entgegnet, dass seitens des Planungsbüros bereits ein Verkehrskonzept erarbeitet worden sei. Demnach sei das Ziel des Verkehrskonzeptes die Konzentration von Verkehren im Bereich der Mörfelder Straße. Gleichzeitig sollten die Verkehrsarten so getrennt werden, dass geordnete und gefahrenfreie Verkehrsabläufe gewährleistet seien. Bei den Planungen würde für die angenommenen 455 Schüler analog zum bestehenden Schulstandort der Karl-Treutel-Schule davon ausgegangen, dass 52 % der Schüler zu Fuß, 27 % mit dem Fahrrad und 5 % mit dem Bus kämen. Ca. 16% der Schüler würden demnach mit dem PKW zur Schule gebracht. Hinsichtlich der 150 geplanten Hortplätze werde davon ausgegangen, dass ca. 80% mit dem Fahrrad kämen. Bei 60 Lehrerinnen und Betreuerinnen würde berücksichtigt, dass ca. 90% mit dem PKW, 10% mit dem Fahrrad oder Bus führen.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgetragen, dass das Plangebiet teilweise in der Tagschutzzone 2 des Flughafens Frankfurt läge.

Es wurde entgegnet, dass die Tagschutzzone lediglich den südlichen Teilbereich des Plangebietes überlagere. Im südlichen Teil des Areals fänden sich lediglich PKW- und

Fahrradstellplätze sowie die Turnhalle. Die eigentlichen Schulgebäude mit Unterrichtsräumen lägen weiter nördlich auf dem Grundstück.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgetragen, dass im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen sei. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden seien in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu seien die Grundwasserverhältnisse zu untersuchen.

Es wurde entgegnet, dass die Eigentümerin und Vorhabenträgerin die Stadt Kelsterbach ist. Insofern sei sichergestellt, dass eine ausreichende Berücksichtigung der geforderten Belange im Rahmen der Planung und Baugenehmigung gesichert sei. Eine Festsetzung im Bebauungsplan sei nicht erforderlich. Gleichwohl sei gemäß Konzept zur Grundstücksentwässerung ein ausreichender Abstand zum Grundwasser sichergestellt, eine ausreichende Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde vorgebracht, dass Hinweise und Kenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen vorlägen.

Es wurde entgegnet, dass eine Untersuchung für den Bereich des Plangebietes keine positiven Schadstoffbefunde geliefert habe. Gleichwohl sei bereits zur Offenlage ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden allgemeine Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz vorgetragen.

Es wurde entgegnet, dass im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan im Umweltbericht, Kapitel 1.2 „Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung“ die für die Bebauungsplanaufstellung erforderlichen rechtlichen Eingriffsbewertungsgrundlagen benannt seien. Das Kapitel 2 „Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ sei zur Offenlage ergänzt worden. Im Rahmen des Umweltberichtes sei die Bewertung des Schutzgutes Boden im Wesentlichen verbal-argumentativ erfolgt. Im Ergebnis des Umweltberichtes sei der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der hohen Ausnutzungszahlen von bis zu 0,85 als erheblich zu bewerten. Allerdings sei hiervon keine besonders seltenen oder gefährdeten Bodentypen bzw. keine besonders ertragreichen Böden betroffen. Zudem bestünden teilweise potenzielle Bodenbelastungen, wodurch die Eingriffserheblichkeit abgemildert werde. Auch wenn im Rahmen von Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 keine für das Plangebiet relevanten Bodenverunreinigungen nachgewiesen worden seien, sei grundsätzlich mit dem Vorhandensein von entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen. Hinsichtlich anlagenbedingter Abfälle entstünden bei Vorhabenumsetzung durch die geplanten Nutzungen allgemeine Siedlungsabfälle in nutzungsüblichen Mengen, die dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden könnten.

- Seitens des Polizeipräsidiums Südhessen wurden verschiedene konzeptionelle Ansätze hinsichtlich der Themen öffentliche Sicherheit, Verkehrssicherheit, Sicherheit im Straßenverkehr usw. vorgetragen.

Es wurde entgegnet, dass die vorgeschlagenen Konzepte im Wesentlichen nicht Festsetzungsgestand eines Bebauungsplanes seien. Insbesondere hinsichtlich des Aspektes der Sicherheit im Verkehr würden, um Eltern das Bringen und Holen von Kindern ohne wesentliche Beeinträchtigung des übrigen Verkehrs zu ermöglichen, entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet. Hierfür würde im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Mörfelder Straße festgesetzt. Weiterhin seien Teile der vorgeschlagenen Konzeptionen zwar nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, aber Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Bebauungsplan zugrunde liege.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass die Festsetzung zu Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ anzupassen sei.

Es wurde eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung vorgenommen.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass eine Nutzung der Sporthalle sowie der zugehörigen Stellplätze nach 22:00 Uhr nicht möglich sein werde.

Es wurde entgegnet, dass eine entsprechende Nutzung nicht vorgesehen sei.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass im Rahmen der Bilanzierung falsche Biotopwertzuordnungen erfolgt seien. Darüber hinaus, dass das verwendete Verfahren nicht der aktuellen Kompensationsverordnung entspreche.

Es wurde entgegnet, dass die Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22.09.2015, durchgeführt worden sei. Hintergrund hierfür sei der Umstand, dass der Aufstellungsbeschluss bereits am 10.10.2017 und somit vor Inkrafttreten der neuen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 gefasst worden sei. Im Übrigen werde die Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren nur hilfsweise angewandt und sei für die Bauleitplanung nach BauGB nicht verpflichtend anzuwenden. Daher sei es auch nicht erforderlich von der Übergangsregelung der neuen KV Gebrauch zu machen. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz sei rein formal dahingehen zu korrigieren, dass bzgl. der Punkte a) und b) die richtige Biotoptyp-Nr. zu verwenden sei. Aufgrund der planungsrechtlich festgesetzten Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers würden die Flächen mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet, die Biotoptypen seien entsprechend a) statt 10.520 in 10.530 und b) statt 10.710 in 10.715 zu korrigieren. Gemäß der verwendeten KV von 2005 sei die Zuordnung des Biotoptyps c) 06.930 „Naturnahe Grünlandeinsaat“ mit 21 BWP korrekt definiert. Auch die Bäume d) 04.110 mit 31 BWP seien korrekt angegeben. Entsprechend sei das errechnete Ausgleichdefizit von 178.680 Biotopwertpunkten korrekt und bleibe bestehen. Der errechnete Ausgleichbedarf belaufe sich auf insgesamt 178.680 Biotopwertpunkte. Mit 124.600 Biotopwertpunkten könne ein Großteil des Defizits über das städtische Ökokonto durch die Stadt Kelsterbach ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 54.080 Biotopwertpunkten werde durch die Hessische Landgesellschaft mbH Kassel (HLG) in ihrer

Funktion als Ökoagentur für Hessen aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Maßnahme eines Vermittlungspartners zur Verfügung gestellt.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass im Geltungsbereich u.a. ein Staren-Brutpaar „in einem der höhlenreichen alten Obstbäume im Nordosten des Geländes“ festgestellt worden sei. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Gesetzesvorgaben sei der Erhalt der Obstbäume zu planen.

Es wurde entgegnet, dass zum Ausgleich des unvermeidbaren Wegfalls des Brutbaumes des Stars insgesamt sechs künstliche Nisthilfen für die Art im sowie in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs installiert werden sollten. Da die anzubringenden Nisthilfen zumindest teilweise auch außerhalb des Geltungsbereichs angebracht werden sollten, sei die planungsrechtliche Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme nicht – da außerhalb des Regelungsbereichs – über eine entsprechende Festsetzung möglich. Die Sicherung der Maßnahme erfolge daher im Rahmen der Baugenehmigung als sog. Selbstauflage, im Bebauungsplan werde jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Außerdem werde über eine sog. Selbstauflage die Maßnahme in den Bauantrag aufgenommen. Die Vorgehensweise werde entsprechend im Landschaftsplanerischen Beitrag dargestellt.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass im Planungsbereich das Vorkommen der geschützten Zauneidechse festgestellt worden sei. Zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssten hierzu (ab Frühjahr, April/Mai) tiefergehende Kartierungen mit anschließendem Fachkonzept zur Folgenbewältigung durchgeführt werden. Im Fall der in diesem Zusammenhang regelmäßig erforderlichen CEF-Maßnahmen, müssten diese vor Eintritt des Eingriffs / der Beeinträchtigung greifen bzw. wirksam sein. Die dazu nötigen zeitlichen Vorgaben seien im Bebauungsplan verbindlich zu regeln. Zur Wahrung der Rechtssicherheit sei der unteren Naturschutzbehörde das Ergebnis der artenschutzfachlichen Entscheidung zur abschließenden Prüfung vorzulegen.

Es wurde entgegnet, dass Im Zuge der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Zauneidechse festgestellt worden seien. Um sicher zu stellen, dass im Zuge der baulichen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (hier insbesondere Tötungsverbot) ausgelöst würden, werde ein Maßnahmenkonzept aufgestellt, welches die Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse plausibel darstelle. Ein entsprechender Hinweis werde im Bebauungsplan aufgenommen. Die Sicherung der Maßnahme erfolge als sog. Selbstauflage im Bauantrag und werde in der Baugenehmigung beauftragt werden.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass darauf hinzuweisen sei, dass die Vorschriften zum Artenschutz nach den §§ 44 ff. BNatSchG in jedem Fall berücksichtigt werden müssten.

Es wurde entgegnet, dass entsprechende Aussagen bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten seien.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass die noch offene Ausgleichsregelung und die zu leistende Artenschutzmaßnahme „Zauneidechse“ in den Umweltbericht einzustellen seien.

Es wurde entgegnet, dass die auszuführenden Artenschutzmaßnahmen für Star (sechs künstliche Nisthilfen) und Zauneidechse (Konzept) aufgrund des räumlichen Wirkungsbereichs der Satzung planungsrechtlich nicht über den Bebauungsplan gesichert werden könnten, allerdings werde eine Sicherung der Maßnahmen als sog. Selbstauflagen im Bauantragsverfahren berücksichtigt. Die entsprechenden Ausführungen würden im Landschaftsplanerischen Beitrag ergänzt.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurde vorgebracht, dass die lediglich als Empfehlung formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festzusetzen seien.

Es wurde entgegnet, dass die unter Hinweise geführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ohnehin geltendes Recht darstellten und daher keiner Festsetzung bedurften. Zudem ergäben sich entsprechend der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kein Regelungserfordernis bzw. keine artenschutzrechtliche Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden mit der Planung Berücksichtigung durch Festsetzungen zu:

- Maß der baulichen Nutzung.
- Bauweise.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.
- Schutz vor Vogelschlag.
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.
- Begrünung der Flächen für Gemeinbedarf.
- Anpflanzflächen.
- Pflanzung von Bäumen in den Flächen für Gemeinbedarf.
- Pflanzung von Straßenbäumen.
- Stellplatzbegrünung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die ermittelten Umweltbelange gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird für die untersuchten Umweltbelange festgestellt:

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer wesentlichen Änderung der vorhandenen Biotopstrukturen. Es werden jedoch keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen entfallen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Einhaltung der Rodungszeiten zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. sowie der Einhaltung von Fristen für die Baufeldräumung zwischen 01.03. und 30.09. keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Ergänzend werden Festsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung sowie zum Schutz vor Vogelschlag an großflächig verglasten Fassaden getroffen. Darüber hinaus wird empfohlen, bei Neubauten die Anlage von Fledermausquartieren und Nisthilfen für gebäude- bzw. höhlenbrütende Vogelarten vorzusehen.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Baugéstraße. Es findet lediglich eine Anpassung der Pflanzqualitäten hinsichtlich aktualisierter fachlicher Anforderungen statt.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung zur Versickerung von auf Wohnstraßen anfallenden Niederschlagswasser aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Ferner werden Festsetzungen zu einzelnen Anpflanzflächen im Plangebiet getroffen. Diese befinden sich insbesondere im Nordwesten des Plangebietes im Bereich einer geplanten Versickerungsmulde sowie entlang der Grundstücksgrenze zur Baugéstraße. Die im Nordwesten festgesetzte Anpflanzfläche dient dabei der Eingrünung der Versickerungsmulde sowie einer durchgrüneten Aufweitung nach dem städtebaulichen Konzept unbebauter Flächen gegenüber der Wohnbebauung an der Frodshamstraße. Die entlang der Baugéstraße festgesetzten Anpflanzflächen dienen im Zusammenhang mit den Anpflanzungen innerhalb der Baugéstraße der Schaffung einer erweiterten Allee.

Die festgesetzte Stellplatzbegrünung betrifft die südlich im Plangebiet liegende Stellplatzanlage. Hier sollen durch die Anpflanzung von Bäumen Verschattungen geschaffen werden, die insbesondere ein sommerliches Aufheizen der darunter liegenden Flächen verhindern.

Des Weiteren wird eine allgemeine Festsetzung zur Begrünung der Flächen für Gemeinbedarf getroffen. Hiernach sind die 15 % nicht überbauter Fläche entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weiterhin sind zusätzliche Baumpflanzungen mit der Festsetzung verbunden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und den Artenschutz sowie der Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität. Darüber hinaus wird die Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände wesentlich erhöht. Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet nicht möglich ist, werden darüber hinaus gehende Kompensationsbedarfe über das Ökokonto der Stadt Kelsterbach ausgeglichen.

Boden / Fläche

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der hohen Ausnutzungszahlen von bis zu 0,85 als erheblich zu bewerten. Allerdings sind hiervon keine besonders seltenen oder gefährdeten Bodentypen bzw. keine besonders ertragreichen Böden betroffen. Zudem bestehen teilweise potenzielle Bodenbelastungen, wodurch die Eingriffserheblichkeit abgemildert wird.

Auch wenn im Rahmen der Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 keine für das Plangebiet relevanten Bodenverunreinigungen nachgewiesen wurden, ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Wasser

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Plangebiets kommt es zunächst zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufs. Dennoch wird das gesamte Niederschlagswasser über Rigolensysteme und Versickerungsmulden innerhalb des Geltungsbereiches zurückgehalten und versickert. So wird eine Ableitung in die Kanalisation vermieden und ein Verbleib im örtlichen Wasserhaushalt erreicht. Trotz der hohen Grundstücksausnutzung von 0,85 werden hierdurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser deutlich abgemildert.

Klima und Luft

Die geplante Bebauung bedingt eine Veränderung der dort heute herrschenden kleinklimatischen Verhältnisse, deren Umfang stark vom Verlust der klimawirksamen Flächen (mit Vegetation bestandene Freiflächen) im Plangebiet abhängt.

Durch die Vorgaben zur Schaffung von Grünstrukturen können die lokalen Auswirkungen gemindert werden. Die festgesetzten Baumanpflanzungen werden zu einem nicht unerheblichen Grünvolumen im Geltungsbereich beitragen, bis sich dies auf eine verringerte Erwärmung und verbesserte Lufthygiene auswirkt, bedarf es aber einer längeren Entwicklungszeit.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der damit verbundenen klimatischen Wirkungen wird insgesamt angenommen, dass sich die klimatischen Wirkungen auf den eigentlichen Geltungsbereich begrenzen und insbesondere die umliegenden Wohnbauflächen keine spürbaren Belastungen erfahren.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird der Freiflächencharakter der heute bislang größtenteils baulich ungenutzten Fläche verloren gehen.

Es werden ein Schulgebäude und eine Turnhalle sowie zugehörige Außenanlagen (z.B. Schulhof, Sportanlagen) hergestellt. Aufgrund der Lage neben der bereits bestehenden Gesamtschule ist davon auszugehen, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Umsetzung verträglich in das örtliche Erscheinungsbild einfügen wird.

Trotz des umfassenden Verlusts der heute vorhandenen Freiflächen kann nach Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes von einer angemessenen Neugestaltung des Ortsbildes ausgegangen werden. Hierzu werden insbesondere die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. die damit einhergehende Durchgrünung des Geländes beitragen. Insbesondere die alleeartige Randeingrünung kann hier nach einer entsprechenden Entwicklungszeit das Erscheinungsbild positiv prägen.

Mit der Gebietsentwicklung gehen sowohl die Freifläche im Nordosten als auch das Sportfeld verloren. Aufgrund der Nutzung zu schulischen Zwecken wird die Zugänglichkeit für außerschulische Aktivitäten auf den Flächen stark reduziert. Somit würde zumindest ein Teil der bisherigen Erholungsnutzung in Form sportlicher Aktivität im Plangebiet bestehen bleiben. Der Verlust der bislang als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesenen Freifläche kann nicht kompensiert werden.

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung sind durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet Veränderungen hinsichtlich der Lärmsituation verbunden.

Prognostiziert wurden die Auswirkungen durch die Nutzung des geplanten Kleinspielfeldes auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des geplanten Schulgebäudes. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und außerhalb der Ruhezeiten an allen Immissionsorten eingehalten.

Der Gewerbelärm wird durch die mit der Nutzung als Schulgelände zu erwartenden Parkplatzbewegungen und Anlieferverkehre ermittelt. Im Ergebnis werden durch die angesetzten Betriebsvorgänge und Emissionsansätze Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert bzw. der Orientierungswert für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird an allen Immissionsorten in der Umgebung sicher eingehalten. Durch die geplante 2,5 m hohe Lärmschutzwand südöstlich des geplanten Lehrkräfte-Parkplatzes können die Immissionen weiter gesenkt werden.

Zwischen dem geplanten Schulgebäude und der Sporthalle ist ein Pausenhof vorgesehen. Weiterhin ist im Südwesten des Pausenhofs eine Erdpyramide mit einem Aussichtspunkt geplant. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag für allgemeine Wohngebiete werden damit eingehalten.

Maßnahmen sind insgesamt nicht erforderlich.

Fluglärm

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flughafens Frankfurt/Main liegen, sind Maßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen und mit Gas und Strom zu versorgen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der numerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bei Vorhabenumsetzung ein Defizit in Höhe von - **178.680** Biotopwertpunkten ermittelt.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Kelsterbach.

Auswirkungen durch Abfälle

Bodenaushub

Im Zusammenhang mit dem Bodenaushub ist mit folgenden Schadstoffen zu rechnen:

- Quecksilber.

Zur genauen Eingrenzung des Vorhandenseins entsprechender Stoffe werden baubegleitend Untersuchungen durchgeführt. Die Stoffe werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben und / oder in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Entsorgung zugeführt.

Anlagenbedingte Abfälle

Bei Vorhabenumsetzung entstehen durch die geplanten Nutzungen allgemeine Siedlungsabfälle in nutzungsüblichen Mengen, die dem Abfallkreislauf über die Entsorgungsbetriebe zugeführt werden.

4 Planungs- und Standortalternativen

Für die Standortwahl der Neuerrichtung einer Grundschule in Kelsterbach wurden zwei Standorte untersucht und anschließend anhand einer Kriterienliste bewertet und gegeneinander abgewogen. Als Standort für den Grundschulneubau wurden der bisherige Standort der Karl-Treutel-Schule in der Friedensstraße sowie das vorliegende Plangebiet, welches an die Integrierte Gesamtschule (IGS) angrenzt, untersucht. Am bisherigen Schulstandort wäre die Durchführung einer Sanierung und Erweiterung im Bestand während des laufenden Schulbetriebes notwendig gewesen. Am Standort in Nachbarschaft IGS ist demgegenüber ein Neubau bei parallel verlaufendem Schulbetrieb am alten Standort durchführbar. Der an die IGS angrenzende neue Standort wird zudem hinsichtlich der Kriterien der Verkehrsanbindung sowie der Parkmöglichkeiten besser bewertet. Mit Hinblick auf diese Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Baukosten, welche sich bei den zur Wahl stehenden Varianten Sanierung oder Neubau auf eine vergleichbare Größenordnung belaufen, wird ein Neubau im räumlichen Anschluss an die IGS geplant. An dieser Stelle kann somit ein neuer Schulcampus entstehen.

Der Standort zeichnet sich außerdem aus durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet, die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw über die Mörfelder Straße sowie fußläufig und mit dem Fahrrad, die Nähe zu Wohngebieten, die Nähe zu vorhandenen Bildungseinrichtungen und die Verfügbarkeit des Grundstücks. Vergleichbar geeignete Standorte im Stadtgebiet sind nicht ersichtlich. Eine alternative Gebäudeanordnung innerhalb des Vorhabensgrundstückes scheidet aufgrund folgender Faktoren aus:

- Eigenabschirmung gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen zur Minderung von Geräuschemissionen vom Schulhof,
- Einhaltung des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt – Ausschluss einer hochbaulichen Entwicklung im südlichen Teilbereich des Vorhabensgrundstückes.
- Zentrale Zufahrt und Stellplatzanlage im Bereich der Mörfelder Straße inkl. Anlage einer Kiss&Ride-Zone.

Mit Hinblick auf eine effiziente Verkehrserschließung bildet die nun verfolgte Planungsvariante ein passendes Gesamtkonzept.