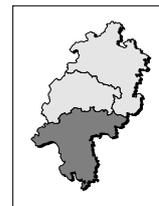


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 97.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
		- -	-1-

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zugunsten des Bauvorhabens „Obermayr International School“ in Schwalbach am Taunus

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.
Mit Schreiben vom 27. Juni 2014 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid
Regierungspräsidentin

DER MAGISTRAT · Postfach 2710 · 65820 Schwalbach am Taunus

Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat III 31.2-61d 02/01-
Frau Eva Elisabeth Mahler
Wilhelminenstraße 1-3
Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt		
Eing.: 18. JUNI 2014		
Abt. Bez.	Aktenz.	Erl. Kontr.

DER MAGISTRAT

Sabine Herrmann

Bau- und Planungsamt

Telefon: 06196.804-173

Telefax: 06196.804-4173

E-Mail: sabine.herrmann@schwalbach.de

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 8 Absatz 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Schwalbach am Taunus

Sehr geehrte Frau Mahler,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 8 Absatz 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für die Europaschule Dr. Obermayr auf dem Grundstück der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber „Am Weißen Stein“. Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen „Wald, Bestand“ sollen in eine „Sonderbaufläche, Schulungs- und Bildungseinrichtung“ geändert werden. Auf eine Ersatzaufforstung gemäß § 12 Absatz 4 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) soll verzichtet werden, da die Voraussetzungen nach § 12 Absatz 2 Nr. 1 HWaldG nicht gegeben sind.

In der Anlage übersenden wir Ihnen den ausführlichen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 8 Absatz 2 HLPG.

05. Juni 2014

Marktplatz 1 – 2
65824 Schwalbach am Taunus

Telefon: 06196.804-0

Telefax: 06196.804-300

E-Mail: info@schwalbach.de

www.schwalbach.de

ÖFFNUNGSZEITEN DER VERWALTUNG

Montag, Donnerstag 8 – 12 Uhr
Mittwoch 8 – 12 Uhr, 15 – 18 Uhr
Freitag 7 – 12 Uhr

BANKVERBINDUNGEN

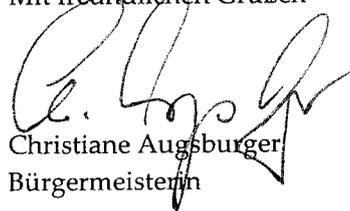
Taunus-Sparkasse
BLZ 51250000 · Konto 49000049
IBAN: DE50 5125 0000 0049 0000 49

Frankfurter Sparkasse
BLZ 50050201 · Konto 407720
IBAN: DE17 5005 0201 0000 4077 20

Nassauische Sparkasse
BLZ 51050015 · Konto 196 005 005
IBAN: DE68 5105 0015 0196 0050 05

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalbach am Taunus hat am 22.05.2014 diesen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung beschlossen. Das Beschlussprotokoll ist ebenfalls diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Augsburg', written over the printed name.

Christiane Augsburg
Bürgermeisterin

Anlagen

Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Sitzung 22. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsdatum 22.05.2014
Vorlagennummer 17/M 0135
Beratungsstatus öffentlich
An Amt Bau- und Planungsamt
Kopie an

05. Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 12 Absatz 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für die Europaschule Dr. Obermayr auf dem Grundstück der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber 'Am Weißen Stein'
(Vorlage Nr. 17/M 0135 vom 08.04.2014, Magistrat)

Der Vorsitzende des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt, Herr Broda, berichtet über das Ergebnis der Ausschussberatungen. **Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt die Annahme der Vorlage in der geänderten Fassung.**

Nach ausführlicher Beratung in der Stadtverordnetenversammlung lässt Stadtverordnetenvorsteherin Eschborn über die Vorlage in der geänderten Fassung abstimmen. Die Abstimmung erfolgt analog der Abstimmung im Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt.

Abstimmung Ergänzungsantrag CDU/Grünen-Fraktion

Die Vorgaben des Bebauungsplans 109 sollen die Umsetzung des Vorhabenplans der Europaschule Dr. Obermayr vom 12.03.2014 mit einer Schülerzahl von maximal 650 ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 9
Enthaltungen: 3
angenommen

Abstimmung über die ursprüngliche Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für das Gebiet der Internationalen Schule Dr. Obermayr auf dem Grundstück der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber (HEAE) „Am Weißen Stein“ zu stellen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 8
Enthaltungen: 1
angenommen

Die Übereinstimmung der Abschrift/Fotokopie
mit der Urschrift ist beglaubigt.

Ausgefertigt:

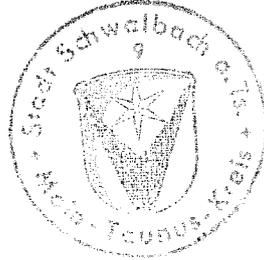
P. H. K.

Geb.DM

Schwalbach a. Ts., den 16. 6. 19

Ll. Nr.

Der Magistrat
Im Auftrag



P. H. K.
(H. H. K.)

Antragsteller: Stadt Schwalbach
Magistrat der Stadt Schwalbach
Marktplatz 1-2
65824 Schwalbach am Taunus
Tel. 06196/804-0 Fax 804-300

Fr. Bürgermeisterin Christiane Augsburg

Antrag auf Zulassung einer Abwei- chung von den Darstellungen des Regi- onalplanes Südhessen 2010 gem. § 8 HLPG

**zum Bauvorhaben
„Obermayr International School“
in Schwalbach am Taunus**

- Entwurf -

Dieser Bericht umfasst 22 Seiten und Karte(n)

Erarbeitet von:



Ingenieurbüro L.O.P.
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Huxelstraße 9c
67550 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18
Email: info@lop-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 09/UH/BL205
Juni 2014

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Planungsraum	4
1.3	Beschreibung des Vorhabens	7
1.3.1	Bestand	7
1.3.2	Planung	7
1.3.3	Verkehr und Erschließung / Verkehrsplanerische Aspekte	10
1.3.4	Ver- und Entsorgung	11
1.4	Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	11
1.4.1	Flächen „Wald, Bestand“	11
1.4.2	Bereiche für besondere Klimafunktionen	13
1.4.3	Natur und Landschaft	14
2	ZUSAMMENFASSUNG	15
3	BILDTEIL	17
4	PLAN- UND KARTENTEIL	22
4.1	Karten aus „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach am Taunus, Gebiet: "Internationale Schule“	22
4.1.1	Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung, M. 1:50.000	22
4.1.2	Vorgesehene Änderung, M. 1:50.000	22
4.1.3	Anpassung der Beikarte 1, M. 1:50.000	22
4.1.4	Anpassung der Beikarte 2, M. 1:50.000	22
4.1.5	Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010	22
4.2	Vorhabensplan Baukörper & Freiflächengestaltung, M. 1 : 1.000	22
 ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
	ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSLAGEPLAN, OHNE MAßSTAB	5
	ABBILDUNG 2: LUFTBILD 2006, OHNE MAßSTAB	6
	ABBILDUNG 3: LUFTBILD 2012, M. ~1:5.000, ÄNDERUNGSBEREICH ROT MARKIERT	6
	ABBILDUNG 4: VORHABENSPLAN, OHNE MAßSTAB	11
 BILDVERZEICHNIS		
	BILD 1: PRIVATWEG INS ARBORETUM IN RICHTUNG WESTEN	17
	BILD 2: PRIVATWEG INS ARBORETUM IN RICHTUNG SÜDEN	17
	BILD 3: WALDHAUSKINDERGARTEN IM WESTEN DES PLANGEBIETES. IM HINTERGRUND DIE BARACKEN DES URSPRÜNGLICHEN FLÜCHTLINGSLAGERS	18
	BILD 4: SCHULBUS FÜR DEN SCHÜLERRINGVERKEHR	18
	BILD 5: DAS URSPRÜNGLICHE BESTANDBILD: FLÜCHTLINGSBARACKEN AUF RASEN	19
	BILD 6: KINDERGARTEN IM UMGEBAUTEN VERWALTUNGSBAU	19
	BILD 7: VERKOMMENE FLÜCHTLINGSBARACKE UND BLICK RICHTUNG OSTEN AUF DEN GEWERBEPARK „CAMP PHÖNIX“	20

BILD 8: URSPRÜNGLICHER EINGANGSBEREICH ZUM FLÜCHTLINGSLAGER MIT GEBÄUDEALTBESTAND (HIER: VERWALTUNG)	20
BILD 9: BLICK ENTLANG HAUPTACHSE DES PLANGEBIETES IN RICHTUNG OSTEN	21
BILD 10: BLICK ENTLANG HAUPTACHSE DES PLANGEBIETES IN RICHTUNG WESTEN	21

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schwalbach am Taunus beantragt eine Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes, um im Anschluss mittels des Bebauungsplanes „Obermayr International School“ und begleitendem 1. Änderungsverfahren des RegFNP 2010 das Plangebiet als „Sonderbaufläche, Bestand - Schulungs- und Bildungseinrichtung“ auszuweisen.

Die Planung umfasst die Schule einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie eine Sporthalle. Der Standort wird von der Schulleitung aufgrund der besonderen pädagogischen Anforderungen ausdrücklich befürwortet.

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet als „Wald, Bestand“ dargestellt. Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierfür wiederum ist der vorliegende Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 notwendig.

Der Magistrat der Stadt Schwalbach hat in seiner Sitzung vom 22.05.2014 den Beschluss zur Antragstellung auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 gem. § 8 HLPG gefasst.

1.2 Planungsraum

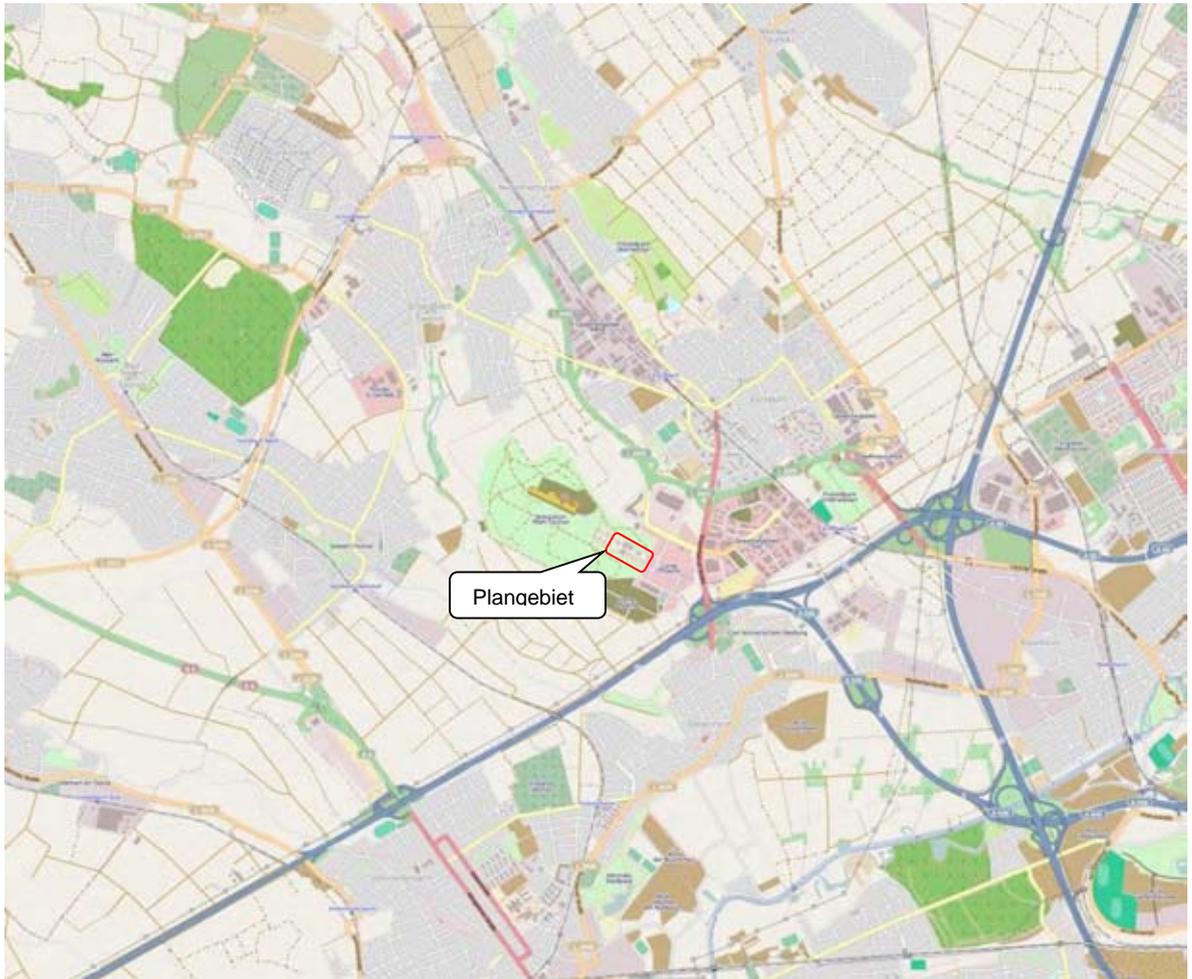
Das Plangebiet liegt im Süden der Gemarkung Schwalbach und grenzt an die Gemarkung Eschborn an. Bisherige Nutzung der Fläche war die Erstaufnahme von Flüchtlingen. Das Gelände ist bebaut mit mehreren Gebäuden für die Unterbringung und Verwaltung der bisherigen ‚Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge‘.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha und liegt auf ca. 130 m üNN.

Die vorhandenen Gebäude und Anlagen der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge des Landes Hessen werden seit einigen Jahren nicht mehr benötigt und stehen leer. Im Jahr 2007 ist das Land Hessen an die Obermayr Europa-Schule herangetreten mit der Bitte der Entwicklung eines privaten Schulstandortes. Hierzu wurde seitens des Landes Hessen ein Exposé für den Grundstücksverkauf erstellt, was die Grundstücke in der Gemarkung Schwalbach, Flur 33, Flurstück 2/10 und Flur 34, Flurstück 1/3, als bebaute und weiter entwickelbare Grundstücke ausweist. Weiterhin wird als Nutzungsmöglichkeit in dem Exposé „Freizeit- oder Bildungseinrichtung sowie eine Nutzung für land- und forstwirtschaftliche oder kulturelle Bereiche“ aufgezeigt.

Die Bauten der ‚Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge‘ entstanden im Jahr 1985 und wurden 1992 durch ein neues Verwaltungsgebäude ergänzt.

Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab



(c) OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA, <http://www.openstreetmap.org/>

Abbildung 2: Luftbild 2006, ohne Maßstab



Abbildung 3: Luftbild 2012, M. ~1:5.000, Änderungsbereich rot markiert



¹ Quelle: <http://hessenviewer.hessen.de/confirmation.do?confirm=ba7614fca38d39471dbaa7181e35280>, Copyright (C) 2014 Geobasisdaten Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) sowie eigene Copyright-Vermerke der Geofachdaten-Dienstleister. WMS-Kartendienst Orthophotos, Copyright (C) 2014 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

1.3 Beschreibung des Vorhabens

1.3.1 Bestand

Die Liegenschaft Schwalbach am Taunus, Am weißen Stein, ist derzeit mit verschiedenen Baukörpern bebaut:

- „Altes“ Verwaltungsgebäude – eingeschossig (1985)
- „Neues“ Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1992 – zweigeschossig
- Mehrere Unterkunftsbaracken (1985)

Das Gelände wurde zuvor als Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge genutzt (Hessische Gemeinschaftsunterkunft).

Auf drei Seiten ist das Plangebiet von Wald eingefasst. Auf der Ostseite besteht ein Gewerbegebiet.

Die Waldflächen auf der Westseite gehören zum Arboretum Main-Taunus, welches mit einer Fläche von rund 23 ha in der Gemarkung Schwalbach (Wikipedia, kein Datum) liegt. Die Gesamtgröße des Arboretum Main-Taunus beträgt rund 76 ha, wobei der Großteil in der Nachbargemeinde Sulzbach liegt.

1.3.2 Planung

Die Europa-Schule Dr. Obermayr e.V. hat auf dem Gelände „Am weißen Stein“ in Schwalbach am Taunus eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule errichtet und die hierzu notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse erhalten. Der Betrieb erfolgt aktuell in bestehenden und umgenutzten Gebäuden sowie in kleineren Neubauten.

UMSETZUNG

Das Vorhaben soll in 3 Bauabschnitten umgesetzt werden, wobei für mehrere Nutzungsänderungen bereits Bau- und Betriebsgenehmigungen vorliegen:

1. Nutzungsänderung des „Neuen“ Verwaltungsgebäudes als Grundschule (bereits geschehen)
2. Neubau von Kinderkrippe und Kindergarten (bereits geschehen)
3. Neubau der Schule

Zur Umsetzung werden die bestehenden Unterkunftsbaracken größtenteils abgerissen und Neubauten erstellt, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und die vorgesehene Nutzung ermöglichen.

Bestehende Hochbauten (z.B. Verwaltungsgebäude) sind dem Zweck der Folgenutzung entsprechend teilweise bereits umgebaut und modernisiert worden. Hierzu liegen entsprechende Baugenehmigungen vor.

WMS-Kartendienst Geobasisdaten, Copyright (C) 2014 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

WMS-Kartendienst Verwaltungseinheiten, Copyright (C) 2014 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

WMS-Kartendienst Wasserschutzgebiete Hessen, Copyright (C) 2014 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

WMS-Kartendienst NATUREG Hessen, Copyright (C) 2014 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

WMS-Kartendienst Überschwemmungsgebiete Hessen, Copyright (C) 2014 Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

SCHULISCHE NUTZUNG

Der Campus Obermayr International School umfasst eine staatlich genehmigte bilinguale Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie die weiterführende Schule. Die Schulen haben den Status einer Ersatzschule gemäß § 171 HSchG und erfüllen Aufgaben, die dem öffentlichen Schulwesen mindestens gleichwertig sind. Die Schulen sind staatlich genehmigt und unterliegen der staatlichen Schulaufsicht. Die Kita- und Schuleinrichtungen sind am Bedarf der im Einzugsgebiet lebenden Familien orientiert und beinhalten wahlweise ganztägige Betreuungsangebote bis 18.00 Uhr, einen zweisprachigen Bildungsansatz (Deutsch/Englisch) sowie anerkannte Schulabschlüsse (Hochschulreife). Die Internationale Schule ist auch als Begegnungsschule für Schülerinnen und Schüler aus unterschiedlichen Nationalitäten angelegt. Die Zweitsprache Englisch (L2) hat eine Brückenfunktion. Für Kinder und Schüler/innen aus englischsprachigen Ländern wird eine Deutschintensivförderung angeboten, die es den Schülerinnen und Schülern ermöglichen soll, sich binnen zwei Jahren in das deutsche Schulsystem zu integrieren um einen Schulabschluss nach hessischem Landesrecht absolvieren zu können.

Die Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder bis zum Schuleintritt umfasst dreißig genehmigte und geförderte Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren sowie einhundert genehmigte und geförderte Plätze für Kinder über drei Jahren bis zum Schuleintritt. Die Betreuungszeiten sind täglich zwischen 5,5 und 9,5 Stunden. Die Mehrzahl der Eltern wählt eine Betreuung zwischen 6 und 8 Stunden pro Tag. Die Schaffung der U3-Plätze erfolgte im Rahmen des Bundesprogramms Krippenoffensive (2007-2013). Mit dem Träger besteht eine Vereinbarung, dass Kinder mit Wohnsitz Schwalbach bevorzugt aufzunehmen sind.

Die bilinguale Grundschule ist zweizügig. Die Schule beginnt um 8.00 Uhr und endet um 15.00 Uhr. Die Klassenstärke liegt bei 22 Schülerinnen und Schülern. Insgesamt besuchen 144 Kinder die Grundschule. Der Ausbau der Grundschule ist im Schuljahr 2013/14 vollständig abgeschlossen. Die weiterführende Schule ist seit dem Schuljahr 2013/14 als zweizügiges bilinguales Gymnasium konzipiert. Aufgrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen hat der Träger entschieden, die Realschule nicht mehr ab Klasse 5 anzubieten; stattdessen werden die Bildungsgänge parallel als G8 und G9 geführt. Die Klassenstärke liegt bei 20-22 Schüler/innen. In der Sekundarstufe I ist die tägliche Schulzeit von 8 Uhr – 15 Uhr, im G8-Bildungsgang ab Klasse 7 an zwei Tagen der Woche bis 16.00 Uhr. Das Gymnasium ist im Schuljahr 2014/15 bis zur Klasse 8 ausgebaut. Der Träger offeriert eine sogenannte rhythmisierte Stundentafel mit Freiarbeits- und Schulaufgabenphasen, verteilt über den Tag. Alle Schülerinnen und Schüler erhalten eine warme Mahlzeit am Mittag, die auf dem Schulgelände zubereitet wird. Neben den schulischen Leistungen wird eine pädagogische Nachmittagsbetreuung angeboten. Diese umfasst ein Sport- und Freizeitprogramm, verschiedene Neigungsarbeitsgemeinschaften (Literatur, Naturwissenschaften, Computer-Club, Ökologie-AG) sowie verschiedene Förderangebote im Bereich der Sprache, Fremdsprache, der Deutschsprachenintegration, der Mathematik und im Englischen. Mit dem späteren Aufbau der gymnasialen Oberstufe (ab 2016/17) ist die Einrichtung (Elementar-, Primar- und Sekundarstufe) für insgesamt bis zu 650 Kinder und Schüler/innen ausgelegt. Bis zum Endausbau der Schule werden zum Zeitpunkt der Antragsstellung weitere sechs Klassen (150 Schüler/innen) folgen (heute ca. 500 Schüler/innen).

Aufgrund der Schulzeitverkürzung (G8) ist der überwiegende Teil der Schüler/innen bei Verlassen der Schule unter 18 Jahren, so dass das Vorhalten zusätzlicher Schülerparkplätze auf 20 Schüler/innen beschränkt werden kann. Mit zunehmendem Alter der Schüler/innen nimmt der tägliche Bring- und Abholverkehr durch die Eltern ab. Es ist derzeit davon auszugehen, dass mit Erreichen der Klasse 8 die Spitzenwerte des Bring- und Holverkehrs bereits erreicht wurden, da eine höhere Eigenmobilität der Schüler/innen (per Rad oder ÖPNV) zu erwarten ist.

Der Träger der Obermayr International School Schwalbach/Main-Taunus ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die im Volleigentum des gemeinnützigen Trägervereins Europa-Schule Dr. Obermayr e.V. ist. Der Träger verfolgt keine kommerziellen Ziele; vielmehr ist es das Ziel des Trägers, junge Menschen im Bewusstsein der europäischen Integration zu erziehen. Der Träger kommt diesen Bildungs- und Erziehungszielen durch die durchgängig mehrsprachige und vielkulturelle Zusammensetzung der Schüler/innen und des Lehr- und Erziehungspersonals nach. Der Gedanke der Völkerverständigung ist in den Obermayr-Einrichtungen überall gegenwärtig. Der respektvolle Umgang mit der Natur, das Wissen um ökologische Zusammenhänge und Lebensräume für Tier und Mensch ist im Bildungskonzept der International School fest verankert und Bestandteil des pädagogischen Systems.

Am Standort Schwalbach besteht für die auf Begegnung ausgerichtete Schule durch die hohe Zahl von internationalen Eltern und Familien ein besonders großer Bedarf. Die vielfach zu beobachtende Berufstätigkeit beider Elternteile erfordert zusätzliche bedarfsgerechte Schul- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Die Förderung der Mehrsprachigkeit erfordert mehr Schulzeit, der umfassendere Betreuungsbedarf von Kindern stellt den Schulträger vor die Herausforderung, ansprechende und zeitgemäße Bildungsangebote zu schaffen. Unverzichtbar sind Freizeit- und Sportangebote, die den kontextuellen Zusammenhang für eine fruchtbare Erziehungs- und Bildungsarbeit herstellen. Am Standort ‚Am weißen Stein‘ sind diese Voraussetzungen gegeben, da das große und anregende Grundstück zum Verweilen einlädt, die Möglichkeit zur Schaffung von Sportstätten zulässt sowie einen Übergang zu Natur und Wald bietet. So können bedarfsgerechte naturnahe Bildungsangebote für jede Altersgruppe geschaffen werden.

Aufgrund der besonderen pädagogischen Anforderungen der Kindertagesstätte und der Schule ist ein im Verhältnis zur Schülerzahl sehr großes Schulgrundstück erforderlich. Die einzelnen Schulstufen (Grundschule, Mittelstufe, Oberstufe) sowie die Kindertagesstätte (Krippe, Kindergarten) sollen jeweils räumlich getrennt und mit jeweils eigenen Pausenflächen untergebracht werden. Die Gebäude sollen nicht mehr als zweigeschossig gebaut sein, um eine gute Erreichbarkeit der Unterrichtsräume und eine sichere Entfluchtung zu ermöglichen. Auf die besonderen baulichen Anforderungen aus der Inklusionspädagogik, die der Träger satzungsgemäß umsetzt, ist Rücksicht zu nehmen, und sie erfordern einen größeren Raumbedarf. In den Gebäuden sind neben den Unterrichtsräumen Einrichtungen für die pädagogische Nachmittagsbetreuung bis 18.00 Uhr zu schaffen. In der Grundschule sind zusätzliche Ruhe- und Rückzugsräume zu errichten. Jedes Schulstufengebäude verfügt über Gemeinschaftsflächen, die bei entsprechender Witterung als geschützte Kommunikationszonen dienen. Ferner bestehen für die Abdeckung des Sportunterrichts der Schule der Bedarf zur Errichtung einer Ein-Feld-Halle in den Abmessungen von ca. 18m x 24 m sowie eine Ballspielanlage im Außenbereich mit ähnlichen Abmessungen. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Parkplatzfläche (ca. 160 Stellplätze) sowie der Gemeinschaftseinrichtungen (Mensa, Theater, Kunst- und Veranstaltungsräume) besteht ein Mindestbedarf für die Realisierung einer Ganztagschule sowie einer Kindertagesstätte von mindestens 30.000 qm.

Der Standort erfüllt die Voraussetzungen für die Schaffung eines modernen Bildungscampus, der sich an den Bedürfnissen der Heranwachsenden, der Eltern und der umliegenden Firmen in idealer Weise ausrichtet. Im internationalen Vergleich erwarten ihre Mitarbeiter/innen eine bedarfsgerechte Bildungsinfrastruktur, die über eine entsprechende Service- und Betreuungsqualität verfügt. In Bezug auf Lernen im Grünen: Echte Verantwortung für die Natur entsteht aus Sicht der Schule gerade aus einem Leben in unmittelbarer Nähe, und dem täglichen Einüben von Rücksichtnahme. Der Wald und die Natur der Umgebung werden von unseren Lehrkräften in schonendster Weise als außerschulischer Bildungsort eingesetzt, an dem naturwissenschaftlicher

Unterricht hautnah erlebt werden kann. Der nahegelegene Wald wird botanisch, zoologisch und klimatisch gleichermaßen zu Lernobjekt, außerschulischem Lernort und Lebensraum. Die Kinder erkennen die Einzigartigkeit des Lebensraums Wald als für Tier und Mensch schützenswert.

Das Raum- und Nutzungskonzept nimmt auf den Bestand der Nachbargrundstücke Rücksicht. So befindet sich der künftige Parkplatz direkt angrenzend zum Gewerbegebiet (Waschanlage, Baumaschinenverleih). Dahinter angrenzend wird die Sporthalle errichtet. Die übrigen Gebäude passen sich verträglich in den Grünbereich, so dass ein fließender Übergang zum Wald entsteht, der nur durch den Fortkindergarten unterbrochen wird. Dieser fließende Übergang ins „grüne Wohnzimmer“ ermöglicht der Schule auf dem eigenen Grundstück die Einbindung ökologischer Themen ins Schulkonzept. Zugleich findet eine Entlastung des Waldgebietes statt, da der Parkplatz an den Zufahrtbereich verlegt wird. Für den bisherigen Ausbau der Schule musste kein Baum gefällt werden, da das Gelände zumindest keinen Baumbestand gewiesen hat. Auch der geplante Ausbau wird in diesem Sinne ressourcenschonend fortgeführt.

FREIFLÄCHEN

Die Freiflächen im schulisch genutzten Gelände werden als naturnahes Offenlandbiotop weiter bestehen. Wiesen werden zweischürig gepflegt. Bestehende Bäume und Gehölze bleiben, soweit sie nicht im Bereich geplanter Hochbauten stehen, dauerhaft erhalten. Die randliche Bepflanzung des Gebietes ist bereits im Bebauungsplanentwurf festgesetzt und wird als Strauchpflanzung mit standortgerechten Arten ausgeführt.

Im nordwestlichen Bereich des Schulgeländes soll eine Fläche von ca. 0,59 ha aufgeforstet werden. Die Gesamtfläche des Schulgeländes beträgt ca. 3 ha. Die Aufforstung kann, in Anlehnung an das bestehende Arboretum, mit Waldgesellschaftsarten nach Wunsch erfolgen.

1.3.3 Verkehr und Erschließung / Verkehrsplanerische Aspekte

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße ‚Am weißen Stein‘ an die ‚Katharina-Paulus-Straße‘. Über die ‚Elly-Beinhorn-Straße‘ ist das Gebiet an die L3005 im Norden und über die ‚Sossenheimer Straße‘ im Osten an die BAB A66 angebunden. Da die Erschließung u.a. über das städtische Verkehrsnetz der Stadt Eschborn erfolgt, ist diesbezüglich eine Abstimmung mit der Stadt Eschborn erforderlich.

In verschiedenen Verkehrsuntersuchungen "Internal School Schwalbach", ZIV 2011 und "Vertiefende Betrachtung der Verkehrssituation", ZIV 2012, wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte gutachterlich geprüft. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass der Knotenpunkt ‚Sossenheimer Straße‘/‚Frankfurter Straße‘/‚Elly-Beinhorn-Straße‘ maßgeblich für die Sicherstellung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit im umgebenden Straßennetz ist. Der Knotenpunkt weist derzeit eine ausreichende Kapazität auf, um die Mehrbelastung durch die Schule aufnehmen zu können. Mit dem für das Jahr 2020 prognostizierten erhöhten Verkehrsaufkommen ist jedoch eine Anpassung der Lichtsignalsteuerung vorzunehmen. Dies ist jedoch nicht der Schule, sondern vielmehr der allgemeinen Verkehrsentwicklung und den bis zum Prognosejahr 2020 vorgenommenen Anpassungen im nach- und übergeordneten Netz geschuldet.

Der nahe der Schule gelegene S-Bahn-Haltepunkt "Eschborn Süd" wird von den S-Bahnlinien 3 und 4 aus den Richtungen Frankfurt, Bad Soden/Schwalbach und Kronberg angefahren. Der Schulträger betreibt seit Ende der Herbstferien im Oktober 2012 zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt „Eschborn Süd“ und der Schule einen Shuttlebus mit zwei Bussen á 32 Personen Beförderungskapazität. Gleichfalls hat der Schulträger seit Schuljahresbeginn 2013 einen Schulbus regional im Ringverkehr eingesetzt. Dieser wird im fortlaufenden Betrieb bedarfsorientiert Schüler aus den Orten Kronberg, Königsstein, Bad Soden und Schwalbach bedienen.

Auch zukünftig wird angestrebt, die Erschließung über den Straßenbestand zu sichern und ohne zusätzliche Neuplanungen auszukommen. Über die vorgenannten Verkehrsgutachten ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Erschließungswege dargelegt worden.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas, Abwasser, Telekommunikation und Abfallbeseitigung ist für das Plangebiet vorhanden und gesichert über die Straße „Am weißen Stein“.

Abbildung 4: Vorhabensplan, ohne Maßstab



Einen maßstabsgerechten Plan finden Sie in der Anlage unter „Vorhabensplan Baukörper & Freiflächengestaltung, M. 1 : 1.000“.

1.4 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, muss teilweise ein Widerspruch des Planvorhabens zu den im Regionalplan Südhessen formulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden, was die Notwendigkeit des vorliegenden Abweichungsantrages begründet. Gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es ist daher eine Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf eine Anpassungspflicht begründeter Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung durchzuführen. Mit dem vorliegenden Antrag ist daher der Nachweis zu führen, dass das Planvorhaben den Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung gerecht wird. Dies erfolgt unter Bezugnahme auf die Zielaussagen des Regionalplanes Südhessen für die als „Wald, Bestand“ gekennzeichneten Flächen.

1.4.1 Flächen „Wald, Bestand“

Die Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Textteil des Regionalplan Südhessen stellen sich wie folgt dar:

- Z10.2-12 Die im RegFNP dargestellten Flächen „Wald, Bestand“ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.²

² Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Textteil, S. 130

- G10.2-1 Der Wald und seine wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.
- G10.2-2 Die Waldfunktionen sollen, gewichtet nach ihrer lokal vorherrschenden Bedeutung, durch eine naturnahe oder naturgemäße Bewirtschaftung gestärkt werden.
- G10.2-3 Wald sollte wegen des hohen öffentlichen Interesses an der Walderhaltung nur dann für andere Zwecke in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist, der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird und die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes durch den Eingriff insgesamt nur in vertretbarem Maße eingeschränkt werden.
- G10.2-4 Eine Waldinanspruchnahme in Gemeinden mit unterdurchschnittlichen Waldanteilen sowie in Gebieten mit erheblichen Waldverlusten in den letzten Jahrzehnten soll unterbleiben.
- G10.2-5 Waldzerschneidungen, insbesondere durch linienförmige Eingriffe und Verinselungen, sollen vermieden werden. Dies gilt vor allem für Waldgebiete, die bereits in der Vergangenheit durch zahlreiche Zerschneidungslinien erheblich geschädigt sind:
- In den Städten Frankfurt am Main und Offenbach am Main.
 - In den Landkreisen Offenbach und Groß-Gerau.
- Falls Zerschneidungen von Hochwildgebieten (Rotwild, Damwild, Muffelwild) unvermeidbar sind, sollten Wildbrücken für den genetischen Austausch der Tiere errichtet werden.
- G10.2-6 Bisher unzerschnittene größere Waldgebiete in den folgenden Naturräumen sollen erhalten werden:
- Büdinger Wald
 - Hessische Rheinebene
 - Vorder-/Hochtaunus
 - Sprendlinger Horst/Untermainebene
 - Messeler Hügelland
- G10.2-7 Bei der Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen sollen flächengleiche, naturnahe Ersatzaufforstungen im selben Naturraum vorgesehen werden. Bei Schutz- und Bannwald ist dies gesetzlich vorgeschrieben.
- G10.2-8 Eine gezielte Waldmehrung ist insbesondere in folgenden waldarmen Teilräumen mit hoher Bevölkerungsdichte oder solchen mit erheblichen Waldverlusten in den letzten Jahrzehnten anzustreben:
- Landkreise Groß-Gerau, Wetterau, Main-Taunus (Main-Taunus-Vorland)
 - Stadt Frankfurt am Main
- G10.2-9 In Mittelgebirgslandschaften mit hohem Waldanteil sollen möglichst wenige Waldneuanlagen vorgenommen werden.
- G10.2-10 Folgende Flächen sollen von Bewaldung freigehalten werden:
- Flächen mit hoher Bedeutung für den Kaltluftabfluss
 - Flächen mit Arten- und Biotopschutzfunktionen (insbesondere gesetzlich geschützte Biotope)
 - Waldwiesentäler und Waldwiesen
 - Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild
 - Flächen mit kulturlandschaftlichen Besonderheiten

G10.2-11 Die im RegFNP dargestellten Flächen „Wald, Zuwachs“ sind für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden.³

Zu Z10.2-12:

Es besteht im direkten Plangebiet kein Wald und war nie Wald gewesen. Dies lässt sich auf der Grundlage historischer Luftbilder nachweisen. Dem Antragsteller liegen hierzu Luftbilder von 1935 bis in die heutige Zeit vor. Das Plangebiet war historisch zunächst ackerbauliche Fläche, dann militärisches Gebiet und danach Flüchtlingsaufnahmestelle. Das Gelände ist mindestens seit 1985 bebaut. Der Waldbestand umgibt die Fläche an drei Seiten. Im Osten grenzt der Gewerbepark „Camp Phönix“ an.

Die Nordwestseite des Plangebietes, in Richtung bestehendem Arboretum, wird erstmals aufgeforstet. Hierzu kann die Aufforstung, in Abstimmung mit Hessen Forst, mit Waldgesellschaftsarten nach Wunsch erfolgen. Die Fläche beträgt ca. 0,59 ha.

Zu G10.2-1 BIS G10.2-6:

Die angesprochenen Waldfunktionen werden vom Vorhaben, über die Vorbelastung hinaus, nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet war schon zu Beginn der Waldanpflanzung der Öffentlichkeit nicht zugängliches, eingezäuntes Gelände.

Schwalbach stellt keine Gemeinde mit unterdurchschnittlichem Waldanteil dar. Ebenso wird durch das Plangebiet keine Zerschneidung oder Verinselung herbeigeführt.

Zu G10.2-7 BIS G10.2-11:

Eine Ersatzaufforstung gem. § 12 Abs. 4 HWaldG kann nicht notwendig werden, da das Plangebiet de facto kein Waldbestand ist und damit die Voraussetzung des § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG (Rodung) nicht erfüllt ist. Schwalbach zählt nicht zu den waldarmen Teilräumen, so dass kein besonderer Bedarf zur Waldmehrung besteht.

Die ökologischen und sozialen Funktionen des Waldes sind unbestreitbar, für die Schule jedoch auch ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Standortes. Da hierbei hauptsächlich bestehende Bebauung umgestaltet wird und lediglich einzelne Neubauten entstehen, wird keine gravierende Neubelastung geschaffen. Die Neubauten entstehen i.d.R. auf der Fläche von abgerissenen Altbauten.

Mit der Aufforstung im nordwestlichen Bereich des Grundstücks wird für den Wald ein Mehrwert gegenüber dem Bestand entstehen. Das verbleibende Grundstück wird in seinen Freiflächen durch Strauchpflanzungen ebenfalls aufgewertet.

Gemäß HWaldG § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind kein Wald „Flächen mit Gehölzbewuchs, die durch eine ehemalige militärische Nutzung geprägt sind, soweit sie im Wesentlichen unter- oder oberirdisch versiegelt sind und Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen.“. Das Gelände wurde, vor der Nutzung als ‚Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge‘, militärisch für die US-Army genutzt. Insoweit ist, trotz Ausweisung als „Wald, Bestand“ im Regionalen Raumordnungsplan, zu hinterfragen, ob die im Bestand tatsächlich nicht bewaldete Fläche nach dem HWaldG als Wald zu werten ist.

1.4.2 Bereiche für besondere Klimafunktionen

Eine Überlagerung des Plangebietes mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zeigt sich im ROP / RegFNP 2010 nicht. Die umliegenden Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet, die Fläche des

³ Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Textteil, S. 129/130

Plangebietes ist jedoch ausgeschlossen. Insoweit ergibt sich diesbezüglich kein Konfliktpotential.

1.4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht in einem 1.4.3 Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Im Südwesten schließt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an die Planfläche an, welches jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Ebenso ist das Plangebiet auf drei Seiten umgeben von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug, liegt jedoch selbst nicht innerhalb dieser Fläche.

Einzigste Festsetzung im Plangebiet auf der Grundlage des ROP / RegFNP 2010 ist „Wald, Bestand“.

2 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Schwalbach am Taunus beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermayr International School“ die Schaffung des Baurechts für eine internationale Bildungseinrichtung von der Kindertagesstätte bis zur weiterführenden Schule. Das Vorhaben „Obermayr International School“ steigert für die Ansiedlung von Familien die Attraktivität des Standorts Schwalbach und der umliegenden Gemeinden durch ein bedarfsgerechtes Bildungs- und Erziehungsangebot mit internationalem Anspruch. Darüber hinaus trägt es im Bereich der Kinderbetreuung zur Abdeckung der Betreuungssituation im U3- und Kita-Bereich bei und steigert durch die Verbesserung der Attraktivität die Wirtschaftskraft in der Region.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muss im Parallelverfahren das 1. Änderungsverfahren zum RegFNP 2010 durchgeführt werden und das Plangebiet als „Sonderbaufläche, Bestand - Schulungs- und Bildungseinrichtung“ ausgewiesen werden. Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen und der RegFNP 2010 weisen die Fläche als „Wald, Bestand“ aus.

Vor Ort stellte sich die Fläche, vor der Nutzung durch die Obermayr-Schule, als Barackenlandschaft auf Wiese dar, die über mehrere Jahre nicht genutzt wurde. Ursprünglich wurde die Barackenlandschaft im Jahr 1985 als ‚Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge‘ errichtet und wurde davor militärisch genutzt. Nach eingehenden Recherchen wurde festgestellt, dass die Fläche historisch zu keinem Zeitpunkt bewaldet war⁴. Im Rahmen diverser Beteiligungen im Änderungsverfahren zum RegFNP als auch zum Bebauungsplan wurde von verschiedenen Seiten angesprochen, dass die Fläche als Aufforstungsfläche im Rahmen einer Ersatzmaßnahme für den Flughafen Frankfurt, Startbahn West, vorgesehen war. Auch dies ist historisch nicht belegbar und muss, nach bisherigen Recherchen, als falsch abgetan werden. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen des Flugplatz Frankfurt sind im ROP / RegFNP definiert und als solches zeichnerisch gekennzeichnet. Das Plangebiet gehört nicht zu den ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzflächen. Richtig ist jedoch, dass das benachbarte Arboretum dazu gehört. In dieses erfolgt jedoch durch das Planvorhaben kein Eingriff.

Ebenso wurde vorgetragen, die Fläche gehöre zum Arboretum Main-Taunus. Diese Aussage ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Bereits die Karte des Arboretum Main-Taunus weist zwei graue Flächen aus die in der Legende als „Ehemaliges Hangargelände bzw. Schulgelände, nicht zugänglich“ ausweist.⁵

Das Land Hessen hat die Fläche an die Obermayr-Schule verkauft und bereits im Grundstücksangebot die Änderung des Flächennutzungsplanes in Aussicht gestellt und beste Verkehrsverbindungen dargestellt.

Es war der Nachweis zu führen, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind.

Vorangehend wurde daher, unter Bezugnahme auf die im Regionalplan Südhessen formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, das Planvorhaben bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben nach Auffassung der Antragstellerin mit dem Vorgaben der übergeordneten Planung in Einklang gebracht werden kann und keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Raumordnung bestehen.

⁴ Nachgewiesen durch Luftbilder aus den Jahren 1935, 1996, 2006, 2009 und 2012

⁵ Quelle: http://www.arboretum-main-taunus.de/images/content/Arbor_Lageplan_2011.pdf

Die Stadt Schwalbach am Taunus beantragt aus vorgenannten Gründen:

- die Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 gem. § 8 HLPg. Detailliert für das Plangebiet zugelassen werden soll die Änderung des ROP / RegFNP 2010 von „Wald, Bestand“ zu „Sonderbaufläche, Bestand - Schulungs- und Bildungseinrichtung“.
- auf eine Ersatzaufforstung gem. § 12 Abs. 4 HWaldG soll verzichtet werden, da die Voraussetzungen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG (Rodung) nicht gegeben sind. Ebenso ist gem. HWaldG § 2 Abs. 1 Nr. 3 die Wertung der Fläche als Wald nicht darstellbar. Vorgenannter Paragraph definiert Flächen, die durch ehemalige militärische Nutzung geprägt sind, nicht als Wald.

Insoweit wird um eine im Sinne der Antragstellerin positive Entscheidung gebeten.

Schwalbach, Juni 2014

Ingenieurbüro L.O.P.

Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Freiberuflich Beratender Ingenieur U.B.I.-D.
Mitglied der Ing.Kammer Rheinland-Pfalz
Dozent des Bundesverbandes dt. Bestatter
Planvorlageberechtigt gem. § 110 LWG RLP
Huxelstraße 9c
67550 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax -18
Email: info@lop-ingenieure.de
Web: <http://www.lop-ingenieure.de>

3 **BILDTEIL**

Bild 1: Privatweg ins Arboretum in Richtung Westen



Bild 2: Privatweg ins Arboretum in Richtung Süden



Bild 3: Waldhauskindergarten im Westen des Plangebietes. Im Hintergrund die Baracken des ursprünglichen Flüchtlingslagers



Bild 4: Schulbus für den Schülerringverkehr



Bild 5: Das ursprüngliche Bestandsbild: Flüchtlingsbaracken auf Rasen



Bild 6: Kindergarten im umgebauten Verwaltungsbau



Bild 7: Verkommene Flüchtlingsbaracke und Blick Richtung Osten auf den Gewerbepark „Camp Phönix“



Bild 8: Ursprünglicher Eingangsbereich zum Flüchtlingslager mit Gebäudealtbestand (hier: Verwaltung)



Bild 9: Blick entlang Hauptachse des Plangebietes in Richtung Osten



Bild 10: Blick entlang Hauptachse des Plangebietes in Richtung Westen



4 PLAN- UND KARTENTEIL

4.1 Karten aus „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Schwalbach am Taunus, Gebiet: "Internationale Schule“

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung, M. 1:50.000

siehe Anhang

4.1.2 Vorgesehene Änderung, M. 1:50.000

siehe Anhang

4.1.3 Anpassung der Beikarte 1, M. 1:50.000

siehe Anhang

4.1.4 Anpassung der Beikarte 2, M. 1:50.000

siehe Anhang

4.1.5 Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

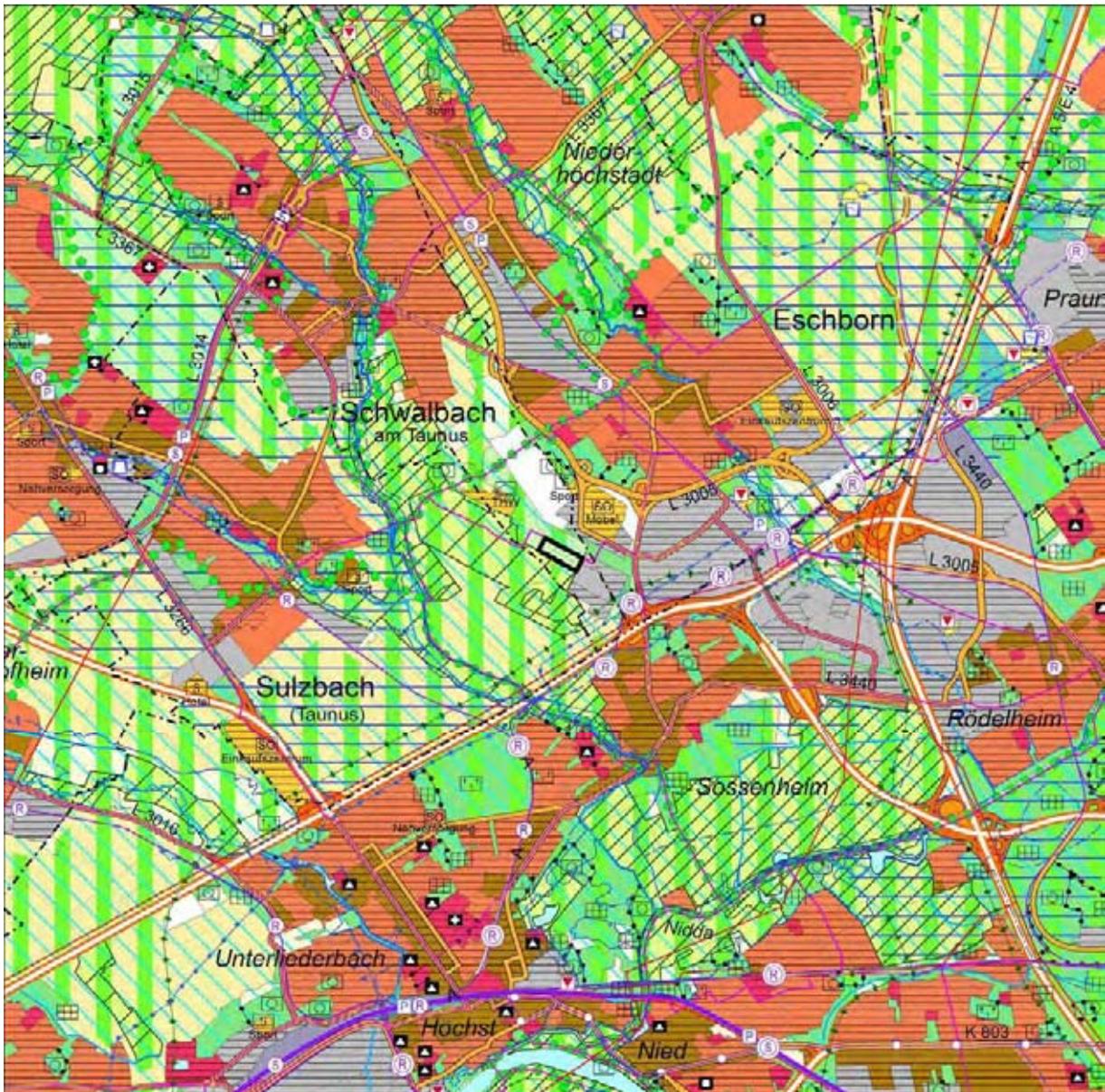
siehe Anhang

4.2 Vorhabensplan Baukörper & Freiflächengestaltung, M. 1 : 1.000

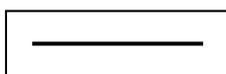
siehe Anhang

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach am Taunus**,
Gebiet: "Internationale Schule"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



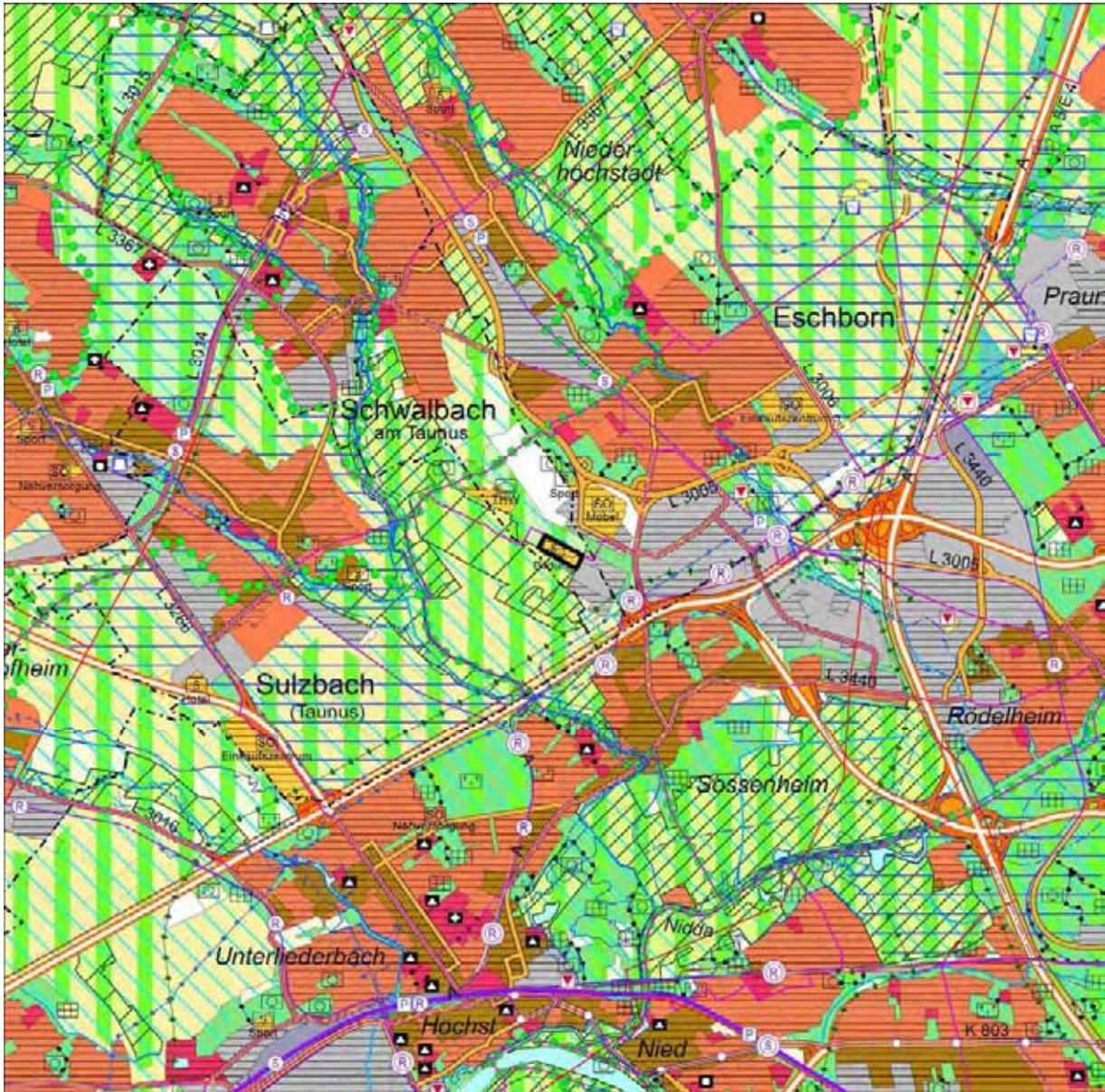
M. 1 : 50 000



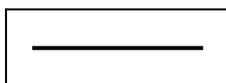
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach am Taunus**,
Gebiet: "Internationale Schule"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

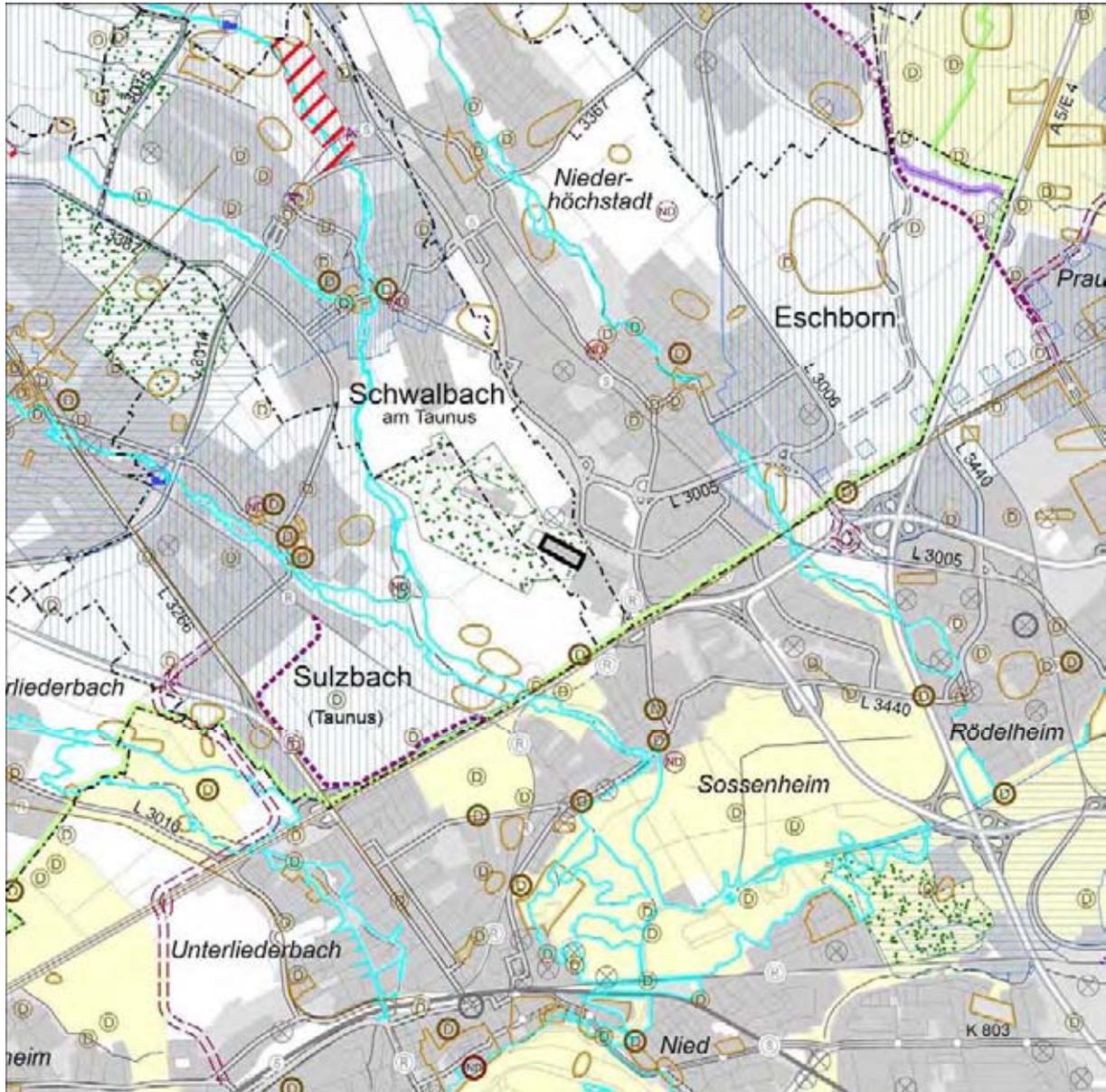


Grenze des Änderungsbereiches

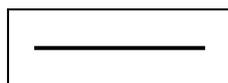
"Wald, Bestand" in "Sonderbaufläche, Bestand - Schulungs- und Bildungseinrichtung" (ca. 3,2 ha)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach am Taunus**,
Gebiet: "Internationale Schule"

Anpassung der Beikarte 1



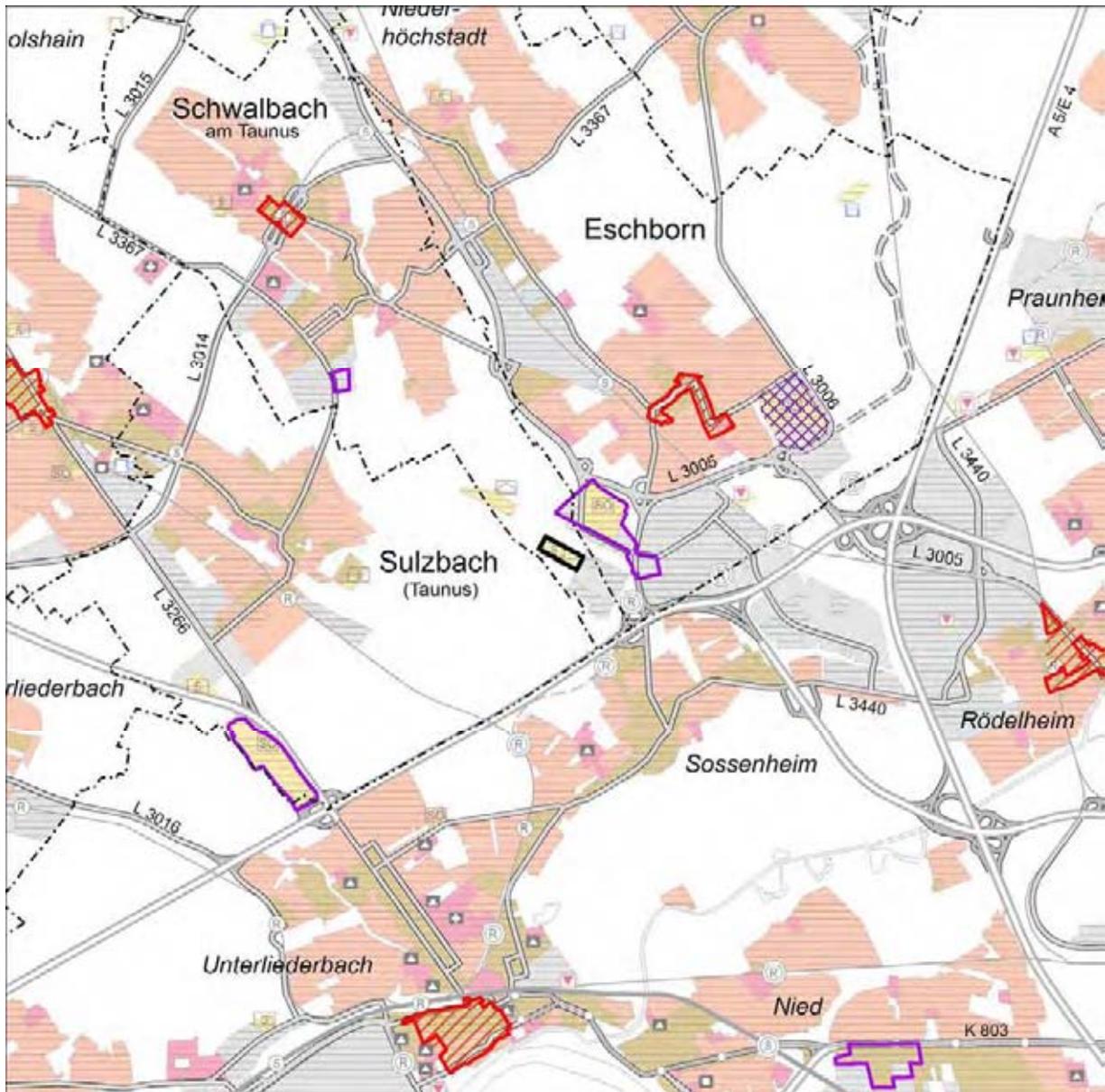
M. 1 : 50 000



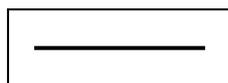
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Schwalbach am Taunus**,
Gebiet: "Internationale Schule"

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr 1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	n.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr 2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	n.o.
	Krankenhaus	n.o.
	Weiterführende Schule	n.o.
	Kultur	n.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs 2 Nr 1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	n.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	n.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	n.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs 4 Nr 2 HLPG i.V.m. § 4 Abs 3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 4 Abs 3 Nr 1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs 2 Nr 5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	n.o.
	Wohnungsferne Gärten	n.o.
	Friedhof	n.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	n.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	n.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	n.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	n.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	n.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	n.o.
	Haltepunkt im U-/Stad- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	n.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	n.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr 4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	n.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	n.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	n.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	n.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	n.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	n.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	n.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenergieleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs 4 Nr 6 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG § 5 Abs 2 Nr 9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs 4 Nr 6 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG § 5 Abs 2 Nr 9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG § 5 Abs 2 Nr 9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 4 Nr 4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 4 Nr 4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs 2 Nr 10 BauGB § 5 Abs 2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs 4 Nr 4 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 2 HLPG
	Stil- und Fließgewässer	§ 5 Abs 2 Nr 7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG § 5 Abs 2 Nr 7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Nr 1 HLPG § 5 Abs 2 Nr 8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15 14 PlanV

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	n.o.
	Straßen-/Bahntunnel	n.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	n.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs 3 Nr 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	n.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

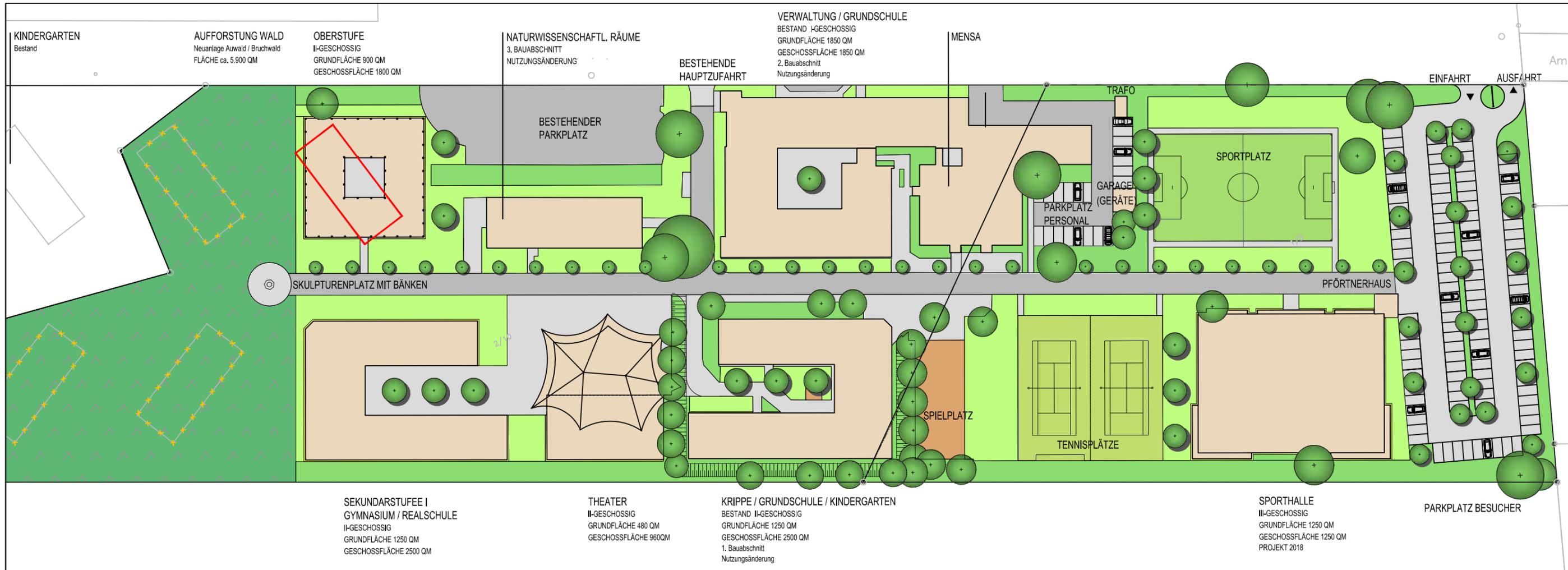
** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

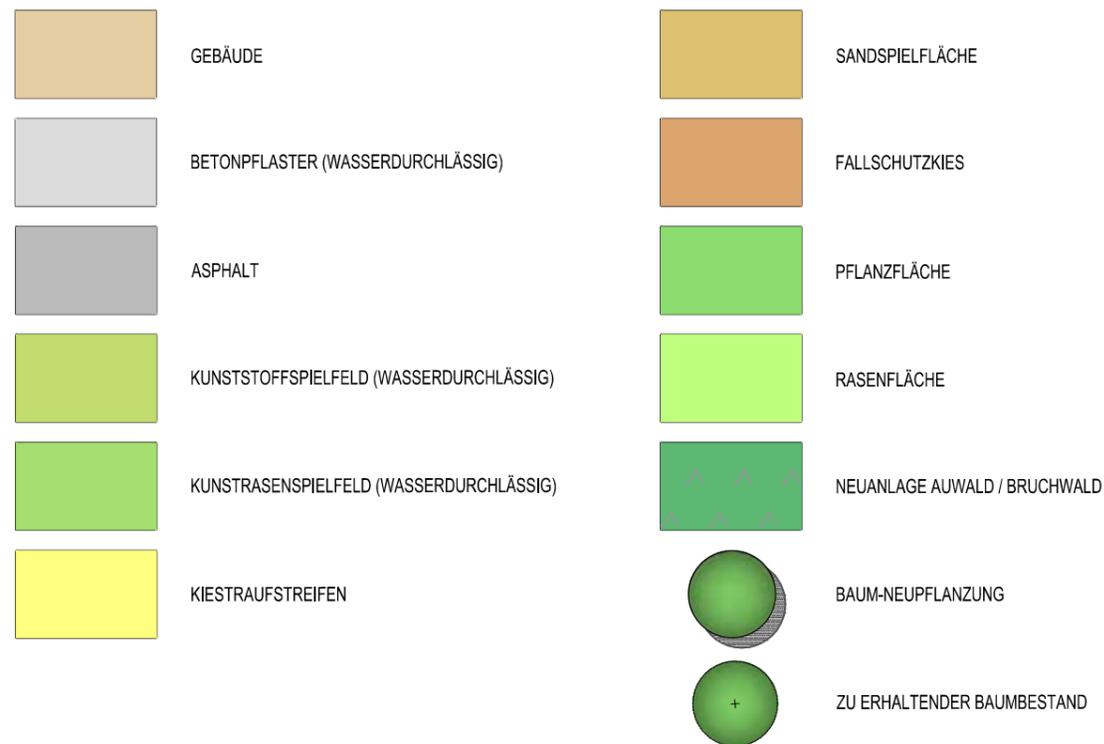
Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main: Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



LEGENDE



Auftraggeber
Europa-Schule Dr. Obermayr e.V.
 Hohenstaufenstraße 7
 65189 Wiesbaden

Projekt
**International School Schwalbach
 Rhein-Main-Taunus**

Bauleitplanung
VORHABENSPLAN

Baukörper & Barackenumnutzung
 nach der Idee des Architekturbüro M. Fuhr
 Humboldtstraße 14a, 65189 Wiesbaden



Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock, Huxelstraße 9c, 67550 Worms, Tel. 06241 / 93991-0, Fax. -18

Maßstab 1:1.000	PLAN-NR. 2 PLAN-GR. DIN A3	Bearbeitet MF/HF/UH Index -
Worms, 11.03.2014	Unterschrift	

Zuletzt gespeichert von: Hock
 Speicherdatum: Dienstag, 11. März 2014 12:39:47
 Plotsinstellung: 1:1 mit LOP-Standard-Farbtabelle-500_1000.ctb
 Papierformat: ISO full bleed A3 (420,00 x 297,00 mm) Hochformat
 Zeichnungsname: Z:\2015_BPlan_Schwalbach\Planung\Freiflächenplan_LP4_Schwalbach_Gesamtgelände-Vorhabensplan_2014-03.dwg [Barackenumnutzung_A3]