

# **B E S C H L U S S P R O T O K O L L**

zur 15. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt  
am **Dienstag, den 24. April 2018 um 19:00 Uhr**  
im Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20

**Sitzungstag** : 24. April 2018  
**Sitzungsort** : Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20  
**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:22 Uhr  
**Unterbrechungen** : - keine -

Die Mitglieder des Ortsbeirates Kernstadt waren durch Einladung vom 11.04.2018 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 19.04.2018 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Kernstadt war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 79).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt enthalten die Seiten 78 bis 82 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Kurt Liebermeister  
Ortsvorsteher

Dr. Sandra Völker  
Schriftführerin

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 9

**Fraktionsstärke:**

a) stimmberechtigt:

**CDU**

**5 Mitglieder**

Bender, Rolf

Tutus, Robert

Liebermeister, Kurt

- Ortsvorsteher -

Mankel, Christian

Dr. Völker, Sandra

- Schriftführerin -

**SPD**

**2 Mitglieder**

Meiner, Katja

**GRÜNE**

**1 Mitglied**

Mallmann, Ralph

**FW**

**1 Mitglied**

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:

Erster Stadtrat Sebastian Wysocki

von der Stadtverordnetenversammlung:

Stv. Stockbauer, Iris (CDU)  
Stv. Matthias, Jens (GRÜNE)

von der Verwaltung:

./.

Schriftführerin:

OBM Dr. Völker, Sandra (CDU)

c) es fehlten:

OBM Prassel, Hans-Joachim (SPD)  
OBM Mattern, Erhard (Freie Wähler)

Presse: 1

Zuhörer: 4

## **Tagesordnung**

1. Mitteilungen
  - a) des Ortsvorstehers
  - b) des Magistrats
  
2. 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
  - a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2018/48
  - b) Beschlussfassung als Satzung gemäß §10 BauGB 2018/49
  
3. Antrag der CDU-Fraktion vom 09.04.2018 - 09/18  
betr. Anbringung des Verkehrszählgerätes in der Huizener Straße
  
4. Antrag der CDU-Fraktion vom 09.04.2018 - 10/18  
betr. Bereitstellung von Finanzmitteln für die Weihnachtsbaumbelichtung vor dem historischen Rathaus

**Ende der Tagesordnung**

**TOP 1. Mitteilungen**  
**a) des Ortsvorstehers**  
**b) des Magistrats**

**zu a)** Bezüglich der Anfrage eines Bürgers ob die Fußgängerüberwege wie bis jetzt besonders herausgehoben beleuchtet sein müssen, erklärte Ortsvorsteher Kurt Liebermeister, dass der Fußgängerüberwegbereich neuerdings in anderer Lichtstärke gegen den Rest ausgeleuchtet ist.

Die Huizener Straße wurde aufgrund hoher Verschmutzung gereinigt, und beauftragt, dass auch über die Dauer der Baustelle Bahn und Ovag gereinigt wird, dies zur Antwort auf eine Anfrage von OBK-Mitglied Herrn Prassel.

Anfragen an die Verwaltung sollen grundsätzlich über den Ortsvorsteher laufen, es können auch 2 Nachfragen schriftlich gestellt werden, so die Antwort auf eine Nachfrage der SPD-Fraktion.

**TOP 2. 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1 OP)**

Der Ortsbeirat Kernstadt empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nach eingehender Beratung stimmt die Stadtverordnetenversammlung den als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB, während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“, Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, abgegeben worden sind, zu.“

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU-Fraktion	(5 Stimmen)
dagegen:	./.	
Enthaltung:	Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion	(2 Stimmen)

**b) Beschlussfassung als Satzung gemäß §10 BauGB (Anlage 2 OP)**

Der Ortsbeirat Kernstadt empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf 8. Änderung „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und faunistischer Potenzialabschätzung, als Satzung. Gleichzeitig werden die landesrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.“

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU-Fraktion	(5 Stimmen)
dagegen:	./.	
Enthaltung:	Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion	(2 Stimmen)

**TOP 3. Antrag der CDU-Fraktion vom 09.04.2018 - 09/18  
betr. Anbringung des Verkehrszählgerätes in der Huizener Straße (Anlage 3 OP)**

Herr Ortsvorsteher Liebermeister (CDU) konnte bereits eine Antwort des Magistrats verlesen. Von Mai bis zum Beginn der Sommerferien wird die Verkehrszählung durchgeführt.

Somit wurde über den Antrag nicht abgestimmt.

**TOP 4. Antrag der CDU-Fraktion vom 09.04.2018 - 10/18  
betr. Bereitstellung von Finanzmitteln für die Weihnachtsbaumbeleuchtung vor dem historischen Rathaus (Anlage 4 OP)**

Der Antrag wurde – e i n s t i m m i g – (7) angenommen.

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

Bad Vilbel, 04.04.2018

Vorlage für:	
Magistrat	09.04.2018
Ortsbeirat Kernstadt	24.04.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.05.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.05.2018

Betreff
8.Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Sachverhalt / Begründung

Am 19.12.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, für den Bereich „Krebsschere“ eine 8. Änderung des Bebauungsplanes, im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), nach BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 gegeben.

In der Anlage sind die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen, welche während der Offenlage vorgebracht wurden, beigelegt.

Ebenfalls beigelegt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.

Der FD Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen und sie als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel zu beschließen.

Beschlussvorschlag
Nach eingehender Beratung stimmt die Stadtverordnetenversammlung den als Anlage beigelegten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB, während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“, Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, beigegeben worden sind, zu.

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

Haushaltsplan						
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle
				Kostenart		Kostenträger

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

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter)

(Fachbereichsleiter / Dezernent)

**Stellungnahmen mit Anregungen  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 (2) BauGB  
sowie der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur  
8. Änderung des Bebauungsplans  
„Krebsschere“  
der Stadt Bad Vilbel**

**Stand: 26.03.2018**

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel**

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01. – 09.02.2018 wurden 64 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 08.01. – 09.02.2018 statt.

22 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 9 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstr. 6

65824 Schwalbach

9

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Martina Fischer  
Tel.: 069 265-29567  
Fax: 069 265-41379  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: GS,R-M-L(A)

TÖB-FFM-18-13400/Fi

09.02.2018

**8. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel**  
Ihr Schr. vom 02.01.18 - 1622 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**1 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrdung wird hingewiesen.

**2 Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.

**3 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

**Beschlussvorschlag zu 1 - 3:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

## Anregungen

## Brief Nr. 9

## Beschlussvorschlag

2/2

- 4 Oberflächen- und sonstige Abwässer**  
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- 5 Immissionen**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 6 Funknetzbeeinflussung**  
Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:
- DB Netz AG  
I.NPS 213  
Herr Rätz  
Kleyerstr. 25  
60326 Frankfurt
- send-in.fieldrequests@deutschebahn.com
- 7 Haftungspflicht des Planungsträgers**  
Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus den Baumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Schönheiter

i. A.

Fischer

### Beschlussvorschlag zu 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den schienenbedingten Lärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen stellt eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, dar.*

*Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

### Beschlussvorschlag zu 6:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die DB Netz AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ebenfalls angeschrieben. Die Beteiligung der Funknetzplanung der DB Netz AG erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

### Beschlussvorschlag zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

## Anregungen

## Brief Nr. 17

## Beschlussvorschlag



Eisenbahn-Bundesamt



Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

Planergruppe ROB Regionalplanung Ortsplanung Bauplanung GmbH  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Taunus

17

Bearbeitung: Elke Fries

Telefon: +49 (69) 238551-144

Telefax: +49 (69) 238551-186

e-Mail: FriesE@eba.bund.de

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 07.02.2018

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55144-551pt/084-8236#022

VMS-Nummer 256039

**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 02.01.2018, 1622-Benachrichtigung TÖB\_digital.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 12.01.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

- 1 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt in Höhe von Bahn-km 183,150. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt /M).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Fries  
(elektronisch in DOWEBA)

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ebenfalls angeschrieben.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

## DURCHSCHRIFT

Aktenzeichen 34c2-18-0083-BE13.01.2

Magistrat der  
Stadt Bad Vilbel  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

22

Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon (06051) 832 202  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 14. Februar 2018

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel****8. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel****Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB**

Schreiben der Planergruppe ROB vom 02.01.2018

unsere E-Mail vom 22.01.2018 an die Planergruppe ROB

E-Mail der Planergruppe ROB vom 23.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu der Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

**1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Mit der 8. Bebauungsplanänderung soll in einem bislang unbebauten Plangebietsteil Wohnbebauung mit entsprechend angepassten Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verkehrserschließung ist unverändert über die Gemeindestraße Paul-Ehrlich-Straße und weiterführend deren Anschluss an die Landesstraße 3008 vorgesehen.

1

Die Bauverbotszone der Landesstraße 3008 wird in der Begründung zum Bebauungsplan mehrfach beschrieben sowie im Zusammenhang mit den Textfestsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen thematisiert. Wir bitten die gesetzlich geregelte Bauverbotszone zur Landesstraße 3008 vermassen in die Bebauungsplandarstellung zu übernehmen, so dass auch hier eindeutig festgeschrieben ist, dass die Baugrenze/Baulinie den gesetzlich geregelten Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 3008 einhält.

Rechtsgrundlage: § 23(1) HStrG

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:**

Die Bemaßung der Bauverbotszone zur L 3008 mit dem einzuhaltenden Abstand von 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Anregungen	Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
<p><b>2</b> Weiterhin bitten wir das bereits getroffene Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) entlang der Paul-Ehrlich-Straße durchgängig bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze fortzuführen (bis zum Knotenpunkt mit der Landesstraße 3008). Rechtsgrundlage: §§ 16, 19 HStrG</p> <p><b>3</b> Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der Landesstraße 3008. Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der L3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.</p> <p><b>4</b> Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1)24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.</p> <p>2. <i>Fachliche Stellungnahme:</i></p> <p>a) <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:</i> Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.</p> <p>b) <i>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gezeichnet</p> <p>Reina Köper</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 2:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Das getroffene Zufahrtsverbot entlang der Paul-Ehrlich-Straße verläuft bereits durchgängig bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze (bis zum Knotenpunkt mit der L 3008).</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>In der Begründung zum Bebauungsplan kommt die Untersuchung der Abwasserbeseitigung zu folgendem Ergebnis:</i></p> <p><i>„Nach einer aktuellen Untersuchung des Ingenieurbüros Hartwig, können die Schmutz- und Regenwassermengen der Bauflächen, die der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ betreffen, schadlos abgeleitet werden.</i></p> <p><i>Die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen wurden bei der Bemessung und Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasserkanäle im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes „Krebsschere“ schon berücksichtigt.</i></p> <p><i>Im Bereich der privaten Grundstücke hat die Entsorgung gemäß Satzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Grundlage bilden dabei die Anträge zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungen.“</i></p> <p><i>Die Abwasserbeseitigung wird für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ als gesichert angenommen. Für das Straßengelände der L 3008 ist somit keine Zuleitung von Niederschlagswässern oder sonstigen Abwässern zu befürchten. Ein entsprechender Hinweis darauf, dass die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße nicht beeinträchtigt werden dürfen und dem Straßengelände der L 3008 keinerlei Wässer zugeleitet werden dürfen, wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen ist eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg.</i></p> <p><i>Ein Hinweis zu den Einwirkungen durch den Straßenverkehr ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>



## Wetteraukreis

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61146 Friedberg

Planergruppe ROB Regionalplanung Ortsplanung Baupl  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach

### Der Kreisausschuss

#### Fachdienst Strukturförderung u. Umwelt

61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17  
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
E-Mail [christian.sperling@wetteraukreis.de](mailto:christian.sperling@wetteraukreis.de)  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Straße 17  
Aktenzeichen 4.1-60017-18-TÖB-  
Kassenzeichen  
Datum 06.02.2018

25

**Az.: 60017-18-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)**

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Krebsschere" in Bad Vilbel – 8. Änderung  
Gemarkung: Bad Vilbel  
Flur: 21  
Flurstück: 245

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### FSt 2.3.2 Kommunalhygiene

**Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

#### FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

**Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

#### FSt 2.3.6 Brandschutz

**Ansprechpartner/in: Herr Michael Kinne**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

**Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich**

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Rechtsgrundlage:  
§ 44 Abs. 1 BNatSchG



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60017-18-TÖB-  
Datum: 06.02.2018  
Seite: 2

1

Möglichkeit der Überwindung:

Gegen das oben genannte Verfahren haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belange keine Einwände.

In Punkt 8.3.1 der Begründung wird die Eingriffsdarstellung und die Konfliktbeschreibung zum Zeitpunkt der 8. Änderung aufgeführt.

Hierbei werden die vordringlichen Aufgaben der ökologischen Baubegleitung aufgelistet. Durch das Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet des Lärmschutzwalls wurde eine Abgrenzung zur direkten Baustelle mit einem Bauzaun vorgeschlagen und aufgenommen. Dies begrüßen wir. Zusätzlich muss jedoch ein Schutzzaun für die Eidechsen aufgestellt werden, welcher verhindert, dass Individuen nach Verlassen ihres Winterquartiers in das Gebiet der Baustelle wandern.

### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner/in: Herr Rainer Stock

Gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere" bestehen aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes keine Bedenken.

### FD 4.2 Landwirtschaft

Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. Änderung des Bebauungsplans.

### FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

2

### Fachliche Stellungnahme:

1. Unter Punkt 7.3.1 der textlichen Festsetzungen sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen worden. In 4 Karten sind Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (EG, 1. OG und ab dem 2. OG) dargestellt. Wir bitten zur Klarstellung auf den jeweiligen Abbildungen den jeweiligen Gegenstand zu vermerken (Wohnräume/Büroräume nach DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen bzw. schutzbedürftige Räume, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen).

### FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

### FB 5, LU 3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Der Wetteraukreis als Schulträger macht keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Die Begründung wird in Kapitel 8.3.1 dahingehend ergänzt, dass ein Schutzzaun für die Zauneidechsen aufgestellt werden muss, um ein erneutes Einwandern in das Gebiet der Baustelle zu verhindern.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

*Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind eindeutig definiert. Gemäß der Lesart der Gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz und den abgeleiteten Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind die Anforderungen nach den berechneten und in den Plankarten ausgewiesenen Lärmpegelbereichen umzusetzen. Die Plankarten sind Teil der textlichen Festsetzungen.*

*„Die im Einzelfall erforderlich werdenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind projektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Die Anforderungskategorie wird jedoch durch die Ausweisung der Lärmpegelbereich hierbei vorgegeben.“*

*Die Vermerkung des jeweiligen Gegenstands in den Abbildungen (Wohnräume/Büroräume nach DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen bzw. schutzbedürftige Räume, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen) ist nicht möglich, da die künftige Grundrissgestaltung im Rahmen der projektbezogenen Realisierung erfolgt.*



**Wetteraukreis**

Aktenzeichen: 4.1-60017-18-TÖB-  
Datum: 06.02.2018  
Seite: 3

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB  
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel  
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
10. Jan. 2018  
bearbeiten:.....

Max-Wilner-Haus  
Hebelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@lvjgh.de

09. Januar 2018  
Dr. W /de

28

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 02.01.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten  
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder  
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung  
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

### Begründung:

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.*

**Anregungen****Brief Nr. 28****Beschlussvorschlag**

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



**Bad Vilbel**  
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Planergruppe ROB  
Architekten + Stadtplaner  
z. Hd. Frau Horn  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach/Taunus

33

Fachbereich Finanzverwaltung/  
FD Liegenschaftsverwaltung  
Y124BrückAllgemeiner SchriftverkehrStellungnahme  
22012018 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan zur 8.  
Änderung Krebschere an ROB.doc  
Ansprechpartner / in Albrecht Kliem  
Telefon 06101 602-225  
Telefax 06101 602-361  
E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de  
Besucheranschrift Parkstraße 15

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen  
24-KI/bk

Datum  
22. Januar 2018

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**

**8. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“**

**Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 02.01.2018 in der o. g. Angelegenheit.

- 1** Auf Seite 48 Tabelle 1: Flächenbilanz stimmt die Fläche mit 6.368 qm nicht. Lt. Grundbuch beträgt diese für das Grundstück Gemarkung Bad Vilbel Flur 21 Flurstück 254, 6.373 qm (s. anl. Webflur-Ausdruck). Dadurch ändern sich auch die anderen Zahlen in dieser Tabelle 1 Flächenbilanz und in dem Entwurf. Bitte entsprechend die Zahlen in dem Entwurf 8. Änderung „Krebschere“ ändern.

Ansonsten bestehen hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 8. Änderung „Krebschere“ seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

- 2** Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kliem

Anlage

Webflur-Ausdruck BV Flur 21, Flurstück 254, 6.373 qm

Kopie z. K.

FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die Zahlen der Flächenbilanz werden entsprechend der vorgebrachten Anregung angepasst.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

Druck Flurstück - webFLUR

Seite 1 von 1

## Ausdruck eines Flurstückes

Flurstückskennzeichen: 060439-021-00254/0000.000

Gemarkung	Gmk-Nr	Flur	Flurstück	Straße/Lage	Fläche [m²]
Bad Vilbel	439	21	254	Fraunhoferstraße Paul-Ehrlich-Straße	6.373,00

## Bemerkung

## Nutzungsarten

NA-Schlüssel	Text	geändert	Teilfläche [m²]
21130	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke	nein	6.373,00

## Klassifizierung

KL-Schlüssel	Text	BodenKL	GrundWZ	EndWZ	ErtragsMZ	Einheit	E.Art	geänd.	Teilfläche [m²]
32211	Ackerland	sL5D	048	046	458			nein	995,00
32211	Ackerland	L3L6	075	081	64			nein	79,00
32211	Ackerland	L3L6	075	081	4292			nein	5.299,00

## Hinweise

Hinweis-Nr	Text
***	keine Daten vorhanden ***

## Vermerke

Vermerk-Nr	Bezeichnung
***	keine Daten vorhanden ***

## Grundbuchblätter / Eigentümer

Buchungsbezirk	Namens-Nr	Name	Geburtsdatum
Gb-Blatt	Anteil	Straße	Geburtsname
BestandsVerzNr	Buchungsart	PLZ Ort	Bemerkung
439 Bad Vilbel	0002.00.00.00.00	Quellenpark Alpha GmbH	
013939		An der Eßseite 183	
1	Grundstück	48599 Gronau	

## Voreigentümer

Gb-Blatt	Namens-Nr	Name
Historisch seit	Anteil	Straße
		PLZ Ort
013939	0001.00.00.00.00	Stadt Bad Vilbel
22.11.2017		Parkstraße 15
		61118 Bad Vilbel

## Kommunal

Kommunalart	Kommunaldaten	Text
***		keine Daten vorhanden ***
***		Ende der Liste ***



Wir für Oberhessen.  
www.ovag-netz.de

45

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



Dominik Warsow  
Planung & Projektierung - EL/Wa

Telefon 06031 82-1236  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de  
Datum 17.01.2018

**Bauleitplan der Stadt Bad Vilbel**  
**8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der ovag Netz AG, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sowie der Stadt Bad Vilbel. Die elektrischen Anlagen der ovag Netz AG, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.

- 1** In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV-, 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel sowie Leerrohre verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.
- 2** Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
- 3** Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem  
**Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel**  
**Tel.: (0 60 31) 82 491**
- 4** Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem o.g. Netzbezirk in Verbindung setzt.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Kabel befinden sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen. Die Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Siehe Beschlussvorschlag zu 1.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

### Beschlussvorschlag zu 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

## Anregungen

## Brief Nr. 45

## Beschlussvorschlag

ovag Netz AG

Seite 2 zum Schreiben vom 17.01.2018

- 5** Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Bad Vilbel vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag bzw. Lichtlieferungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Krebsschere – Allgemeines Wohngebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

- 6** Eine Aussage, wie die Anschlüsse an unser Netz ausgeführt werden, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an dem noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene / noch zu erstellende 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als neuer Stromkreis ab einer Transformatorenstation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Transformatorenstation ist vorab zu prüfen. Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.

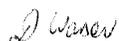
- 7** Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

- 8** Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Warsow  
ovag Netz AG

Anlage

### Beschlussvorschlag zu 5 - 6:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

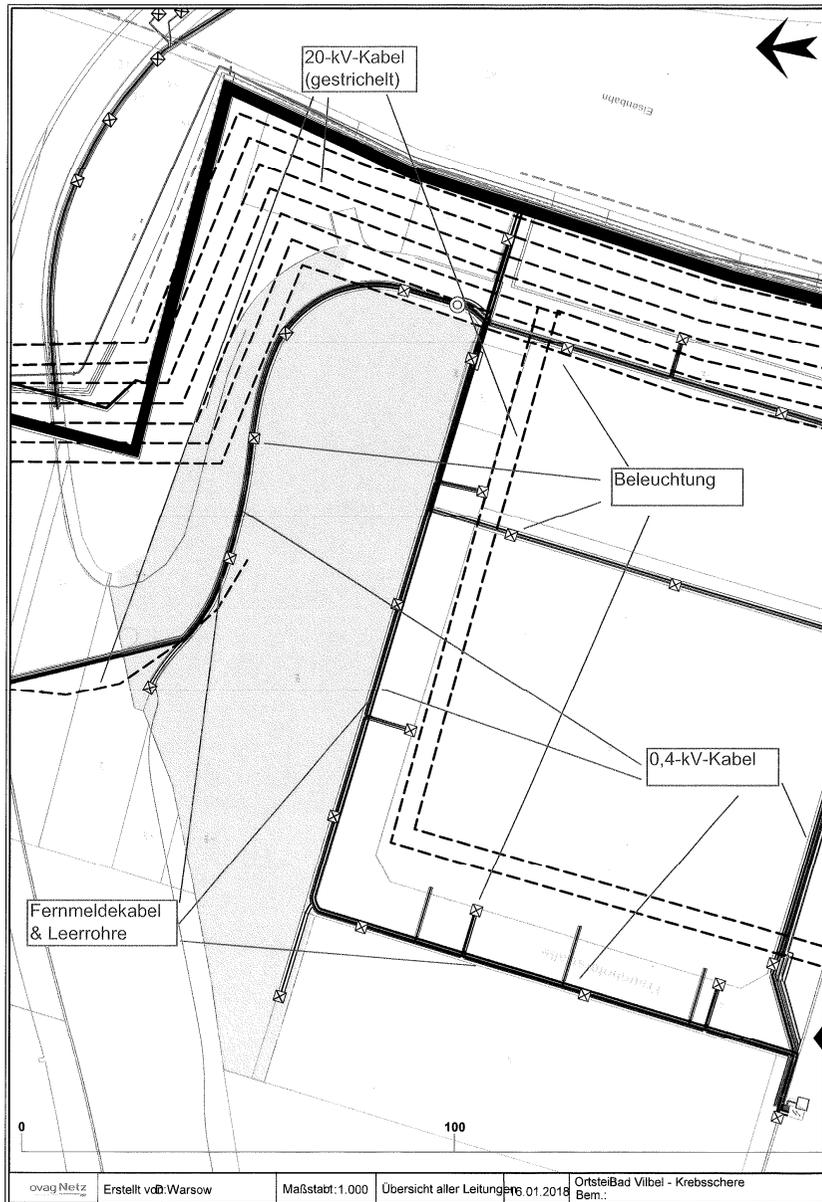
*Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.*

### Beschlussvorschlag zu 8:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*



Regierungspräsidium Darmstadt

48



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

**Durchschrift**

Unser Zeichen:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin:

Zimmernummer:

Telefon:

FAX:

E-Mail:

Datum:

Az. III 31.2- 61d 02/01--

Martin Friedrich

4. 036

06151/ 126129

06151/ 128914

m.friedrich@rpda.hessen.de

15.02.2018

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**  
**8 Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**  
**Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB**  
**Schreiben der Planergruppe ROB vom 02.01.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von den vorgesehenen Änderungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Krebsschere“ werden regional- und landesplanerische Belange nicht betroffen.

1

Inhaltlich schließe ich mich der Stellungnahme des Regionalverbands vom 24.01.2018 an.

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

Die mit den hiesigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel bereits am 24.03.2017 bzw. am 18.08.2017 gemachten Ausführungen (nachstehend in kursiv wiedergegeben) sind auch für den jetzt vorgelegten Bebauungsplanentwurf zutreffend.

24.03.2017:

2

*Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus er-*

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Der Regionalverband hat in seiner Stellungnahme vom 24.01.2018 keine Anregungen vorgebracht.*

**Beschlussvorschlag zu 2:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Ein Hinweis auf die Lage in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich.*

- 2 -

- gebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
- 3** In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht ausreichend dargestellt, vor allen Dingen beruhen die unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ diesbezüglich gemachten Aussagen auf zum Teil bereits über 20 Jahre alten Erhebungen, die hinsichtlich des Wasserbedarfs bzw. der Bedarfsdeckung zu aktualisieren sind.
- Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:
- Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.
- Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.
- 4** Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.
- 5** Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben
- 18.08.2017:
- Mit Datum vom 20. März 2017 (siehe nachstehend in kursiv) wurde von Seiten des Dezernates 41.1 bereits zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ Stellung genommen.
- 6** In der jetzt von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Ausführung wird unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ immer noch ca. 20 Jahre altes Zahlenmaterial zugrunde gelegt.
- Die Erhebungen hinsichtlich des Wasserbedarfs für das von der 7. Änderung betroffene Baugebiet bzw. der Bedarfsdeckung sind somit nach wie vor zu aktualisieren. Ohne diese Nachweise ist eine abschließende Stellungnahme des Dezernats IV/F 41.1 nicht möglich.
- Der in Punkt 11 genannte Tiefbrunnen Gronau ist stillgelegt und kann somit nicht mehr zur Eigenversorgung beitragen. Die Trinkwasserlieferung der OVAG kann in Trockenjahren eingeschränkt sein.
- Gemäß der aktuellen „Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region – Juli 2016 – der WRM (Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main) ist die Versorgung neu auszuweisender Baugebiete mit Brauchwasser z.B. aus Oberflächengewässern zu prüfen und möglichst zu realisieren (siehe <http://www.ag-wrm.de/publikationen/>). Die Prüfergebnisse sind zusammen mit den o.g. Nachweisen dem Dez. IV/F 41.1 vorzulegen.
- 7** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

**Beschlussvorschlag zu 3:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden.

Des Weiteren stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l/Min.}$  bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Entsprechende Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet nicht um eine Neuausweisung handelt, sondern um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans.

Obwohl laut Statistik des Regionalverbands FrankfurtRheinMain in Bad Vilbel in den letzten 20 Jahren die größte Bautätigkeit im Wohnungsbau im Rhein-Main-Gebiet stattgefunden hat und die Bevölkerung enorm gestiegen ist, hat sich das auf den Wasserverbrauch nicht negativ ausgewirkt. Der Wasserverbrauch ist nicht gestiegen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der sehr erfolgreiche Weg der Wassereinsparung wird auch weiter fortgesetzt werden, so dass hinsichtlich des Trinkwassers prinzipiell kein Problem gesehen wird.

Wasserabsatz der Stadtwerke Bad Vilbel:

Jahr	Absatzmenge in Tm <sup>3</sup>
2016	1.990
2015	2.097
2014	2.004
2013	1.990
2012	2.031
2011	2.041
2010	1.951
2009	2.003
2008	2.027
2007	2.073
2006	2.121
2005	2.165
2004	2.161
2003	2.302
2002	2.090
2001	2.072
2000	2.095
1999	2.071
1998	2.046

**Beschlussvorschlag zu 4:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Im Rahmen der 8. Änderung erfolgt keine Erhöhung der versiegelten Flächen. In Kapitel 11.6 sind die eingriffsminimierenden Maßnahmen bereits beschrieben.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 3.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 7:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 2.</i></p>

## Anregungen

## Brief Nr. 48

## Beschlussvorschlag

8

In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht ausreichend dargestellt, vor allen Dingen beruhen die unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ diesbezüglich gemachten Aussagen auf zum Teil bereits über 20 Jahre alten Erhebungen, die hinsichtlich des Wasserbedarfs bzw. der Bedarfsdeckung zu aktualisieren sind.

Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.  
Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bauungsplan aufzuführen.

9

2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessischen Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.

10

3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben

### Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

### Kommunales Abwasser:

Die geplante 8. Änderung des BP „Krebschere“ sieht außer einer geänderten Bebauungsstruktur keine generelle Änderung des Entwässerungskonzepts entgegen der ursprünglichen (rechtskräftigen) Bauungsplanfassung vor.

Somit bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken gegen die 8. Änderung des Bauungsplans.

11

Unabhängig hiervon benötige ich die Vorlage einer aktualisierten Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- (Ist- und Prognoseberechnung) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel, da die mir vorliegende SMUSI Berechnung aus dem Jahr 2002 nicht mehr vollständig die aktuelle Siedlungssituation darstellt.

12

Weiterhin bitte ich Sie, mir ein Exemplar des überarbeiteten generellen Entwässerungsentwurfes der Stadt Bad Vilbel (nach Fertigstellung) vorzulegen.

### Bodenschutz West:

13

### Nachsorgender Bodenschutz

Im Entwurf zur Begründung des Bauungsplans wird auf Seite 59 unter „13.5 Altlasten“ Aussagen getroffen, die auf veralteten Grundlagen beruhen und sollten im Rahmen einer Änderung überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.

### Beschlussvorschlag zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

### Beschlussvorschlag zu 9:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 4.

### Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird gefolgt.

### Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 5.

### Beschlussvorschlag zu 11 - 12:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Bad Vilbel wird derzeit überarbeitet. Sobald dieser vollständig vorliegt, wird auch die SMUSI aktualisiert.

Das Programm „Altpro“ ist durch das Programm „DATUS“ 2011ersetzt worden.

Das Hessische Altlastengesetz ist seit dem 01.11.2007 durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) ersetzt worden.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungs-termin 02.02.2018 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

**14 Vorsorgender Bodenschutz**

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in diesem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

In § 2 Abs. 4 BauGB steht: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Detaillierungsgrads des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. ...“

Der vorgelegte Entwurf zur 8. Änderung enthält vereinzelt, fast unkenntliche Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht ausreichend.

Auf Seite 9 unter 6.6 wird das Stichwort „Ökologische Baubegleitung“ genannt und auf Seite 41 konkretisiert. Hier möchte ich anregen auch eine „Bodenkundliche Baubegleitung“ einzuführen, um dem Thema „vorsorgender Bodenschutz“ Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

**Bausteine Umweltbericht**



**Beschlussvorschlag zu 13:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

*Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ vollständig abgearbeitet (siehe Kapitel 13.5 „Altlasten“). Da innerhalb des Plangebietes seit der ursprünglichen Aufstellung keine neuen Nutzungen untergebracht wurden, besteht keine Veranlassung für eine Aktualisierung der Aussagen zum Thema Altlasten.*

**Beschlussvorschlag zu 14:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

*Das Schutzgut Boden wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach den damaligen gesetzlichen Anforderungen behandelt. Es ist richtig, dass die vorliegende 8. Änderung nach den derzeitigen geltenden Vorschriften durchzuführen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird jedoch festgestellt, dass im Rahmen der Planung Rechtszustände zu vergleichen sind (dies gilt im Übrigen auch für die anderen betroffenen Belange, wie Eingriffe in Natur und Landschaft). Durch die 8. Änderung ergibt sich hinsichtlich des Eingriffes in den Bodenhaushalt keine wesentliche Änderung gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung. Eine Abarbeitung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung“ ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, zumal im Plangebiet auf Grundlage des bestehenden Baurechtes bereits Erschließungsarbeiten (Straße, Ver- und Entsorgung) und somit entsprechende Bodenveränderungen stattgefunden haben und daher weitestgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind.*

- 5 -

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

#### Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

15

##### Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH (Bericht-Nr. P17076 vom 08.11.2017) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen und geplanten Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen. Außerdem sollte untersucht werden, welche Auswirkungen die im Rahmen anderer Planverfahren festgelegten Schallschutzmaßnahmen auf den Planbereich haben.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit **deutlich überschritten** werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu **9 dB (A)** während der Tageszeit und von bis zu **18 dB (A)** während der Nachtzeit auf.

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Die mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, insbesondere während der Ruhephase (nachts), kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Die beabsichtigte Planung führt zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen **Bedenken** gegen die vorgesehene Planung.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollte durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (entlang des Schienen- und des Straßenverkehrsweges) vor der Errichtung der vorgesehenen Wohnnutzungen erstellt werden. Andernfalls ist mit noch höheren Geräuschbelastungen zu rechnen.

16

##### Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden in der schalltechnischen Untersuchung keine Aussagen getroffen. Da sich in der Umgebung des Plangebiets (insbesondere auf der östlichen Seite des Schienenver-

#### Beschlussvorschlag zu 15:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

*Die Entwicklung der Plangebietsfläche „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecken 3900, 3745 und 3684 sowie der „Nordumgehung“ in der Gemarkung Bad Vilbel. Durch beide Verkehrswege werden Geräuschbelastungen oberhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hervorgerufen. Daher kann die „mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“, insbesondere während der Ruhephasen (nachts) im vorliegenden Falle nicht unmittelbar erfüllt werden.*

*Wohnbauflächen im Nahbereich von emissionsstarken Schienen- und Straßenverkehrswegen werden dabei die „Erwartungshaltung“ der zukünftigen Bewohner jedoch „vorprägen“, sodass hier nicht von gleichen Erwartungshaltungen gegenüber Störungen durch Verkehrslärm ausgegangen werden kann, wie dies für ein „Wohngebiet auf der grünen Wiese“ anzunehmen ist.*

*Die hier in Anspruch genommene DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ kommentiert in Beiblatt 1 zur DIN 18005 diesen Sachverhalt dahingehend*

*... Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder nach unten erfordern. ...*

Weiterhin wird hierzu ausgeführt:

*... In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. ...*

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
	<p><i>Dem folgend wurde in der Stellungnahme P 17076 zum einen die im Bereich der Nordumgehungen vorgesehenen baulichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) und die im Verlauf der Bahnlinie vorgesehene „planfestgestellte“ Schallschutzwand bei der Ermittlung des Schallschutzbedarfs berücksichtigt. Die am Straßenverkehrsweg vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind realisiert.</i></p> <p><i>Die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Schallschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts daher nicht regeln. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand ab Mitte 2019 geplant.</i></p> <p><i>Gegenüber den verbleibenden Geräuschbelastungen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Die sich hieraus ergebenden baulichen Anforderungen (Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile der entstehenden Gebäude) wurden in Abhängigkeit der jeweiligen Raumnutzung nach dem hierfür vorgesehenen Verfahren der DIN 4109 in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Somit wurde den städtebaulichen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen der DIN 18005 im Zuge des Bauleitplanverfahrens entsprochen. Durch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die in den exponierten Fassadenabschnitten dem Lärmpegelbereich IV und in Höhe der östlich zur Gleisanlage ausgerichteten Gebäudefassade dem Lärmpegelbereich V entsprechen müssen, wird der erforderliche Schutz für Wohn- und Schlafräume im Sinne der DIN 4109 umgesetzt, sodass „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ hierdurch sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird grundsätzlich ein ausreichender Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet.</i></p> <p><i>Die Schirmwirkung der planfestgestellten Schallschutzeinrichtung an der Gleisanlage führt nur in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse zu relevanten Abschirmungseffekten. In den darüber gelegenen Obergeschossen werden keine relevanten Pegelreduzierungen erreicht. In die Begründung zum Bebauungsplan wird daher zusätzlich folgender Hinweis aufgenommen:</i></p> <p><i>Erfolgt die Umsetzung der planfestgestellten Schallschutzmaßnahme an der Bahnlinie nicht im gleichen Zeitraum wie die Planung/Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, sind die festgelegten Lärmpegelbereiche für die Obergeschosse (≥ 2. OG ff.) auch auf die schutzbedürftigen Räume in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse anzuwenden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die passiven Schallschutzmaßnahmen auch für diese Einwirkungsorte bei nicht zeitnaher Umsetzung der planfestgestellten Schallschutzmaßnahmen der Belastungssituation angemessen berücksichtigt werden.</i></p>	

## Anregungen

## Brief Nr. 48

## Beschlussvorschlag

- 6 -

kehrsweges) mehrere Gewerbebetriebe befinden, sollten die Auswirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen untersucht werden.

### Allgemein:

17

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Martin-M. Friedrich

### Beschlussvorschlag zu 16:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die nach den einschlägigen Normen vorgenommene Prüfung, inwieweit aus der Inanspruchnahme der Gewerbegebietsflächen Immissionskonflikte auftreten können, ergab, dass die Abstände zwischen Gewerbegebietsflächen und geplanter Bebauung ausreichend sind und somit auf der Ebene der Bauleitplanung keine Immissionskonflikte ausgelöst werden.*

*Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.*

### Beschlussvorschlag zu 17:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Sobald die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ rechtswirksam geworden ist, wird eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gesendet.*

## Anregungen

## Brief Nr. 49

## Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

49

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach am Taunus

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**B 3496-2018**  
Ihr Zeichen: Frau Stefanie Horn  
Ihre Nachricht vom: 03.01.2018  
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler  
Zimmernummer: 0.18  
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133  
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 25.01.2018

Bad Vilbel,

### 8. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere"

#### Bauleitplanung

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

#### Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

- 1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
- 2 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 3 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Der im Textteil des Bebauungsplans enthaltende Hinweis wird geändert.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.*

61118 Bad Vilbel

65

vorab per Fax: 06101 / 602 - 332  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

Stellungnahme 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel  
im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
Bad Vilbel, 09.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird zum Entwurf 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" zu ausgewählten Punkten des Schallschutzgutachtens und eines notwendigen, aber vorliegend nicht angefertigten Verkehrsgutachtens nachfolgend Stellung genommen. Magistrat und Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel werden gebeten, diese Punkte beim Abwägungsprozess und in der Beschlussfindung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

1

**A. Fehlende Verkehrsuntersuchung bei der 8. Änderung des Bebauungsplans**

Was den Kfz-Verkehr anbelangt, fehlt eine Verkehrsuntersuchung bei dem Entwurf 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" gänzlich. Dies stellt einen gravierenden Verfahrensmangel dar, weil damit wissenschaftliche und technische Standards verletzt werden, die bei Bebauungsplänen dieser Größenordnung beachtlich sind. Eine Beseitigung des Mangels erscheint zwingend notwendig, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht zu gefährden. Um diesen Verfahrensfehler zu heilen, wird es notwendig sein, eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen, die auf **aktuellen Verkehrszählungen** beruht. Hierzu wird also dringend empfohlen, eine **aktuelle Verkehrszählung** durchzuführen.

Keinesfalls ausreichend würde es sein, so dies womöglich für die weitere Bauleitplanung in Erwägung gezogen wird, auf eine Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere" zu verweisen. In der Verkehrsuntersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere" vom Mai 2017 verweist IMB-Plan auf eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2009, ohne jedoch dazu konkrete Zahlen und Daten, auch nicht in einer Anlage, zu nennen. Es heißt lediglich, dass die Nordumgehung an dem kritischen Knotenpunkt Friedberger Straße im Rahmen des Prognosehorizonts bis 2025 mit mindestens „ausreichend“ (QSV = Verkehrsqualität = D) bewertet wurde, wenn auch „zunehmend die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht wird“. Das kann sein oder nicht. Ein Nachprüfen der Aussagen ist aufgrund des Fehlens jeglicher Daten nicht möglich. Allein dadurch ist die **Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere" nicht valide.**

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

*Der vorliegende Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ gehört zum Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, für den im Jahr 1998 eine erste Gesamt-Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan) sowie in 2010 eine aktualisierte Untersuchung (Mörner+Jünger) durchgeführt wurden. Diese stellten auch die Grundlage zur Dimensionierung des umgebenden Verkehrsnetzes (L 3008) dar. Die verkehrliche Erschließung wurde hierdurch nachgewiesen. Maßgebliche Abweichungen infolge der 8. Änderung sind nicht zu erwarten (bzw. vorgesehen).*

*Auf eine Verkehrsuntersuchung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da aufgrund der Art und des Maßes der geplanten Bebauung von einem nur sehr geringen Neuverkehrsanteil auszugehen ist. Bei Verkehrsbelastungen von über 12.000 Kfz/24h (DTV) auf der L 3008 ist eine Verkehrszunahme von weniger als 1% zu erwarten. Dies liegt deutlich im Rahmen der täglichen Schwankungsbreiten, die erfahrungsgemäß mit 5-10% beziffert werden können.*

*Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange hinsichtlich einer Verkehrsbelastung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Auf eine erneute Verkehrsuntersuchung kann für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, wie bereits aufgeführt, verzichtet werden. Ein Verfahrensfehler, der die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans gefährdet, liegt dementsprechend nicht vor.*

*Die Verkehrsuntersuchung zur 7. Änderung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.*

Unabhängig davon ist die Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ aus Mai 2017 nicht aktuell. Sie aktualisiert lediglich eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2009, ohne die Verkehre tatsächlich gezählt zu haben. Notwendig wäre es aber, eine neue Verkehrsuntersuchung zu erstellen, die auf aktuellen Verkehrszählungen beruht. Eine Datenerhebung im Jahr 2009 und damit eine solche von vor neun Jahren ist absolut ungeeignet, Aussagen zur heutigen Verkehrsbelastung zu machen. Abgesehen davon, dass der Datenbestand nicht mitgeteilt wird, ist er überdies veraltet.

2

#### B. Falsche Daten Im Schallschutzgutachten zur 8. Änderung des Bebauungsplans

Die Schalltechnische Stellungnahme P 17076 des Ingenieurbüros GSA Ziegelmeyer GmbH enthält sowohl für den Kfz-Verkehr fehlerhafte, weil erheblich zu niedrige „Eingangsdaten“. Dies stellt einen gravierenden Verfahrensmangel dar. Denknötwendig verändern sich die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen, soweit andere – weitaus höhere – Eingangsdaten zu Kfz-Verkehrsstärken (siehe Seite 8) vorliegen. Damit verändern sich zwangsweise auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz, weil sich bei Zugrundelegung repräsentativer bzw. realistischer Eingangsdaten notwendige passive Schallschutzmaßnahmen erhöhen. Vorliegend werden die auf Seite 32 des Schallschutzgutachtens vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz demgemäß mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht ausreichend sein.

Eine Beseitigung des Mangels erscheint zwingend notwendig, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht zu gefährden. Um diesen Verfahrensfehler zu heilen, wird es notwendig sein, ein Schallschutzgutachten mit repräsentativen bzw. realistischen Eingangsdaten zu erstellen und hierfür entsprechend angepassten passiven Lärmschutz im Bebauungsplan vorzusehen.

#### 1. Viel zu niedrige Eingangsdaten zum Straßenverkehr im Schallschutzgutachten

Im Schallschutzgutachten zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ vom 8. November 2017 wird, wie bereits zuvor im Schallschutzgutachten zur 7. Änderung<sup>1</sup> des Bebauungsplans „Krebsschere“ vom Mai 2017 von einem täglichen Verkehr auf der L 3008 von 12.700 Fahrzeugen (DTV) ausgegangen (siehe Seite 8). Die Autoren beziehen sich hierbei auf eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einrichtungshaus Segmüller des Planungsbüros von Mörner + Jünger, Darmstadt, vom August 2010.

Diese Verkehrsuntersuchung ist auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung Bad Vilbels erhältlich, nicht aber in einer Anlage zum hiesigen Bebauungsplanverfahren. Das stellt im Übrigen bereits einen Verfahrensfehler dar.

Äußerst problematisch ist, dass das in Bezug genommene Verkehrsgutachten des Planungsbüros von Mörner + Jünger überhaupt keine Angaben zur durchschnittlichen (werk-) täglichen Verkehrsstärke auf der

<sup>1</sup> Siehe dazu S. 12 und 15 des Schallschutzgutachtens zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, abrufbar als zweite Anlage zur Beschlussvorlage unter [https://rim.ekom21.de/bad-vilbel/vorgang/?\\_id=LfyfvcWq8SpBQj0MlyKawKWz8Ur4Oj2Tf2Gj](https://rim.ekom21.de/bad-vilbel/vorgang/?_id=LfyfvcWq8SpBQj0MlyKawKWz8Ur4Oj2Tf2Gj).

#### Beschlussvorschlag zu 2:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

*Durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, wurden in Form einer Stellungnahme vom 19.01.2018 die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung einer „Verdopplung“ des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum der L 3008 neu berechnet.*

*Für den Tageszeitraum (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) führt die Verdopplung der Verkehrsmenge des Straßenverkehrs zu einer Verschiebung des Lärmpegelbereiches LPB IV in Richtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Baugrenze“. Das Gebäude ist im Erdgeschoss weiterhin überwiegend dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen. Im Anbindungsbereich der Erschließungsstraße zur Nordumgehung wird punktuell der Lärmpegelbereich IV erreicht. In Höhe der Gebäudefassaden des Obergeschosses wird bei Berücksichtigung der doppelten Verkehrsmenge auf der Nordumgehung/Erschließungsstraße dann der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen sein, sodass sich hieraus leicht erhöhte Aufwendungen im passiven Schallschutz für Teilabschnitte der Fassade ergeben.*

*Die Prognoseberechnungen für die Nachtzeit zeigen eine geringere „Sensibilität“ gegenüber einer Verdopplung des Straßenverkehrsaufkommens, da hier der Schienenverkehrsanteil die dominante Größe bei der Berechnung des Lärmpegelbereiches darstellt. Für den Gebäudestandort selbst verschiebt sich der Lärmpegelbereich IV im Einflussbereich der Nordumgehung in Richtung der Baulinie. Der Gebäudestandort selbst ist hier jedoch weiterhin dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen. Bezieht man die Berechnungsergebnisse auf die Obergeschosse der Gebäude, ergeben sich im „zurückgezogenen“ Bereich des Plangebietes Verschiebungen im Lärmpegelbereich IV in Richtung Lärmpegelbereich III. Die zu den Verkehrswegen hin orientierten Fassadenabschnitte verbleiben jedoch in beiden Berechnungen im Lärmpegelbereich IV, auf der Kopfseite zur Bahnlinie im Bereich LPB V. Die Auswirkungen für die Nachtzeit sind somit grundsätzlich geringer, da hier der Immissionsanteil des Schienenverkehrs das Ergebnis maßgeblich beeinflusst.*

Nordumgehung / Büdinger Straße enthält. Untersuchungsgegenstand des Gutachtens vom August 2010 ist lediglich das Verkehrsaufkommen an vier Knotenpunkten während der Hauptverkehrszeiten, also während einiger Stunden, am 10. November 2009. Ein Zeitraum von 24 Stunden wurde nicht untersucht. Für das Schallschutzgutachten bedeutet das, dass der genannte Wert von 12.700 Fahrzeugbewegungen entweder mittels eines statistischen Verfahrens von den Autoren des Schallschutzgutachtens interpoliert worden ist oder diesen eine Messung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke durch IMB-Plan aus dem Jahr 2009 (siehe dazu sogleich) bekannt war. Dazu wird allerdings im Schallschutzgutachten nichts gesagt.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (= DTV) auf der Nordumgehung (L 3008) wird jedenfalls im Schallschutzgutachten mit 12.700 Fahrzeugbewegungen für den Prognosezeitraum bis 2025 deutlich zu niedrig angesetzt. Das liegt daran, dass im Schallschutzgutachten nur Daten aus der „Untersuchungsstufe 1“ des Verkehrsgutachtens des Planungsbüros von Mörner + Jünger in Bezug genommen werden.<sup>2</sup> Die „Untersuchungsstufe 1“ hat aber ein Szenario zum Gegenstand, in welchem „das Einrichtungshaus Segmüller als einziger neuer Verkehrserzeuger“ im Quellenpark aufgeführt wird. Es werden im Verkehrsgutachten von Mörners und Jüngers deshalb lediglich 2.800 werktägliche Kfz-Fahrten zusätzlich durch das Einrichtungshaus Segmüller im Bebauungsplangebiet ‚Im Schleid Nord‘ auf der Nordumgehung berücksichtigt (siehe S. 14 im Verkehrsgutachten von Mörners und Jüngers).

Richtig wäre es hingegen, die „Untersuchungsstufe 2“ in Bezug zu nehmen, bei der das „Einrichtungshaus Segmüller und weitere neue Nutzungen in den Prognosegebieten ‚Im Schleid‘ und ‚Krebsschere‘“ für das Jahr 2025 Gegenstand der Verkehrsuntersuchung von von Mörner + Jünger sind. So berücksichtigt das Schallschutzgutachten die Vorhersage im Verkehrsgutachten von von Mörner + Jünger zu dem durch die Bebauungsplangebiete ‚Krebsschere Mitte und Ost‘ sowie ‚Im Schleid Ost‘ verursachten Verkehrsaufkommen nicht. Der Erschließungsverkehr für diese Wohn- und Gewerbegebiete wird für das Jahr 2025 mit werktäglich 14.616 Kfz-Verkehrsbewegungen (DTVw) auf der Nordumgehung (L 3008) beziffert (siehe S. 24 f. im Verkehrsgutachten von von Mörner + Jünger). Dass im Schallschutzgutachten stattdessen lediglich „ersatzweise“ 1500 tägliche Kfz-Fahrten, verursacht durch den Erschließungsverkehr aus dem Wohngebiet ‚Krebsschere“, zugrunde gelegt werden, ist sicherlich nicht ausreichend. Soweit ersichtlich, ist dieser Erschließungsverkehr bereits auch in den 12.700 Kfz-Fahrten auf der Nordumgehung enthalten. Unterstellt man Gegenteiliges, dann gehen die Berechnungen im Schallschutzgutachten mithin jedenfalls von nicht mehr als insgesamt 14.200 Kfz-Fahrten täglich auf der Nordumgehung im Jahr 2025 aus. Das werktägliche durchschnittliche Kfz-Verkehrsaufkommen (DTVw) wird im Schallschutzgutachten leider überhaupt nicht prognostiziert.

Das zeigt, dass die Eingangsdaten zum Straßenverkehr im Schallschutzgutachten viel zu niedrig sind. Im Folgenden wird eine realistische Prognose der Eingangsdaten beschrieben.

<sup>2</sup> Siehe dazu Seite 8 des Schallschutzgutachtens zur 8. Änderung des Bebauungsplans ‚Krebsschere“, dort in Fußnote 2.

*In einer ersten Einschätzung der Berechnungsergebnisse sind somit aus der Berücksichtigung der doppelten Verkehrsmengen auf den das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßenraum keine grundsätzlichen Abänderungen in der Beurteilung der Geräuschbelastungen zu erwarten – es ergeben sich bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche zur Tageszeit für die nördlich orientierte Gebädefassade (zu den Verkehrswegen hinweisend) leichte Erhöhungen im „Einzahlwert“ um ca. + 1 bis + 2 dB(A) innerhalb der jeweiligen Bandbreite der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche.*

*Die Stadt Bad Vilbel geht grundsätzlich nicht davon aus, dass die Angaben des Verfassers zur Verdoppelung der Verkehrsmengen auf der Nordumgehung L 3008 zutreffend sind. Im Rahmen der weiteren Planungsvorhaben in den Baugebieten „Krebsschere“ und „Im Schleid“ wird im Frühjahr und Sommer 2018 eine großräumige Verkehrszählung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wird eine aktuelle und fundierte Verkehrsprognose erstellt.*

*Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist es prinzipiell zulässig, einen höheren Schallschutz als das Mindestmaß festzulegen. Daher werden für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ die von der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, berechneten Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des Szenarios der Verdoppelung der Verkehrsmengen auf der Nordumgehung L 3008 festgesetzt. Dadurch wird ein ausreichender Schallschutz für das Plangebiet gewährleistet. Die Überarbeitung des Schallschutzgutachtens zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wird als nicht erforderlich erachtet.*

**2. Realistische Prognose zum Straßenverkehr im Jahr 2025 auf der Nordumgehung**

Tatsächlich wurde von IMB-Plan in der Vergangenheit auch auf der Nordumgehung die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (= DTV) in einem Zeitraum von 24 Stunden gemessen. Eine solche Messung fand vom Dienstag, den 1. September 2009 bis zum Sonntag, den 6. September 2009 an zwei Messpunkten auf der Nordumgehung statt, wobei einer der beiden Messpunkte westlich der Main-Weser-Bahnunterführung und östlich der kreuzenden Siemensstraße lag. Diese Verkehrsuntersuchung ist auf Nachfrage von der Stadtverwaltung Bad Vilbel zu bekommen. Hier kam es zu einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke an Werktagen (= DTVw) zwischen 13.200 und 14.800. Der arithmetische Mittelwert liegt bei 13.863 DTVw. Der Mittelwert für die DTV inklusive der Wochenendtage, an denen das Verkehrsaufkommen regelmäßig deutlich niedriger liegt als an den Werktagen, beträgt 12.117 Kfz-Fahrten.

Die erhobenen Daten stammen, wie gesagt, aus dem Jahr 2009, sind also bereits neun Jahre alt. Hinzu kommt deshalb eine dem wachsenden Verkehrsaufkommen geschuldete prozentuale Steigerung. Auf der Nordumgehung wird von 2009 bis 2025 konservativ geschätzt in Fortschreibung bekannter Steigerungswerte ab dem Jahr 2000 ein jährlicher einprozentiger Anstieg des Kfz-Verkehrsaufkommens (DTVw) angenommen. Damit kommen noch einmal 16 Prozent beziehungsweise 2.218 Kfz-Fahrten werktäglich hinzu. Der nicht durch die örtliche Erschließung verursachte Kfz-Verkehr auf der Nordumgehung steigt nach dieser Prognose somit bis zum Jahr 2025 auf 16.081 (= 13.863 + 2.218) Kfz-Fahrten werktäglich (DTVw) an.

Zusammen mit den durch den Erschließungsverkehr für das Wohn- und Gewerbegebiet im Quellenpark<sup>3</sup> realistischer Weise bedingten 13.863 werktäglichen Kfz-Verkehrsbewegungen (DTVw) ergibt sich insgesamt im Jahr 2025 auf der Nordumgehung (L3008) eine werktägliche Verkehrsstärke von 29.952 Kfz-Fahrten (= 13.871 + 16.081).

Im Verkehrsgutachten von von Mörner + Jünger werden ohne Berücksichtigung des auf das Einrichtungshaus Segmüller entfallenden Verkehrsaufkommens im Bebauungsplangebiet „Im Schleid West“ mithilfe einer komplexen Berechnungsformel für das Jahr 2025 14.616 Kfz-Fahrten werktäglich vorhergesagt. Nach den Angaben von Mörners und Jüngers wären das hochgerechnet 30.697 Kfz-Fahrten (= 14.616 + 16.081) werktäglich in 2025. Mit Segmüller wären es sogar noch einmal 2.800 Kfz (DTVw) mehr.

<sup>3</sup> Der ADFC Bad Vilbel geht in seiner Stellungnahme (siehe [https://www.adfc-bad-vilbel.de/VerkehrssituationBadVilbelStellungnahme\\_2017](https://www.adfc-bad-vilbel.de/VerkehrssituationBadVilbelStellungnahme_2017)) von einem deutlich höherem Kfz-Verkehrsaufkommen aus, wobei seiner eigenen Prognose dieselben Ausgangsdaten zugrunde liegen, die auch im Verkehrsgutachten von IMB-Plan vom Mai 2017 genannt werden. In diesem Verkehrsgutachten heißt es, dass die Annahmen aus der „umfangreichen und detaillierten Verkehrsuntersuchung“ aus dem Jahr 1998 auch heute noch für die Grundstrukturen mit Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf gelten. Nach der damaligen Prognose wurden rund 3.100 Einwohner und bis zu 9.700 Arbeitsplätze unterstellt. Während die Mischgebietsflächen in etwa vergleichbar blieben, sei aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplans Quellenpark eine um etwa 15 bis 20 Prozent höhere Einwohnerdichte zu erwarten. So steht es auch in der Erläuterung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Quellenpark. Zur weiteren Herleitung der Prognosezahlen wird auf die Seiten 20 bis 30 der ADFC-Stellungnahme verwiesen (siehe [https://www.adfc-bad-vilbel.de/VerkehrssituationBadVilbelStellungnahme\\_2017](https://www.adfc-bad-vilbel.de/VerkehrssituationBadVilbelStellungnahme_2017)).

Die Prognose des Schallschutzgutachtens bezieht sich nur auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke über die ganze Woche (= DTV), bezieht also auch das Wochenende mit ein. Ein direkter Vergleich mit der hiesigen Prognose der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke (= DTVw) wäre die für die Frage der Verkehrsbelastung wesentlich interessanter, liegen doch die Zahlen zur DTVw im Vergleich mit denen zur DTV immer höher und zeigen so die tatsächlich stärkere Verkehrsbelastung. Ein direkter Vergleich ist jedoch nicht möglich, da das Schallschutzgutachten keine Prognose zur DTVw enthält.

Um die Vergleichbarkeit der hiesigen Prognose mit derjenigen im Schallschutzgutachten herstellen zu können, ist eine Umrechnung der Kfz-DTVw in die Kfz-DTV notwendig. Der Umrechnungsfaktor bei Hauptverkehrsstraßen – die Nordumgehung gehört eindeutig in diese Kategorie – liegt regelmäßig bei 0,9.<sup>4</sup> Aufgrund der Daten aus der Verkehrszählung zur Büdinger Straße aus dem Jahr 2009 lässt sich der Umrechnungsfaktor hier noch genauer bestimmen, er liegt bei 0,874. Der Zuwachs der DTV auf der Büdinger Straße bis zum Jahr 2025 kann somit mit 12.116 (= 13.863 x 0,874) Kfz-Fahrten prognostiziert werden, die durch Gewerbe- und Wohnansiedlung im Quellenpark verursacht werden. Hinzu kommen 1.939 Kfz-Fahrten (= 2.218 x 0,874), die durch einen einprozentigen jährlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgehend vom Wert des Jahres 2009 verursacht werden. Der Prognosewert für die DTV inklusive der Wochenendtage, an denen das Verkehrsaufkommen regelmäßig deutlich niedriger liegt als an den Werktagen, beträgt für das Jahr 2025 auf der Nordumgehung insgesamt 26.172 (= 12.117 + 12.116 + 1.939) Kfz-Fahrten. Die Diskrepanz zu den im Schallschutzgutachten genannten 12.700 bzw. 14.200 Kfz-Fahrten auf der Nordumgehung ist offensichtlich. Der Unterschied liegt bei rund 100%.

### 3. Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehr gravierend

Die Auswirkungen der Abweichung von rund 100% sind auf die Berechnungsergebnisse für den Straßenverkehr im Hinblick auf erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen gravierend. Das wird deutlich, wenn man die Aussagen im Gutachten zur Prognosesicherheit auf Seite 33 unter Ziffer 7 beachtet. Dort heißt es:

#### **PROGNOSESICHERHEIT**

**Nach EN ISO 9613-2 muss mit einer verfahrensbedingten Prognoseunsicherheit aufgrund der Entfernungen der Verkehrswege zu den Immissionsaufpunkten von  $\pm 2$  dB(A) gerechnet werden. Veränderungen in den Eingangsdaten (Verkehrsaufkommen Straße und Schiene) von  $\pm 10$  % der eingestellten Verkehrsmengen haben im Plangebiet nur Auswirkungen  $< 1$  dB(A).**

Ein Verkehrsaufkommen von 10 % auf der Straße mehr wird danach im Plangebiet nur Auswirkungen von kleiner 1 dB(A) haben. Was bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 100%, also eine Verdoppelung für Auswirkungen auf die Lärmimmissionen hat, wird zu prüfen sein. Eine Verdoppelung des Lärms liegt jedenfalls bei rund 10 dB(A) mehr vor.

<sup>4</sup> Siehe [https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/datengrundlagen/umrechnungsfaktoren/download/Hinweise\\_Faktoren\\_Umrechnung\\_Verkehrsmengen.pdf](https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/datengrundlagen/umrechnungsfaktoren/download/Hinweise_Faktoren_Umrechnung_Verkehrsmengen.pdf), S. 4.

## Anregungen

## Brief Nr. 65

3

C. Empfehlungen zur Beseitigung der Verfahrensfehler im Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere"

Es wird deshalb empfohlen, dafür Sorge zu tragen, dass die aufgezeigten Verfahrensfehler durch Nachholung einer Verkehrsuntersuchung und der Überarbeitung des Schallschutzgutachtens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" beseitigt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" sollte diesbezüglich ergänzt und optimiert werden.

Für Rückfragen und Anregungen stehe ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Allgemeiner Deutscher  
Fahrrad-Club Bad Vilbel e. V.



## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **Begründung:**

Siehe Beschlussvorschlag zu 1 und 2.

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	17.01.18		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	04.01.18		X	
3.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße14 60599 Frankfurt				
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel				
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn				
8.	DB Netz AG S-Bahn Rhein-Main (I.NG-MI-N) Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt am Main				
9.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a.M.	09.02.18	X		
10.	Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz Niederlassung Mitte Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt a.M.				
11.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management Poststraße 1 76137 Karlsruhe				
13.	Deutsche Telekom AG TNL Eschborn Ressort SBN Alfred-Herrhausen-Allee 7 65760 Eschborn				
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Str. 2 76137 Karlsruhe				
15.	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen	06.02.18		X	
16.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
17.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt a.M.	09.02.18	X		
18.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt				
19.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
20.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				
21.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	17.01.18		X	
22.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	16.02.18	X		Fristverlängerung bis 16.02.2018 beantragt
23.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				
24.	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Rheingaustr. 186 65203 Wiesbaden	09.01.18		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
25.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Dr. Johannes Fertig Homburger Straße 17 61169 Friedberg	06.02.18	X		
26.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim				
27.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt/Main	08.02.18		X	
28.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	10.01.18	X		
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	23.01.18	X		
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Park- und Gartenanlagen, etc. Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	31.01.18		X	
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Betriebshof Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
39.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	29.01.18		X	
40.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
41.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
42.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
43.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt/Main				
44.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	08.02.18		X	
45.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	24.01.18 05.02.18	X	X	Abteilung ED (24.01.18) Abteilung Wasser (05.02.18)
46.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	24.01.18		X	
47.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg	10.01.18		X	
48.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstr. 1-3 64283 Darmstadt	15.02.18	X		
49.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	25.01.18	X		
50.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
51.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	29.01.18		X	
52.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	24.01.18		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
54.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Pfarrwiese 54 61118 Bad Vilbel				
55.	Staatliches Landratsamt Hauptabteilung LFN Homburger Straße 17 61169 Friedberg				
56.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg				
57.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
58.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel				
59.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
60.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
61.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
62.	Dietmar Bücher Schlüselfertiges Bauen Veitmühlweg 2 65510 Idstein				
63.	Iber Immobilien Herr Ergün Karakaya Neckarstr. 5 64283 Darmstadt				
64.	Quellenpark Alpha GmbH Herr Erik Lokotte An der Eßseite 183 a 48599 Gronau				
65.	Bürger 1 61118 Bad Vilbel	09.02.18	X		

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

Bad Vilbel, 04.04.2018

Vorlage für:	
Magistrat	09.04.2018
Ortsbeirat Kernstadt	24.04.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	03.05.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.05.2018

Betreff
b) Beschlussfassung als Satzung gemäß §10 BauGB

#### Sachverhalt / Begründung

Nachdem über die während der Offenlage fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen sowie den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden.

Gleichzeitig werden die Landessrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf 8. Änderung „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und faunistischer Potenzialabschätzung, als Satzung. Gleichzeitig werden die landessrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

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

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

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

Gesehen und einverstanden:

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

\_\_\_\_\_  
 (Fachbereichsleiter / Dezernent)

# Bad Vilbel

## 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan



**Satzung**

# Bad Vilbel

## 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan, Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel  
Stand: 26.03.2018

**ROB**  
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA .....	6
2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	7
3.1	Bauweise .....	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.3	Stellung der baulichen Anlagen .....	7
4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	7
5	Verkehrsflächen .....	7
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	7
5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten .....	7
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
7	Sonstige Festsetzungen .....	9
7.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	9
7.2	Führung von Versorgungsleitungen .....	9
7.3	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	9
<b>C</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	15
<b>D</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten .....	16
1.1	Großkronige Bäume .....	16
1.2	Mittelkronige Bäume .....	16
1.3	Obstbäume Hochstamm .....	16
1.4	Sträucher .....	17
1.5	Geschnittene Hecken .....	17
2	Sicherung von Bodendenkmälern .....	17
3	Kampfmittel .....	17
4	Wasserwirtschaftliche Belange .....	18
4.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	18
4.2	Regenwassernutzung .....	18
4.3	Straßenentwässerung .....	18
5	Heilquellenschutz .....	18
6	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb .....	18
7	Funknetzbeeinflussung .....	19
8	Einwirkungen durch den Straßenverkehr .....	19
9	Schutz bestehender und geplanter Leitungen .....	19
10	Arten- und Biotopschutz .....	19
<b>E</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>21</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	21
2	Lage und Abgrenzung .....	22
3	Übergeordnete Planungen .....	23
3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	23

4	Verfahrensablauf .....	24
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB .....	25
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen .....	25
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation .....	30
7.1	Nutzung und verkehrliche Erschließung .....	30
7.2	Grundstückssituation .....	30
8	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation .....	30
8.1	Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	31
8.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	38
8.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	42
9	Städtebauliche Zielsetzung .....	43
9.1	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	43
9.2	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 8. Änderung .....	46
10	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen .....	46
10.1	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	46
10.2	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 8. Änderung .....	47
11	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	47
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	47
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	50
11.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	51
11.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	52
11.5	Verkehrsflächen .....	52
11.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	53
11.7	Sonstige Festsetzungen .....	53
11.8	Kompensationsmaßnahmen .....	55
12	Erschließung und Versorgung .....	58
12.1	Wasserversorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	58
12.2	Abwasserbeseitigung .....	60
13	<i>Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i> .....	61
13.1	Geologie .....	61
13.2	Geohydrologie .....	61
13.3	Pedologie .....	62
13.4	Bodenmechanik .....	62
13.5	Altlasten .....	62
13.6	Versickerung .....	63
13.7	Abdichtungen im Grundbau .....	63
13.8	Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 8. Änderung) .....	63
14	Lärmschutz .....	63
14.1	Lärmschutz zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans .....	63
14.2	Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung .....	65
14.3	Lärmschutz zum Zeitpunkt der 8. Änderung .....	66
<b>F</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>68</b>
1	Abbildungen .....	68
2	Tabellen .....	68
<b>G</b>	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>69</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1 - 3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4 - 9) BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf mindestens 3 und maximal 4 festgesetzt.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Bauweise**

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Planzeichen festgesetzt.

### **4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von, nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel erforderlichen Stellplätzen nicht zulässig.

Des Weiteren ist die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

### **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### **5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### **5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

#### **6.1 Neupflanzung von Bäumen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei

die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

- Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m, bei großkronigen Bäumen mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m, bei großkronigen Bäumen von 3 m dauerhaft vorzusehen.

### **6.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)**

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume".

### **6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete**

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 6.1).
- 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

### **6.3 Stellplatzanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind mind. 9 m<sup>2</sup> groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

### **6.4 Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen**

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

### **6.5 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim an der B3**

Siehe Einzeichnungen im Plan

Festgesetzt wird:

- Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m<sup>2</sup> Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

## 6.6 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

## 7 Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In den Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in den Bauverbotszonen generell unzulässig. Weiterhin nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen.

### 7.2 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch erfolgen.

### 7.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Zimmer 242, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

#### 7.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

##### Lärmschutzwall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Der bestehende Lärmschutzwall ist mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu erhalten.

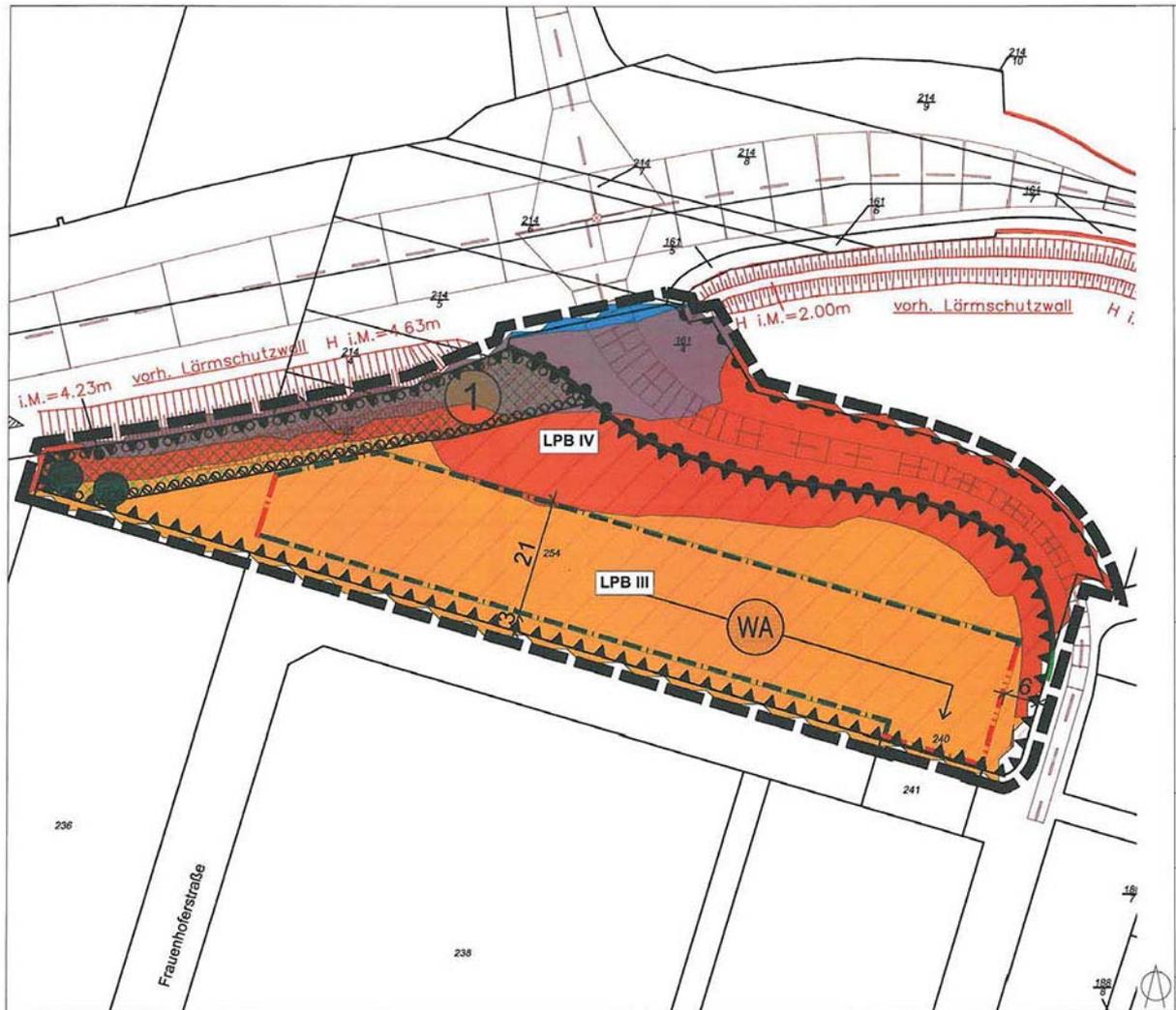
Die Höhe des Lärmschutzwalls bezieht sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Nordumgehungsstraße L 3008.

### **Passiver Schallschutz**

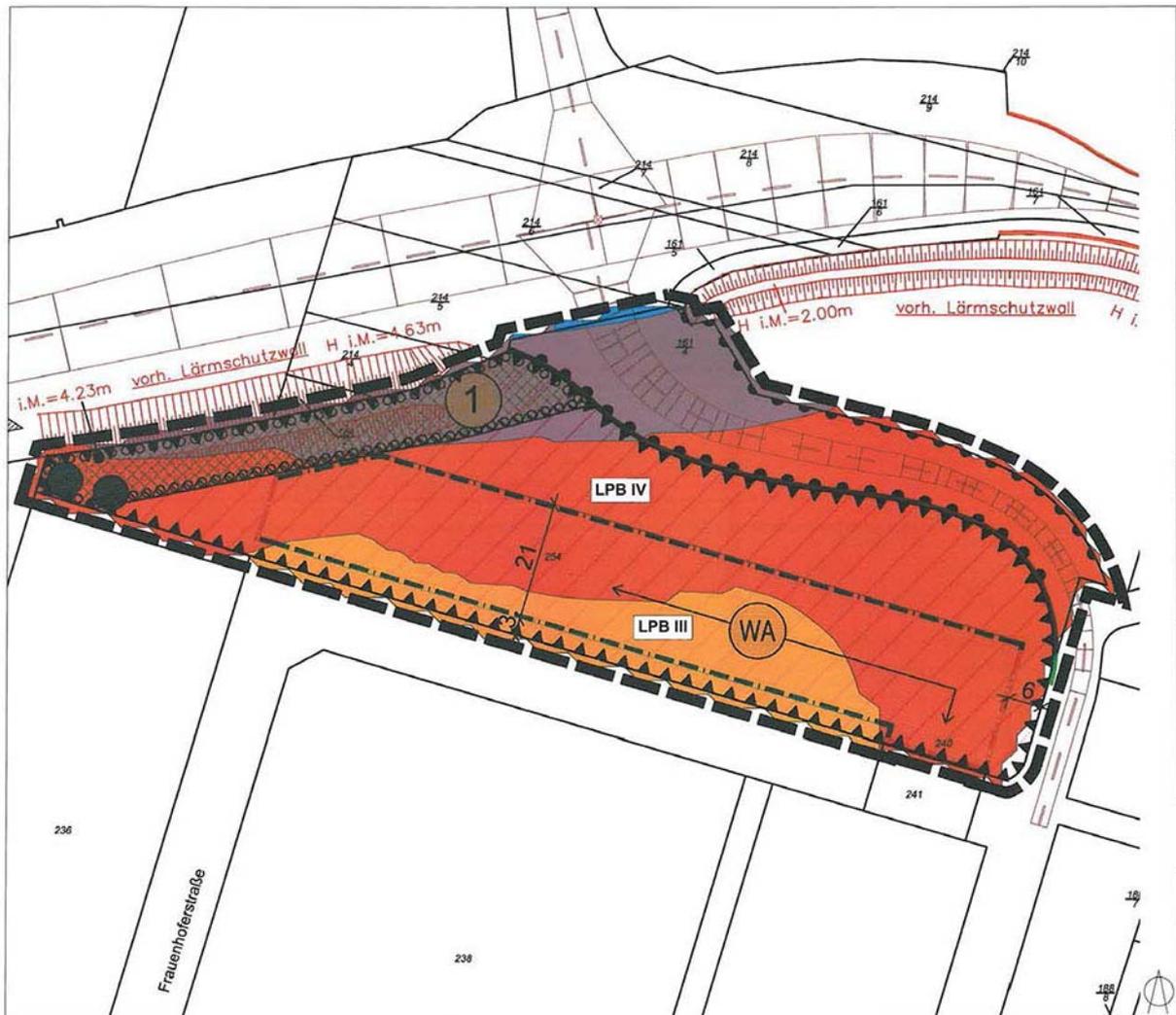
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

### Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



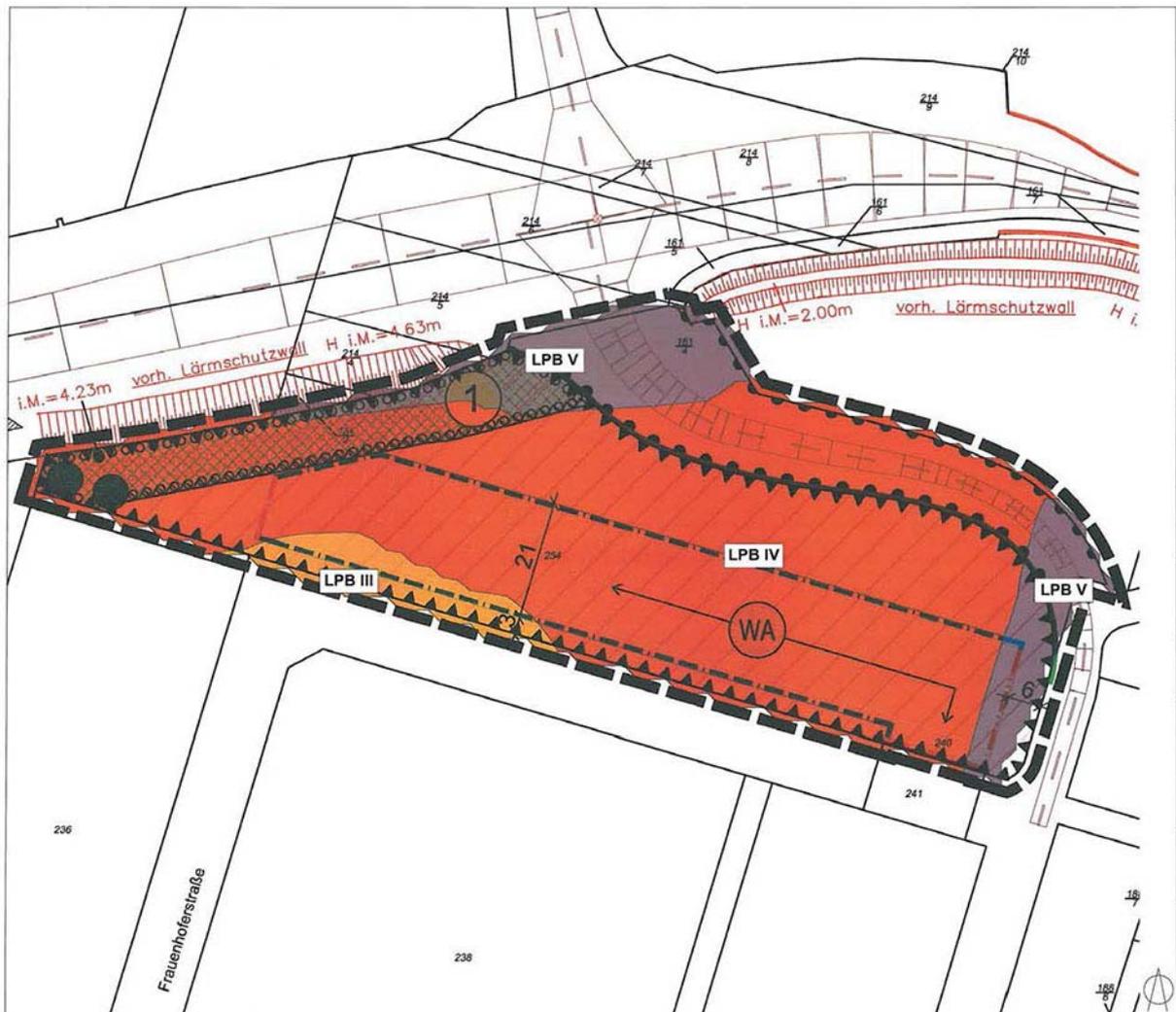
## ab dem 2. Obergeschoss



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:



## ab dem 2. Obergeschoss



In Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), sind schalldämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

## **C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)*

### **1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

## D Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume

##### (I Wuchsordnung)

Acer platanoides

Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"

Salix alba "Liempde "

Tilia cordata

#### 1.2 Mittelkronige Bäume

##### (II Wuchsordnung)

Prunus avium

Prunus avium "Plena"

Tilia cordata "Greenspire"

Betula nigra

Carpinus betulus

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

##### Äpfel

Anhalter

Ananas-Renette

Baumanns Renette

Brettacher

Cox Orange Renette

Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)

Dülmener Rosenapfel

Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)

Geheimrat Oldenburg

Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)

Gloster

Goldparmäne

Goldrenette von Blenheim

Grahams Jubiläum

Graue Französische Renette

Gravensteiner

Hammeldeinchen

Jakob Lebel

James Grieve

Kaiser Wilhelm

Kanada-Renette

Landsberger Renette

Minister von Hammerstein

Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)

Rote Sternrenette

Roter Boskoop

Roter Eiserapfel

Roter Trierer Weinapfel

Schafsnase (Rheinische Schafsnase)

Schöner von Boskoop

Schöner von Nordhausen

Weißer Klarapfel (Haferapfel)

##### Birnen

Alexander Lucas

Blumbachs Butterbirne

Clapps Liebling

Diels Butterbirne

Gellerts Butterbirne

Gräfin von Paris

Gute Graue

Gute Luise von Avranches

Hofratsbirne

Köstliche von Charneux

Madame Verté

Mollebusch

Neue Poiteau

Pastorenbirne

Vereinsdechantbirne

##### Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth

Auerbacher

Bühler Frühzwetsche

Ersinger Frühzwetsche

Graf Althans

Große Grüne Reneklode

Hauszwetsche (in Typen)

Königin Viktoria

Nancymirabelle

Ontariopflaume

##### Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche

Dönnissens gelbe Knorpelkirsche

Große Prinzeßkirsche	Lauermannkirsche
Großer Gobet	Ochsenherzkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle
Kassins Frühe	Schneiders späte Knorpelkirsche
	Süße Frühweichsel

Koburger Mai-Herzkirsche

### Sonstige

Speierling

Walnuß

## 1.4 Sträucher

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus mas	Rosa rubiginosa
Cornus sanguinea	Rubus fruticosus
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salix purpurea
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Syringa vulgaris
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Viburnum lantana
Rosa arvensis	
Rosa canina	

## 1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)	Crataegus spec.
Berberis vulgaris	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Buxus sempervirens	Taxus baccata
Carpinus betulus	

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

• Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 18/20
• Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 16/18
• Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
• Großsträucher	3 x vmB	125/150

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

## 3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

## **4 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **4.1 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

### **4.2 Regenwassernutzung**

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

### **4.3 Straßenentwässerung**

Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landstraße 3008 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u. dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der L 3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

## **5 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg (Brunnen II und IV Hainborn). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## **6 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf

Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## **7 Funknetzbeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

## **8 Einwirkungen durch den Straßenverkehr**

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## **9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## **10 Arten- und Biotopschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder

Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

## E Begründung

*Sämtliche Textteile der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die für den Geltungsbereich der 8. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Sie sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt.*

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Teilgebiet der geplanten Wohnbebauung zeitnah realisiert werden. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Änderung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Anpassung von Baufenstern,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte.



**Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche)**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken.

Da die Bebauungsplanänderung nur einen Teilbereich der Wohnbauflächen betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1).

## 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.001 m<sup>2</sup> (rund 0,8 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Osten, Süden und Westen wird es von geplanten, noch nicht realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“ begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Nordumgehungsstraße (L 3008) sowie an eine geplante Grünfläche an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Main-Weser-Bahn, die zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt.



Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Bebauungsplanänderung

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturanangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Wohnbaufläche geplant“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet. Damit entspricht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet den Festlegungen des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Nach dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verlaufen östlich des Plangebietes eine bestehende Fernwasserleitung sowie eine bestehende Hochspannungsleitung. Die Hochspannungsleitung wurde 2011 demontiert. Eine Verkabelung der Hochspannungsfreileitung durch den Netzbetreiber ist nicht mehr vorgesehen.

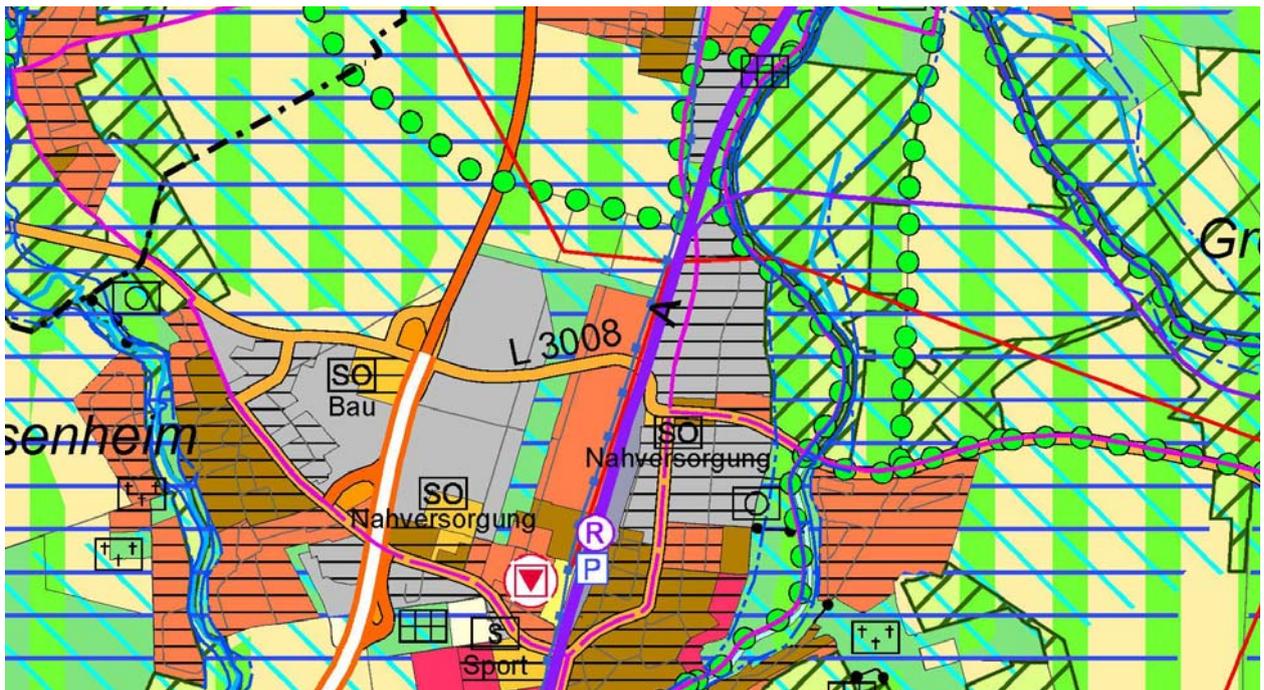


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

##### 3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an die Main-Weser-Bahn sowie die S-Bahn S 6 von

Frankfurt nach Friedberg. Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ist ein Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 0,8 ha. Nach dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04. Juli 2016 kann ab einer Größe von 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien.

Das Plangebiet der 8. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenparks“ geht auf einen städtebaulichen Entwurf Ende der 90er Jahre zurück und stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar. Das Stadtquartier „Quellenpark“ ist durch Gewerbegebiete im Westen und durch ein neues Wohngebiet im Osten geprägt. Der regionalplanerische Dichtewert wird für das neue Wohngebiet „Quellenpark“ als Ganzes ermittelt, da es sich hierbei um ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter handelt, wie es das Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte vorsieht.

Das Wohngebiet „Quellenpark“ besitzt ein Bruttowohnbauland von 253.820 m<sup>2</sup> (25,4 ha). Dieses setzt sich aus Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Versorgungsanlagen zusammen. Auf der Grundlage des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der geplanten Anzahl der Wohneinheiten der Investoren, die jeweils einen Teilabschnitt des Wohngebietes entwickeln, ergibt sich eine geplante Anzahl der Wohneinheiten von 1.284. Daraus ergibt sich ein Dichtewert von 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Damit wird der im Regionalplan / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vorgegebene Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland eingehalten.

Durch die von den Investoren vorgesehene bauliche Verdichtung des Wohngebietes „Quellenpark“ ist eine Unterschreitung der unteren regionalplanerischen Dichtewerte nicht zu erwarten.

#### **4 Verfahrensablauf**

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (2.547 m<sup>2</sup>). Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB sind Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im Vollverfahren, also mit Umweltprüfung). Parallel zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ befinden sich die 6., 7. und 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in Aufstellung. Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt im Vollverfahren. Daher ist die Zusammenrechnung der Grundflächen der Bebauungspläne nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 statt.

## 5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Des Weiteren werden durch die 8. Änderung keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 1,7 km nordöstlich des Plangebietes (Europäisches Vogelschutzgebiet Wetterau; Größe: 16.093 ha). Dieses Schutzgebiet ist das bedeutendste hessische Brutgebiet für Wasser-, Wat- und Wiesenvögel. Das Entwicklungsziel des Gebietes ist der Erhalt und die Verbesserung der offenen, meist wassergeprägten Lebensräume, insbesondere durch die Sicherung und Förderung der extensiven Grünlandbewirtschaftung. Des Weiteren befindet sich ca. 3,1 km südlich des Plangebietes das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Berger Warte (Größe: 29 ha). Der Schutzzweck besteht darin, die im Plangebiet befindlichen Pflanzen, Tiere und Lebensräume zu erhalten. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Wiesen mit alten Obstbäumen. Im Gebiet lebende schützenswerte Tiere sind die Zauneidechse, der Grasfrosch, die Weinbergschnecke und der Neuntöter. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der beiden Schutzgebiete werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesen steht.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Störfallbetrieb.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Rechtskräftig im Geltungsbereich des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (s. Abbildung 4), die am 15. Juli 2003 als Satzung beschlossen wurde. Prägend für das Baugebiet „Krebsschere“ ist seit jeher die Untergliederung in zwei verschiedene Teilbereiche, die Wohnbauflächen im Osten und die Gewerbeflächen im Westen. Die beiden Teilbereiche sind durch einen öffentlichen Grünzug räumlich voneinander getrennt. Diese Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie der öffentliche Grünzug setzen sich im nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Schleid“ fort.

Im Plangebiet „Krebsschere“ weiterhin rechtskräftig sind die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (siehe Abbildung 5) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 4. Änderung (siehe Abbildung 6), die am 11. September 2012 als Satzung beschlossen wurden sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 7), die am 04.11.2014 als Satzung beschlossen wurde. Die 6., 7. und 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ befinden sich aktuell in Aufstellung. Die Geltungsbereiche dieser Änderungen berühren das Plangebiet der 8. Änderung nicht (siehe Abbildung 8).

Nördlich angrenzend an den Bebauungsplan „Krebsschere“ befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Schleid“, der im Jahr 2000 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 4). Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (siehe Abbildung 9) wurde im Jahr

2012 als Satzung beschlossen, jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurde der östliche Teilbereich des Plangebietes erneut geändert (siehe Abbildung 10). Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde am 17.03.2015 als Satzung beschlossen und am 02.04.2015 öffentlich bekannt gemacht.



Abbildung 4: Bebauungspläne „2. Änderung Krebschere“ und „Im Schleid“

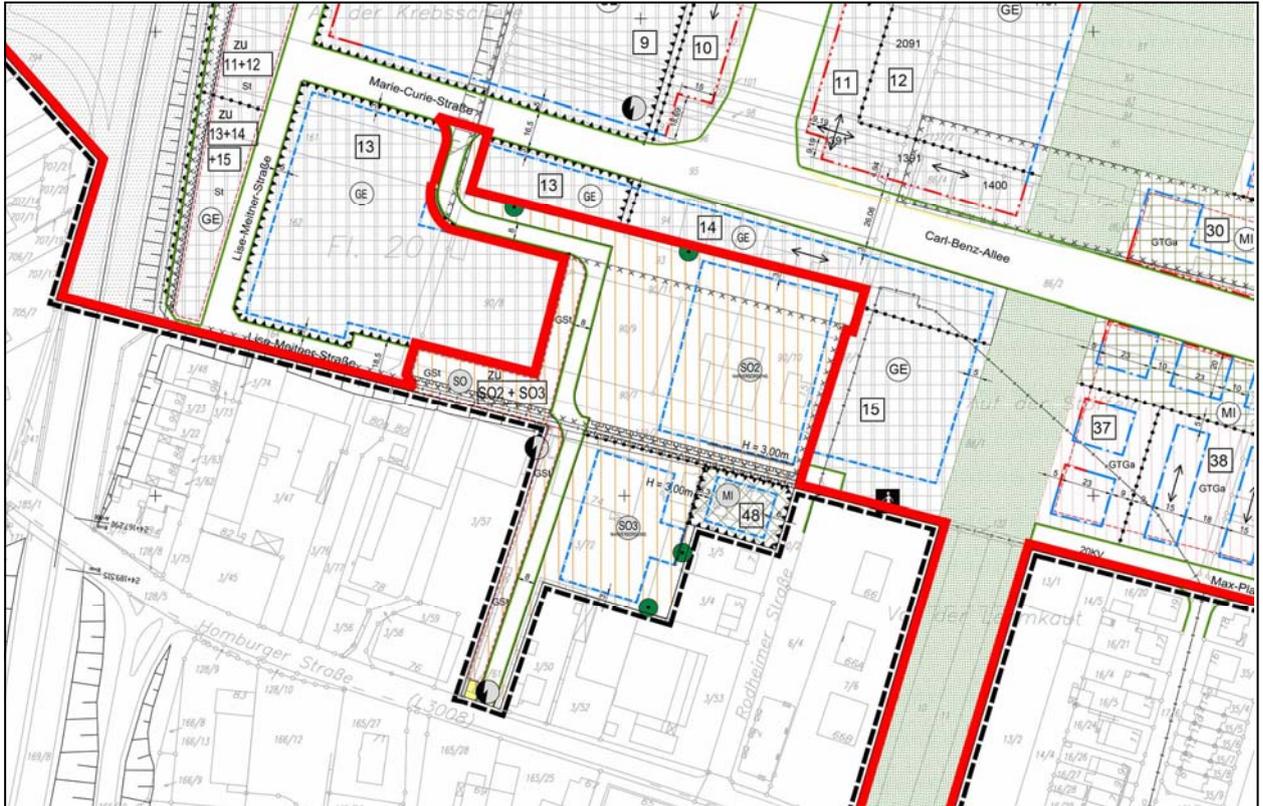


Abbildung 5: Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebschere“ (rechtskräftiger Teilbereich)

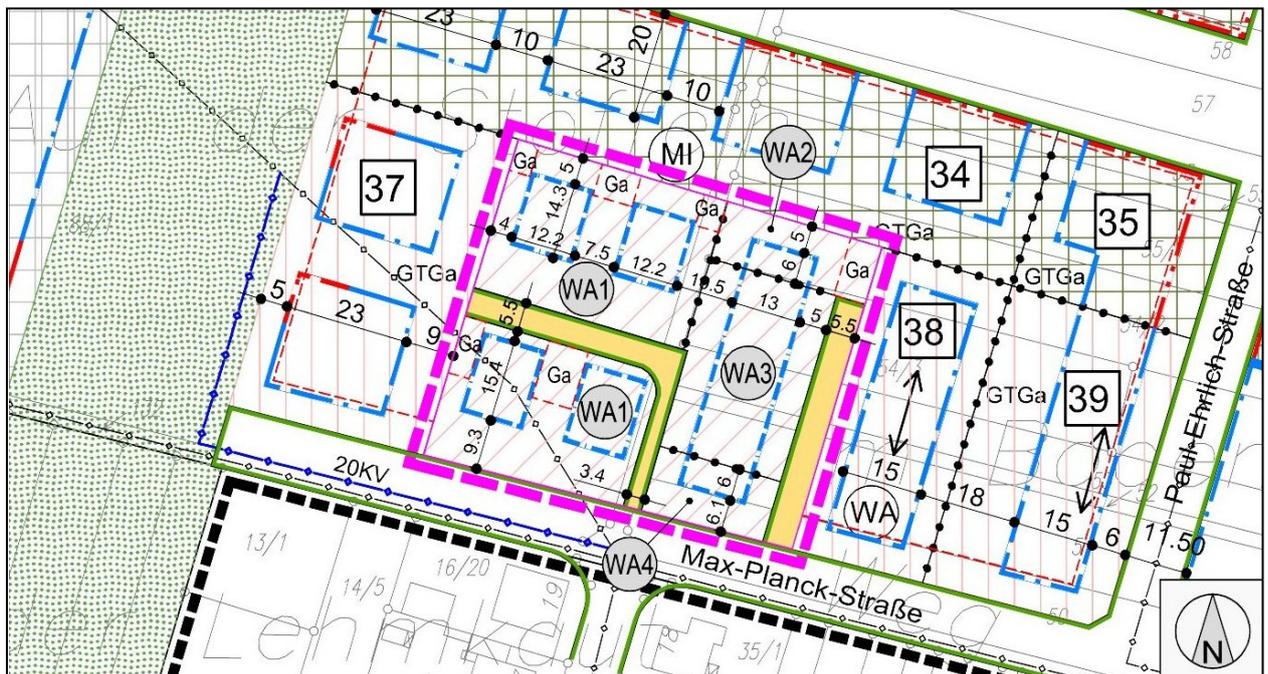


Abbildung 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung Krebschere“

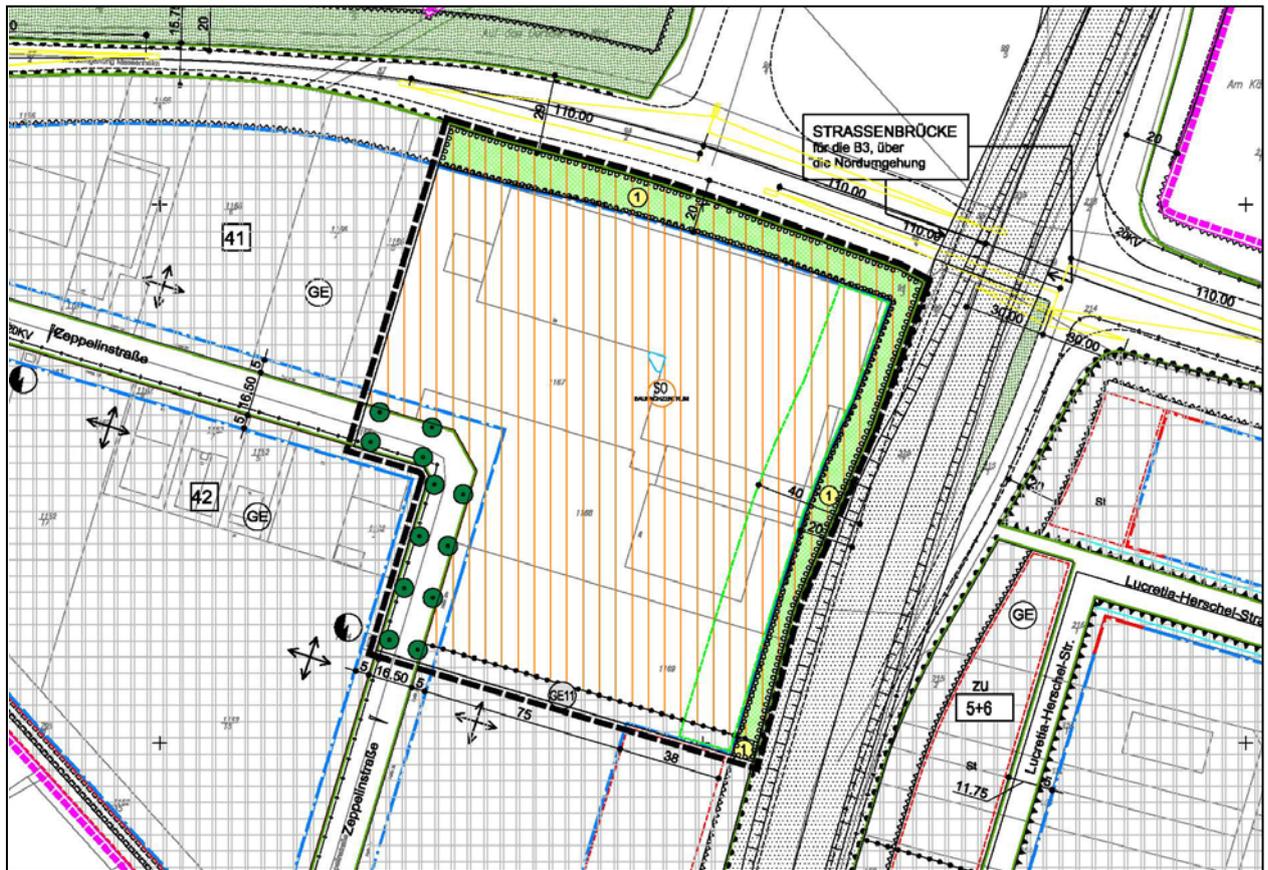


Abbildung 7: Bebauungsplan „5. Änderung Krebschere“



Abbildung 8: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebschere“



Abbildung 9: Bebauungsplan „1. Änderung Im Schleid“



Abbildung 10: Bebauungsplan „2. Änderung Im Schleid“

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

### 7.1 Nutzung und verkehrliche Erschließung

Das von der 8. Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist bislang komplett unbebaut. Jedoch wurde bereits mit den Erschließungsarbeiten in Form der Herstellung der Baustraßen begonnen.

Östlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Trasse der Main-Weser-Bahn und der S-Bahn S 6, von Frankfurt nach Friedberg.

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 3008 (Nordumgehung) mit den mittlerweile realisierten Knotenpunkten zur Erschließung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“. Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 3.

### 7.2 Grundstückssituation

Die im Plangebiet liegenden Wohnbauflächen sind im Eigentum eines Investors, die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

## 8 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

*Die nachfolgenden Ausführungen zur landschaftlichen Situation und Bewertung, zu den Konflikten und Zielvorstellungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen stellen einen verkürzten Auszug aus dem gesonderten landschaftsplanerischen Fachbeitrag („Grünordnungsplan Krebsschere – Erläuterungsbericht“ KKW – Keller Keller Wolf 1998) zum Bebauungsplan „Krebsschere“ dar.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanes „Krebsschere“ soll auch die Nordumgehung Massenheim als Teil des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes – Krebsschere, Auf dem Stock und Im Schleid“ Rechtskraft erhalten. Diese Straßenbaumaßnahme wurde bislang vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gießen (heute Gelnhausen) vorangetrieben, weswegen bereits 1990 eine „UVS zur geplanten L 3008, Umgehung Bad Vilbel/Massenheim“ erstellt wurde. Um auch im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet Krebsschere die von einem Straßenbauvorhaben dieser Bedeutung ausgehenden spezifische Beeinträchtigungen gebührend zu berücksichtigen, wurden die Inhalte der genannten UVS weitestgehend auch in den genannten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum BPlan „Krebsschere“ in aktualisierter Form eingearbeitet.*

*Des Weiteren finden die Kartierungen und die Auswertungsergebnisse der Studie „Landespflegerische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebsschere 1990“ Berücksichtigung.*

## 8.1 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

### 8.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

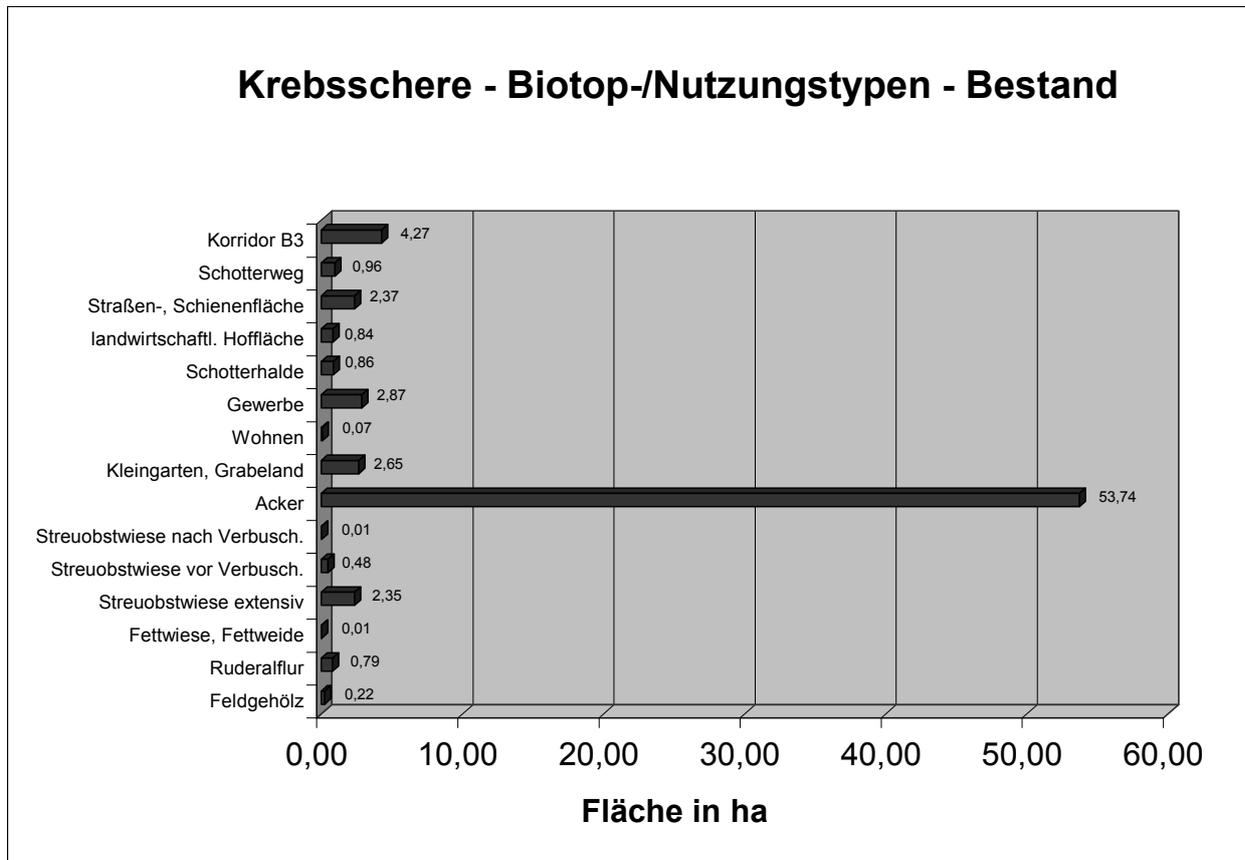


Abbildung 11: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebsschere)

Wie Abbildung 11 in Anlehnung an den Bestandsplan (s. Abbildung 12) zeigt, wird der überwiegende Teil des Geländes ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide, in erster Linie Weizen. An anderen Nutzungen finden wir in unmittelbarer Ortsrandlage noch verschiedene Kleingärten und teilweise intensiv genutzte Streuobstwiesen, von denen eine besonders große ganz im Westen des Untersuchungsgebietes liegt.

Die umfangreichen Ruderalfluren befinden sich meist entlang der Straßen- und Schienenflächen, die selbst auch einen nicht unerheblichen Flächenanteil ausmachen. Dabei zerschneidet die Trasse der B 3 das Gebiet in süd-nördlicher Richtung. Biologisch-ökologisch interessante Flächen stellen vorwiegend die vergleichsweise sehr geringen Flächenanteile an Feldgehölzen und Hecken bzw. die verbuschenden Streuobstbestände dar.

Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird westlich und nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert, hingegen das Gebiet im Süden an die gegenwärtige Bebauung anschließt und im Osten von den Bahngleisen begrenzt wird.

### 8.1.2 Geoökologische Situation

#### Geologie/Geomorphologie

Die relativ ebene bis leicht wellige Landschaft fällt insgesamt von etwa 160 m im Nordwesten bis auf 110 m im Südosten ab. Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine mehr oder weniger oberflächennah von mächtigen tertiären und/oder pleistozänen Lockersedimenten

überlagert. Dabei sind vor allem die quartären bis zu 10m mächtigen Lößablagerungen, die den weitaus größten Flächenanteil einnehmen, gebietscharakteristisch.

### **Boden**

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden. Dort wo dieser Bodentyp einen tiefreichenden Humusgehalt aufweist, wird er als Tschernosem-Parabraunerde bezeichnet (s. Abbildung 14).

### **Hydrogeologie**

Aufgrund der meist mehrere Meter mächtigen Lößauflagen ohne undurchlässigen Stauhorizont liegt der Grundwasserspiegel in großen Teilen des Gebietes relativ tief (5 - 6 m).

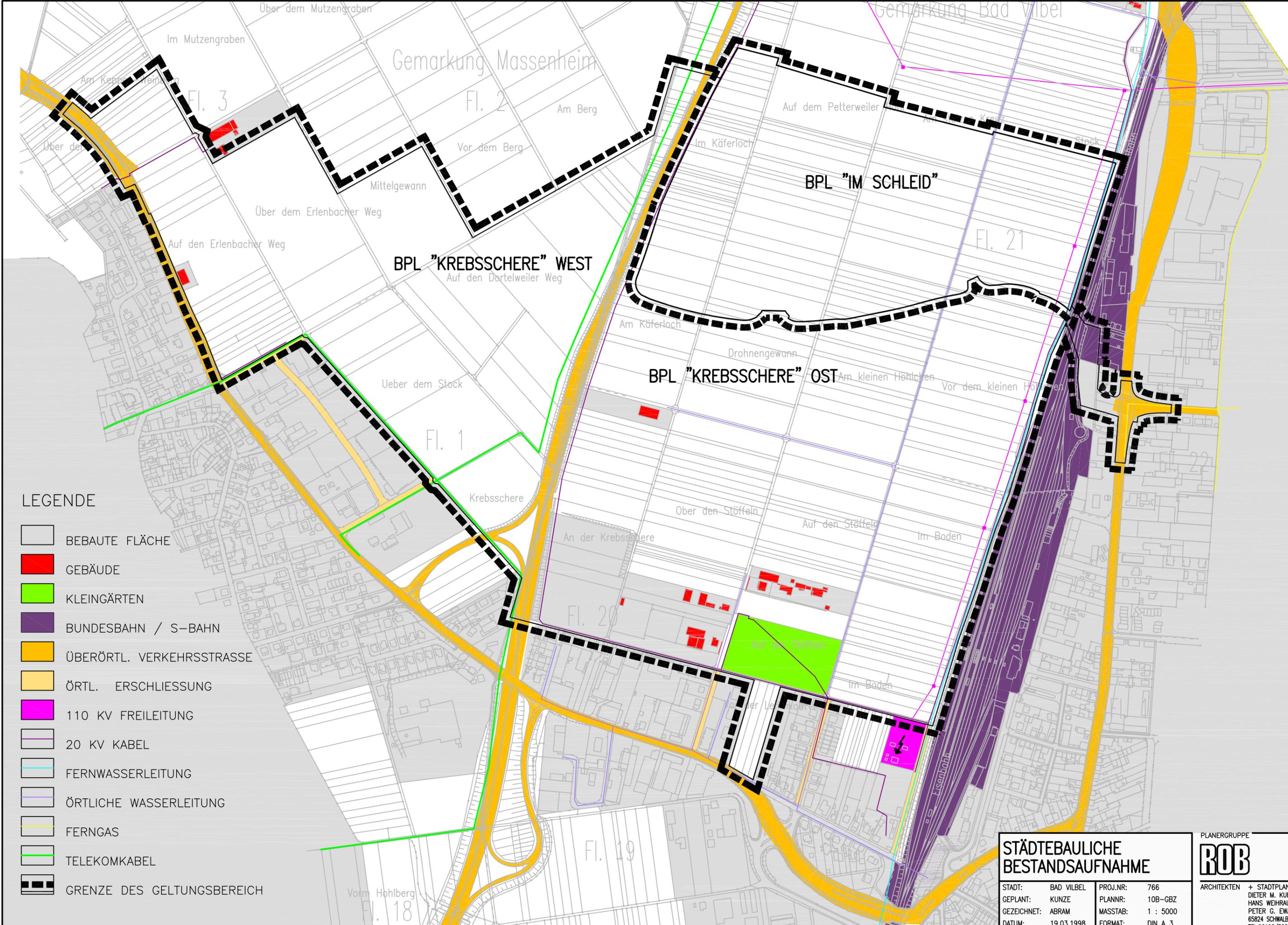
Als Folge des hohen Speichervermögens der Lößschichten, der großen Mengen von oberflächlich abfließendem Wasser und der geringen Niederschlagsmengen ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter finden sich nahezu ausschließlich im östlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes anstehenden Rotliegenden des sogenannten Bad Vilbeler Horstes. Im Untersuchungsgebiet selbst finden sich keine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedeutenden Grundwasservorkommen.

### **Klima**

Kaltluftentstehungsgebiete, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind, sind der nordwestlich gelegene Schäferkäppel und der nördlich gelegene Galgenberg.

Bei austauscharmen Wetterlagen (autochthone Strahlungswetterlagen) bildet sich über den dortigen großen Ackerflächen durch eine vergleichsweise hohe thermische Aufheizung am Tag und eine starke nächtlich Abkühlung Kaltluft, die dem Relief folgend über das Gebiet der Krebschere Richtung Bad Vilbel abfließt.



LEGENDE

- BEBAUTE FLÄCHE
- GEBÄUDE
- KLEINGÄRTEN
- BUNDESBAHN / S-BAHN
- ÜBERÖRTL. VERKEHRSSTRASSE
- ÖRTL. ERSCHLIESSUNG
- 110 KV FREILEITUNG
- 20 KV KABEL
- FERNWASSERLEITUNG
- ÖRTLICHE WASSERLEITUNG
- FERNGAS
- TELEKOMKABEL
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICH

**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR.:	766
GEPLANT:	KUNZE	PLANNR.:	10B-GBZ
GEZEICHNET:	ABRAM	MASSTAB:	1 : 5000
DATUM:	19.03.1998	FORMAT:	DIN A 3

PLANERGRUPPE  
**ROB**  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 DIETER M. KUNZE  
 HANS WEIHRACH  
 PETER G. EWALD  
 65824 SCHWALBACH  
 TEL.06196/508550



**Grünordnung Bestand**

**Kleinstrukturen**

- 02.200 Gebüsch, Feldgehölz
- 04.600 Baumhecke, Hecke
- 09.220 Ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzen

**Landwirtschaftlich genutzte Fläche**

- 06.910 Fettwiese, Fettweide
- 03.130 Streuobstwiese extensiv
- 09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung
- 09.260 Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung
- 11.191 Acker (intensiv bewirtschaftet)

**Freizeit, Erholung, Grünflächen**

- 11.211 Kleingarten, Grabeland

**Gebäudestrukturen**

- 10.710 Wohnen, Öffentliche Verwaltung, Stadtkern, Dorfkern, Wochenendhäuser
- 10.710 Gewerbe, Ver- und Entsorgung
- 10.520 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche

**Verkehrsflächen**

- 10.510 Straßenverkehrsfläche vollversiegelt
- 10.530 Schotter-, Kies-, Sandflächen (-wege)
- 02.600 Hecken-, Gebüschpflanzung straßenbegleitend
- 10.430 Schotterhalde

**Nachrichtlich**

- §23 Biotop
- Bebauungsgrenzlinie

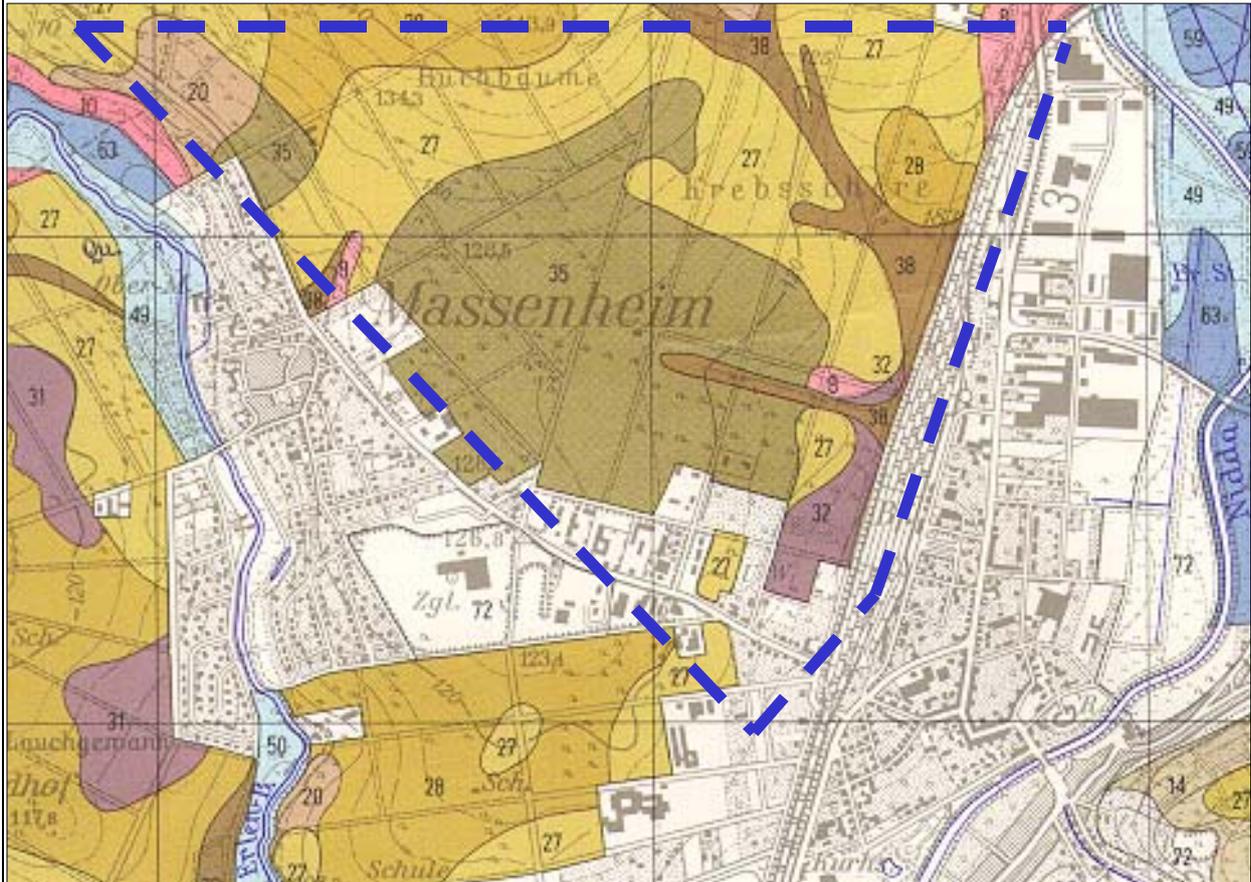


**STADT BAD VILBEL  
BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE  
1. Änderung**

16.09.2021		Drause/Kreier/Hehr		BIOLOGISCH	
Grünordnung Bestand		PROJ./NR.: 756		ST/PLATZ: 17	
STADT: BAD VILBEL		PLASSNR.: 04.00.01		01476 Kranberg	
DEPLANT: Kretz/Walt		MATHAB: 1:1000		Tel.: 06173/3172750	
DEZEICHNET: Kretz		FORWART: DIN A 6			
DATUM: 01.08.2021					

**Potentielle natürliche Vegetation**

Das Planungsgebiet würde großflächig und relativ einheitlich von einem „Typischen Perlgras Buchenwald“ bewachsen; in der Baumschicht wären neben der vorherrschenden Rotbuche (*Fagus sylvatica*) einzelne Trauben Eichen (*Quercus petraea*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) beigemischt.

**Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000**

Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

**Legende**

- 27 Parabraunerde, 30-80 cm uL
- 28 Parabraunerde, 60-100 cm IU-utL
- 29 Parabraunerde, 80-130 cm IU-utL
- 31 Tschernosem-Parabraunerde, 80-100 cm IU-utL
- 32 Tschernosem-Parabraunerde, 100-150 cm IU-utL
- 35 Pseudogley-Parabraunerde, 95-150 cm U-tL
- 38 Kolluvium, >150 cm, IU-uL

Abbildung 14: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen

**8.1.3 Floristisch-vegetationskundlicher Bestand****Ackerflächen**

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist seine agrarindustrielle Nutzung, die durch monostrukturierte Ackerflächen, große Schläge und durch eine weithin ausgeräumte Feldflur geprägt ist. Eine reichhaltige, flächenhaft ausgebildete Ackerbegleitflora fehlt dementsprechend.

Dies trifft insbesondere für die Halmfruchtäcker zu, zwischen deren Zeilen über weite Strecken nur vereinzelt weit verbreitete Wildkräuter (Ubiquisten) der Windhalm-Gesellschaften (Verband *Aperion spica-venti*) anzutreffen sind. Diese wärmeliebende Ackerwinden-Quecken-Gesellschaft wächst im Gebiet meist in artenarmer Ausprägung, ebenso an Wegrändern und Ackerrändern, reicht aber aufgrund der intensiven Nutzung auch kleinflächig in die Peripherie der Streuobstparzellen hinein.

Hackfruchtäcker sind im Untersuchungsgebiet flächenmäßig geringer vertreten, weisen aber eine größere Artenzahl von Wildkräutern als die Halmfruchtäcker auf. Hier treten zu den o. g. Arten der Getreidefelder ausgesprochen stickstoffliebende Pflanzen hinzu. An den Ackerrändern gelangen Pflanzen der Trittpflanzen-, Ruderal- und Wiesen-Gesellschaften in die Äcker hinein und durchdringen hier die Ackerbegleitflora. Diese Durchdringung verschiedener Pflanzengesellschaften auf kleinem Raum kann dort eine recht hohe Artenzahl bewirken, ohne dass sich eine bestimmte Artenzusammensetzung auf Dauer hält.

### **Gehölzstrukturen**

Die Anzahl und Fläche der Gehölzstrukturen ist gering. Als Gehölzstrukturen sind die Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie und der B3, die Streuobstwiesen und die Kleingärten zu nennen. Die vorhandenen Gehölzflächen bieten angesichts der weithin ausgeräumten Landschaft wichtige Lebensräume für Vogel-, Säuger- und Insektenarten. Die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen sind aufgrund der intensiven Düngung auf den benachbarten Äckern stark eutrophiert; zudem sind fast alle Parzellen heute ruderalisiert.

Auf den einzelnen Flächen sind sowohl Arten der einjährigen als auch der ausdauernden Ruderalfluren anzutreffen. Der Eutrophierungszeiger Brennessel (*Urtica dioica*) ist häufig bestandsbildend in Verzahnung mit Landreitgrasbeständen (*Calamagrostis epigeios*) und dem schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*). Die Bodenvegetation in allen Streuobstparzellen ist gekennzeichnet durch degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen in verschiedenen, stellenweise mehrjährigen Sukzessionsstadien. Eine Parzelle am Ortsrand von Massenheim wird extensiv durch Pferde beweidet. Hier wechselt die ruderalisierte Glatthaferwiese zu einem Mosaik mit Weidelgras-Kammgras-Weiden und Hochstaudenfluren mit Goldrute und Brennessel.

Besondere Bedeutung kommt der verbuschten Streuobstwiese mit Feldgehölzcharakter auf Fl. 21 der Gemarkung Bad Vilbel zu. Hier haben sich in einer brachgefallenen Obstwiese, die vornehmlich von Apfelbäumen und vereinzelt von Birnbäumen bestanden war, weitere tierökologisch wertvolle Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Brom- und Kratzbeere (*Rubus fruticosus*, *R. caesius*) angesiedelt. Die Krautvegetation wird durch ein reichhaltiges Nebeneinander von Ruderal- und Wiesenpflanzen geprägt. Es handelt sich hierbei also um ein fortgeschrittenes Sukzessionsstadium einer brachgefallenen Obstwiese, das in der weitgehend ausgeräumten Feldflur des Kernbereiches die ökologischen Funktionen eines Feldgehölzes erfüllt.

Erwähnenswert ist hierzu, dass die 1990 in dieser Fläche gefundene Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), einer wärmeliebenden, bestandsgefährdeten Ruderalpflanze (Rote Liste Hessen 3), 1998 nicht mehr nachgewiesen wurde.

Auch der Damm, der Saumstreifen und der Graben entlang der Bahnlinie Frankfurt-Gießen ist durch Sukzessions- und Ruderalfläche geprägt. Hier sind einzelne Hecken zu finden.

### **Ruderalflächen**

Die ungentelte, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Sukzession auf freigelegten Böden beginnt mit den einjährigen Ruderalfluren und geht über ausdauernde Ruderalfluren, Gebüschbrachen und verschiedene Vorwaldstadien zum Wald.

Im intensiv landwirtschaftlich genutzten Untersuchungsgebiet gibt es nur an wenigen Stellen wie z.B. an ehemaligen Mist-Lagerplätzen, Ackerrandbrachen, Erosionsrinnen nach Starkniederschlägen oder aufgelassenen Rübenmieten einjährige Ruderalfluren; diese sind jedoch in der Regel durch Dünger- und Pestizideinschwemmungen stark beeinträchtigt.

Der ökologische Stellenwert der einjährigen Ruderal-Fluren des Untersuchungsgebietes ergibt sich neben der Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten der Feldflur u.a. auch aus der Tatsache, dass beispielsweise die Gänsemalven-Fluren im Rückgang begriffen sind.

Nennenswerte ausdauernde Ruderal-Fluren sind im Untersuchungsgebiet am Bahndamm und auf den Streuobstflächen sowie entlang der beiden trockengefallenen Grabenlinien anzutreffen. Es sind degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen (Verband Arrenatherion) in mosaikartiger Verzahnung mit nitrophilen Hochstauden (*Artemisietea*) und einigen Neophyten. Unter den nitrophilen Hochstauden sind beispielsweise entlang der ca. 2 m breiten Gräben und des Bahndammes die Brennessel und die Goldrute bestandsbildend. Kleinflächige bzw. saumförmige Ausprägungen von ausdauernden Ruderalfluren findet man häufig an Zäunen und um Bäume herum in den Ortslagen und in den Kleingärten sowie um die Fundamente der Hochspannungsmasten inmitten der Äcker.

#### **8.1.4 Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen**

Auf den ersten Blick erscheint die ausgeräumte Ackerflur des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht steril und artenarm. Doch bieten die verbliebenen Strukturen ehemaliger Nutzungsformen zahlreichen Arten noch eine Lebensgrundlage als Brutgebiet und Nahrungsraum.

##### **Streuobstbestände**

Gerade die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen besitzen eine wichtige ökologische Funktion für die Fauna. Mehr als 130 dieser Hochstämme sind Apfelsorten, die mit vorangeschrittenem Alter Naturhöhlen, bedeutende Bruthöhlen für spezialisierte Vögel, Säuger und Insekten bilden. Einzelne Hochstämme weisen heute bis zu fünf Höhlen auf. Buntspecht (*picoides major*) und Grünspecht (*Picus viridis*) als aktive Höhlenbauer nutzen die Streuobstflächen in vernetzender Funktion als Nahrungs- und möglicherweise auch Brutgebiet.

Herausragende Hochstämme sind beliebte Ansitzwarten für die Greifvögel der Offenlandschaften. Beobachtet wurden hier Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Rotmilan (*Milvus milvus*), die in den Feldmaus- und Schermauspopulationen der Brachen und Äcker reichhaltige Beute finden. 1990 konnte in dem feldholzartigen Streuobstbestand (Flur 21, Parzelle 101 und 102) der Feldhase (Rote Liste Hessen, gefährdet), der Fasan und das Rebhuhn (Rote Liste Hessen, stark gefährdet) nachgewiesen werden. Der Fuchs hatte hier 1989 einen Bau gegraben und war noch im Winter 1997 durch Rupfungen und Losung präsent. Diese Fläche hat somit eine herausragende Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Fauna des Untersuchungsgebietes, wenn man bedenkt, dass die nächstgelegene, vergleichbare Rückzugsstruktur erst in mehr als 1 km Luftlinie Entfernung zu finden ist.

##### **Ackerflächen**

Bis zu fünf Mäusebussarde und zwei Turmfalkenpaare konnten bereits gleichzeitig bei der Jagd auf den Ackerflächen beobachtet werden. Die Nahrungskonkurrenz scheint aufgrund des hohen Feldmausvorkommens gering. Auch der Fuchs (*Vulpes vulpes*) profitiert von der Feldmaus, wie die Losungsfunde entlang der Feldwege zeigen.

### **Ruderalfluren**

Besondere Bedeutung kommt im Weiteren den ausdauernden Ruderalfluren für die Fauna des Untersuchungsgebietes zu. Die wenigen Ruderalfluren in der freien Feldflur besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflur-Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Feldhase (*Lepus europaeus*). Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink (*Carduelis carduelis*) und den Feldsperling (*Passer montanus*). Ihr Blütenreichtum macht sie in den Feldern neben den Wegrainen fast zu den einzigen Nahrungsquellen blütensuchender Insekten.

### **Landschaftsbild**

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbausschlägen geprägt, die nur an wenigen Stellen von meist sehr schmalen (einreihigen), oft brach fallenden Obstbaumbeständen unterbrochen werden.

Im westlichen Teilbereich (Auf dem Stock) öffnet sich das Gelände weitflächig vom Siedlungsrand Massenheim nach Nordnordwest. Der östliche Teilbereich (Krebsschere) hingegen wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden B3 im Westen und der Bahntrasse im Osten begrenzt und im Norden erheben sich bereits als Grenze im Landschaftserleben die mehrgeschossigen Wohnhäuser des neuen Baugebietes Dortelweil-West.

Die an das Gebiet anschließenden Siedlungsränder sind in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht. Lediglich in der südöstlichen Ecke bilden die Grünstrukturen von Klein- und Hausgärten den Übergang zur offenen Landschaft.

## **8.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

### **Flora und Fauna**

Im Planungsgebiet sind mehrere Obstwiesen vorhanden, die nach § 23 HeNatG als geschützte Lebensräume einzustufen und dementsprechend zu erhalten sind. Die meisten dieser Flächen sind allerdings teilweise unzureichend gepflegt. Bei einer dieser Obstwiesen hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eine ausgeprägte Ruderalvegetation mit Feldgehölzcharakter entwickelt. Diese Obstwiese wird vom stark gefährdeten Rebhuhn (Rote Liste Hessen 2) als Unterschlupf und u.a. von Turmfalken, Mäusebussard, Rotmilan und Grünspecht als Ansitzwarte bzw. Nahrungshabitat mit Trittsteinfunktion genutzt.

Die Obstwiesen sind insgesamt betrachtet als nahezu einzige Rückzugsmöglichkeit für Fauna und Flora in der sonst ackerbaulich intensiv genutzten Umgebung anzusehen.

Die Ortsrandlage von Massenheim und Bad Vilbel ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Nutzungswechsel. Ursprünglich war der Bereich durch Obstwiesen geprägt. Heute ist auch hier ein Teil der Obstwiesen brachgefallen und verbuscht, der weitaus größere Teil wird jedoch als Kleingärten genutzt, in denen die alten Obstbäume teilweise erhalten blieben. Derartige Kleingärten haben, durch ihren alten Baumbestand und den vielfältigen Anbau von Kulturpflanzen ebenfalls einen hohen ökologischen Wert für Vögel und Insekten.

Die Ackerflächen, die den weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes bilden, können unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund ihrer Strukturarmut, des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie des mangelhaften Fruchtfolgewechsels nur gering bewertet werden.

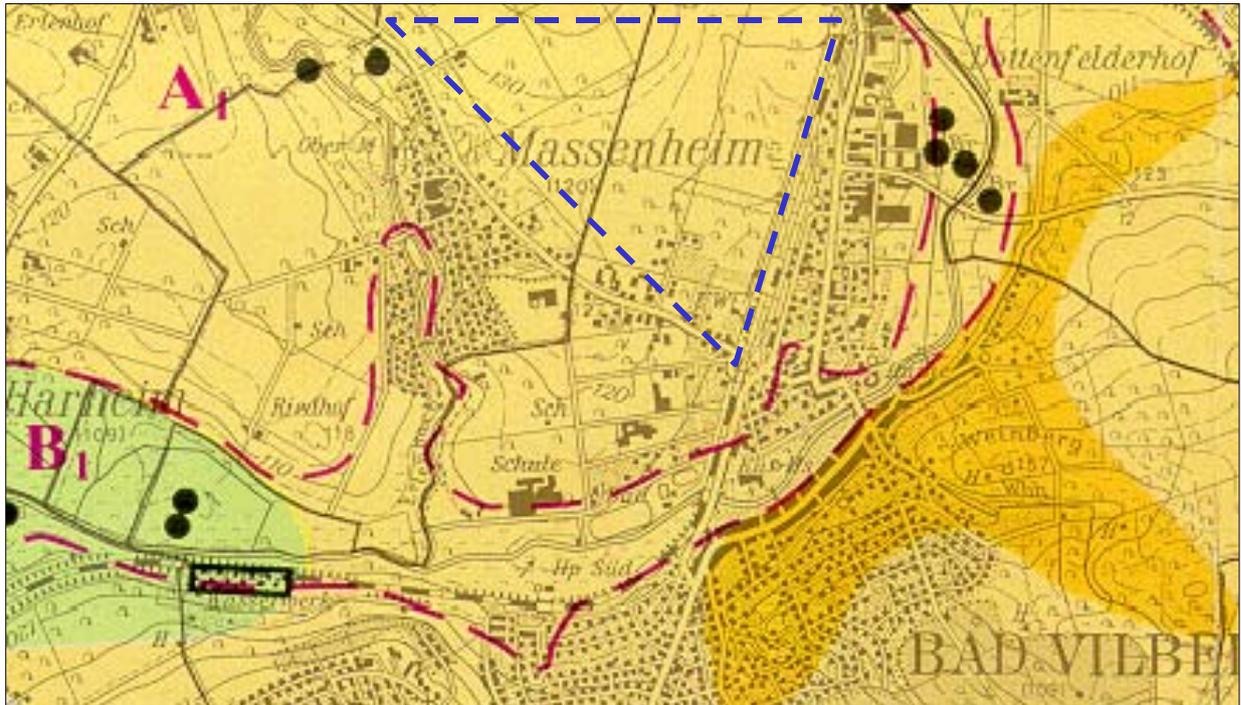
Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die schmalen Gehölze, Brachen und Ruderalfluren aufgrund ihrer langen Grenzlinien erheblich durch Dünger- und Pestizideinträge aus der angrenzenden intensiven Ackernutzung sowie durch Spritzmittel zur Wildkräuterbeseitigung entlang der Gleise belastet sind. Durch Artenausfall und toxische Belastung

*vermindert sich damit der ökologische Wert dieser bereits meist isolierten Lebensräume weiterhin.*

### **Hydrogeologie**

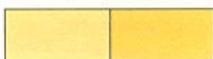
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. *Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes (siehe Abbildung 15) und seiner Umgebung und auf Basis der aktuellen Baugrunduntersuchungen (s.u.) eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes Krebsschere ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluftgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.*

### Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte Hessen 1: 50.000



Standortkarte von Hessen  
 Hydrogeologische Karte  
 Blatt L 5918 Frankfurt a.M. Ost  
 Hessisches Landesamt für Bodenforschung  
 Wiesbaden 1984

#### Grundwasserergiebigkeit



**gering**  
 quartäre und tertiäre Sande  
 und kiese, klastisches  
 Schiefergebirge

#### Verschmutzungsempfindlichkeit

- A<sub>1</sub> gering
- A<sub>2</sub> wechselnd mittel bis gering
- B<sub>1</sub> mittel
- B<sub>2</sub> wechselnd groß bis mittel
- C<sub>1</sub> groß
- C<sub>2</sub> stark wechselnd

Abbildung 15: Hydrogeologie

## Boden

Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugelände der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit dem damit einhergehenden hohen Einsatz von Bodenverbesserungsstoffen und Pestiziden, weisen die Böden teilweise hohe Nitrat- und Schadstoffanreicherungen auf.

## Klima

Die aus dem Norden und Nordwesten Richtung Bad Vilbel abfließende Kaltluft wird durch die Trasse der B3 abgebremst und in ihrer Wirkung sowohl für Bad Vilbel in seinen gegenwärtigen Grenzen als auch für das geplante Baugebiet Krebsschere deutlich vermindert.

Auch ohne diese geplanten Baugebiete hat die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft kaum eine wesentliche Bedeutung für die bioklimatisch belasteten Räume von Bad Vilbel, da sie zum einen am nördlichen Ortsrand von Massenheim und zum anderen entlang der Bahnstrecke Frankfurt - Kassel bzw. der westlichen Bebauungsgrenze von Bad Vilbel aufgestaut und am Abfließen gehindert wird (s. Abbildung 16).

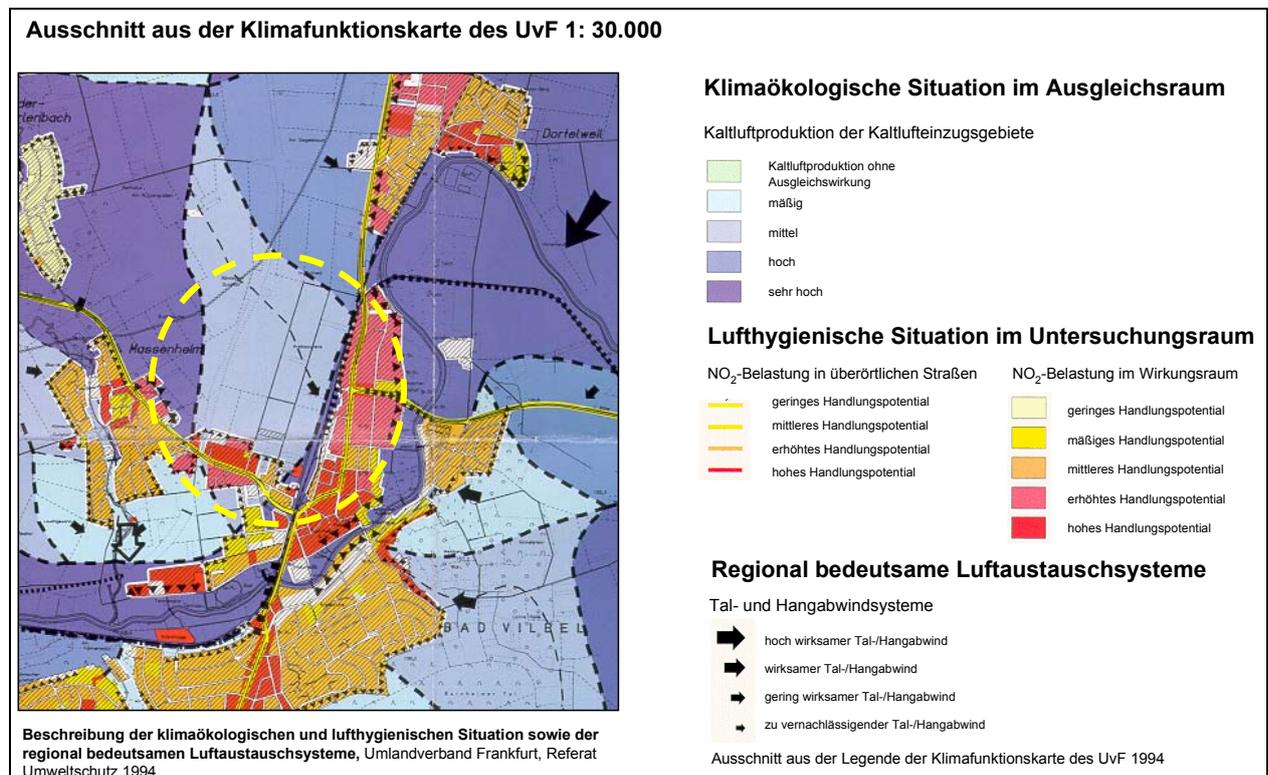


Abbildung 16: Klima

## Landschaftsbild

Wie oben erläutert, wird das Bild der Landschaft im Plangebiet in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauslägen geprägt. Die daraus resultierende vergleichsweise geringe Bewertung des Landschaftserlebens wird noch unterstützt durch die Zerschneidung dieser Landschaft im Zuge der bestehenden B3 und durch die Hochspannungsleitung sowie durch die kaum mit Grünstrukturen versehenen Siedlungsränder im unmittelbaren Übergangsbereich zum offenen Feld.

### **8.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

*Im Zuge des Eingriffs werden im Wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushalt bzw. des Landschaftsbildes beeinträchtigt:*

- 1. Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.*
- 2. Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.*
- 3. Es werden nach § 15 d HENatG geschützte Lebensräume in Anspruch genommen.*
- 4. Das hohe natürliche Ertragspotential der Böden für die ackerbauliche Nutzung geht verloren.*
- 5. Die bioklimatisch günstige Funktion der Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen wird durch Überbauung ungünstig verändert.*
- 6. Die Umgehungsstraße zerschneidet einen vormals unzerschnittenen Lebensraum.*
- 7. Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.*

#### **8.3.1 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung zum Zeitpunkt der 8. Änderung**

Da die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind trotz Wegfall der Umweltprüfung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dabei kommt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine faunistische Potentialabschätzung der Tiergruppen Vögel und Reptilien vorgenommen (siehe Anlage). Dabei wurden 2016 insgesamt drei Begehungen und im Oktober 2017 nochmals eine Nachbegehung durchgeführt.

Zur Vermeidung, dass die Fläche vor Baubeginn von Vögeln als Bruthabitat genutzt wird, sollte sie möglichst bald vollständig gemulcht und das Mulchgut abgeräumt werden. Diese Maßnahme sollte im Frühjahr 2018 wiederholt werden, um ein erneutes Aufwachsen der Hochstauden auf

der Fläche zu verhindern. Hinsichtlich der im Bereich des Lärmschutzwalles nachgewiesenen Zauneidechsen werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Population während der Bauphase sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Lebensraumes empfohlen. Um das erneute Einwandern der Zauneidechsen in das Gebiet der Baustelle zu verhindern, ist ein Schutzzaun für Zauneidechsen aufzustellen.

Diese Maßnahmen werden nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, da die einzelnen Maßnahmenbestandteile vor Ort aktuell überprüft und ggf. angepasst werden müssen. Die Maßnahmen werden daher im Zuge der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzauflagen
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzauflagen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraussehende Probleme zu bewältigen.

## 9 Städtebauliche Zielsetzung

### 9.1 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

*Die städtebauliche Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997, s. Abbildung 17) ist für die 3 Planbereiche „Krebsschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ entwickelt worden. Diese 3 Planbereiche bilden eine städtebauliche Einheit, deren gemeinsame Aufgabe es ist, den nördlichen Stadtrand Bad Vilbels auszubilden. Zwischen den Planbereichen „Krebsschere“ und „Im Schleid“ werden funktionale und gestalterische Beziehungen geschaffen, die im Endstadium beide Gebiete als Einheit erscheinen lassen sollen. Dagegen bildet der Planbereich „Auf dem Stock“ eine weitere eigenständige Einheit.*

*Die zentrale Entwurfsidee ist die Schaffung von jeweils in sich abgeschlossenen Stadtquartieren. Es entstehen 3 große Bereiche:*

- Für Wohnen
- Für zukunftsweisende hochwertige Dienstleistungsbetriebe
- Für die An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe

Das neue Wohngebiet liegt im Osten, ist Südwest/Nordost orientiert und wird durch die Umgehungsstraße und die Gemeinbedarfsfläche in etwa drei gleich große Quartiere unterteilt. Diese Quartiere sind durch einen zentralen Fußgänger- und Radwegbereich miteinander verbunden. Entlang dieses Fußgänger- und Radwegbereichs befindet sich als „Rückgrat“, parallel zur S-Bahn, der erforderliche Geschosswohnungsbau, der zugleich die Schallschutzabgrenzung übernimmt. Westlich von diesem zentralen Weg liegt die Zone der verdichteten Individualbebauung. Über den zentralen Fußgänger- und Radwegbereich können die Gemeinbedarfsflächen sowie der S-Bahnhof mit seinem davorliegenden Mischgebiet erreicht werden. Das Wohngebiet öffnet sich zu dem westlich gelegenen zentralen Park mit allen Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen.

Der hochwertige Dienstleistungsbereich liegt im Westen. Das Quartier wird in L-Form durch eine zentrale Allee erschlossen. Sie beginnt im Norden an einem kleinen, durch einen Solitärbau (z. B. Tagungshotel oder ähnliches) bestimmten Platz und endet in einem quartierprägenden Platz an der S-Bahn-Station. Um den Straßenraum entlang der Allee auszuformen, ist die Traufhöhe zwingend vorgeschrieben. Zum östlich anschließenden zentralen Park sollte die Bebauung aufgelockert werden. Der Dienstleistungsbereich wird durch große Baublocks gebildet, deren Ränder bebaut werden sollen.

Zwischen S-Bahnhof und zentralem Park liegt entlang der in diesem Bereich ost-westlich verlaufenden Allee ein Mischgebiet. Das Zentrum dieses Mischgebietes ist der vor dem S-Bahnhof liegende verkehrsberuhigte große quadratische Platz, an und auf dem sich Einzelhandel, Gaststätten und Serviceunternehmen ansiedeln sollen. An dieser Stelle liegt auch die P+R-Anlage. Das Mischgebiet bildet den Schnittpunkt zwischen dem Dienstleistungsbereich und dem Wohngebiet.



**Abbildung 17: Städtebauliche Ziele**  
(Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997)

Die beiden Baugebiete werden zusammengehalten durch den zentralen Park, der die geplanten Neubaugebiete einerseits mit den südlich gelegenen weiterführenden Schulen und Sporteinrichtungen und der Niddaau und andererseits mit der freien Landschaft im Norden verbindet. Die

Umgehungsstraße, die die beiden Plangebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ trennt, wird im Bereich des zentralen Parkes von einer breiten Landschaftsbrücke überspannt. Die beiden Plangebiete werden räumlich somit miteinander verbunden. Das Brückenbauwerk wird erdüberdacht ausgeführt, der Landschaftspark erfährt keine Unterbrechung. Die Umgehungsstraße soll von der S-Bahn-Unterquerung bis zur Unterquerung der B 3 im ca. 2,50 bis 3 m tiefen Einschnitt geführt werden, dadurch erleichtert sich der Bau der Landschaftsbrücke. Außerdem wird gegenüber den Gewerbe- und Wohngebieten ein guter Schallschutz erreicht. Der Zentralpark erhält folgende Aufgaben:

- Freizeit- und Erholungsfläche
- Kleingärten
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Kleinklimaregulierung
- Wichtige Fuß- und Radwegverbindung

Dagegen bildet das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ ein eigenständiges Quartier, das der An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben soll.

Die geplante Nordumgehung von Massenheim übernimmt zugleich die wichtigste Erschließungsfunktion. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Paul-Ehrlich-Straße, die parallel zur S-Bahn verläuft und die zwischen S-Bahn und Erschließungsstraße liegenden Parkplätze bedient. Das Wohngebiet wird verkehrsberuhigt gestaltet. Die notwendigen Parkplätze für den Geschosswohnungsbau sind entlang der S-Bahn-Linie angeordnet. Nach Süden führt die Paul-Ehrlich-Straße über den Bahnhofsplatz und wird mit der Allee verbunden. Die Verknüpfung der Paul-Ehrlich-Straße mit der Nordumgehung erfolgt durch eine signalgesteuerte Kreuzung.

Der Dienstleistungsbereich wird durch eine – bis zum südlichsten Kreisverkehr - 4-spurige, dann zweispurige Allee erschlossen, die mit der Nordumgehung ebenfalls eine signalgesteuerte Kreuzung bildet. Die Allee führt bis zum S-Bahnhof und der dort angeordneten P+R-Anlage. Von der Allee zweigen rechtwinklig Erschließungsstraßen ab, über die die entlang der B 3 angeordneten Parkplätze erreicht werden können. Die Parkplätze werden ergänzt durch Tiefgaragen, die in den Baublöcken angeordnet werden können.

Für Besucher werden entlang der Erschließungsstraßen und der Allee Parkplätze bereitgehalten. Im nördlichen Teilgebiet sind die Stellplätze entlang der Nordumgehung angeordnet. Sie werden ebenfalls ergänzt durch Tiefgaragen in den Blockflächen und durch Besucherstellplätze entlang der Straßen.

Das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ wird von der Nordumgehung angefahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken ebenerdig oder teilweise unterirdisch zu schaffen sind. Besucherparkplätze werden wiederum im Straßenraum der Erschließungsstraßen angeboten.

Das Fuß- und Radwegsystem orientiert sich einerseits am zentralen Park, mit seinem Angebot an Freizeitaktivitäten, und andererseits am S-Bahnhof, dem in Zukunft eine wichtige Bedeutung im regionalen Nahverkehr zukommen soll. Der Hauptfuß- und Radweg durch das Wohngebiet führt direkt auf den Bahnhofsplatz, ebenso geht von diesem Platz ein wichtiger Weg zum nördlich gelegenen Dienstleistungsbereich ab. Die Bahnstrecke soll wesentlich verbreitert werden, mehr Tageslicht erhalten und auf beiden Seiten einen einladenden Eindruck zum Durchschreiten machen. Dieser Bahnstrecke kommt auch in Zukunft eine wichtige Fußgänger- und Radwegeverbindung zur Stadt zu. Alternativ wird geprüft, ob eine neue Unterführung den vorgesehenen Funktionen besser gerecht werden kann.

*Im Konzept der Fußwege nimmt die Allee durch den Dienstleistungsbereich eine zentrale Stelle ein. Die Allee ist nicht nur Erschließungsstraße für den Individualverkehr, sondern zugleich auch Fuß- und Radwegverbindung zur S-Bahn und Aufenthaltsort für die Arbeitspausen.*

## **9.2 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 8. Änderung**

Für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ergeben sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung keine Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung.

## **10 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen**

### **10.1 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

*Auch die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind gemäß der städtebaulichen Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) für die 3 Planbereiche „Krebsschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ zusammen entwickelt worden. Dementsprechend wird nachfolgend auf die Bebauungspläne Im Schleid und Krebsschere als städtebauliche Einheit Bezug genommen.*

*Das Planungsgebiet weist nahezu keine Baum- und Strauchstrukturen auf durch deren Erhaltung und Integration in die Bebauungsplanung sich unter bioklimatisch lufthygienischen Gesichtspunkten ein für den Menschen angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen lassen würde. Von daher ist es die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes, umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen. Sie sollen vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:*

- *Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,*
- *Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,*
- *vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora und*
- *Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes*

*Daraus folgt im Einzelnen: Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen Fassaden-, Stellplatz- und Dachbegrünungen erfolgen. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Fassadenbegrünung wirkt darüber hinaus auch bauphysikalisch (Wind- und Schlagregenschutz, Verminderung von Wärmeübergang und sommerlicher Aufheizung) und stadtgestalterisch positiv. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.*

*In allen Straßen sind so viel wie möglich hochstämmige, großkronige Bäume vorzusehen. Eine breite Baum-Allee wird das Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord durchziehen und dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter verleihen. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich im Laufe der Zeit der Oberflächenabfluss durch Interzeption in den Straßen mehr und mehr verringern bei gleichzeitig sich verbessernden bioklimatisch-lufthygienischen Verhältnissen.*

*Alle Vegetationsflächen sind aus klimatischer Sicht so zu gestalten, dass Baum- und Strauchgruppen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Planungsgebietes auswirken.*

*Auf dafür geeigneten Flächen, vor allem in Randbereichen, sollen lockere Gebüschpflanzungen angelegt werden. Die Pflanzenauswahl soll sich an den Erfordernissen hinsichtlich Vogelnähr- und Nistgehölzen orientieren. Wo es möglich ist, soll eine Vernetzung dieser Gebüschflächen über das Gelände hinaus erfolgen.*

*Befestigte Flächen wie Fuß-, Fahr- und Pkw-Stellplätze sollen so dicht als möglich mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Das Aufheizen dieser Flächen wird so vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst. Der Versiegelungsgrad der Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden; Wege, Plätze und dergleichen sind vorrangig versickerungsfähig herzustellen.*

*Von herausragender Bedeutung für das Grünkonzept ist die zentrale Parkanlage, die das Gebiet von Nord nach Süd auf einer Breite von ca. 80 m durchschneidet. Dieser Park soll sozusagen zur Identifikationszone und zum Dreh- und Angelpunkt der Naherholung und Regeneration für die Menschen in diesem Stadtgebiet werden. Zugleich aber wird er auch eine überörtliche Vernetzungsfunktion einnehmen, ebenso wie über dieses grüne Band, das sich bis in die offene Landschaft erstreckt, die Translokation sogar für flugunfähige Organismen gewährleistet bleibt, was unter zoologischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung ist. Insbesondere die Kinder der nahgelegenen Wohngebiete sollen in diesem Park Spiel- und Sportmöglichkeiten erhalten, die noch genügend Raum lassen für ihre eigene Kreativität und Phantasie.*

## **10.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 8. Änderung**

Für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ergeben sich hinsichtlich der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen keine Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung.

## **11 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

*Der städtebauliche Entwurf (siehe Abbildung 18) zeigt die im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung festgesetzten Baugebietstypen im Zusammenhang, also einschließlich des Baugebietes „Im Schleid“.*

#### **11.1.1 Gliederung der Baugebiete**

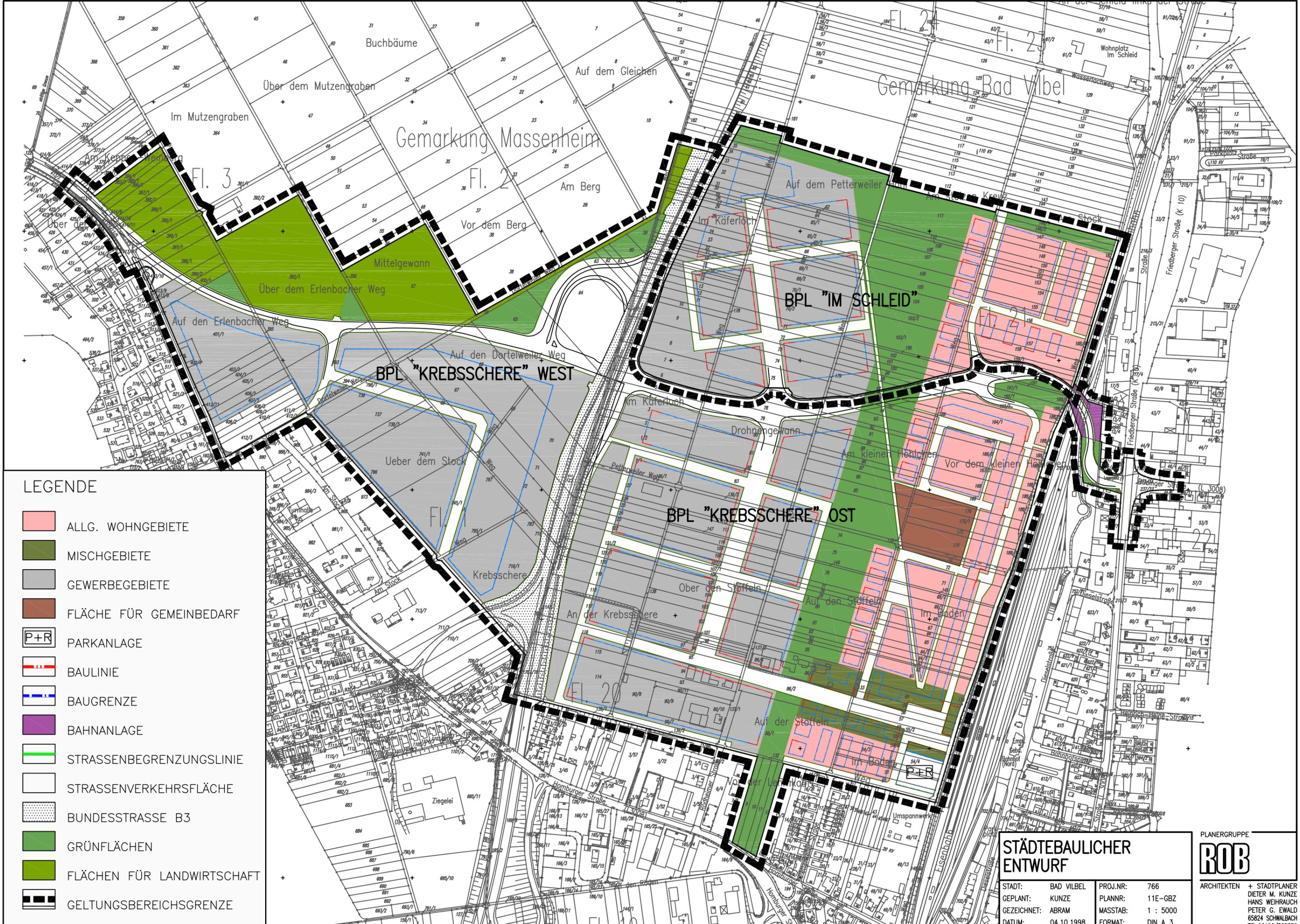
*Die Gliederungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 - 9 der Baunutzungsverordnung werden grundsätzlich angewendet. Dies geschieht vorwiegend aus städtebaulichen Gründen, aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes, um die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen zu können. Dabei wurde in allen Fällen versucht, einen weiten, aber fest umrissenen Rahmen festzusetzen, um später möglichst wenig Befreiungen erteilen zu müssen.*

##### **11.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

*Zwischen der Bahnlinie und dem zentralen Park soll sich ein typisches Wohngebiet entwickeln. Das innerhalb des Plangebietes zur 8. Änderung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet ist Teil dieses Wohngebietes.*

*Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss [...] ausnahmsweise zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass derartige Vorhaben sich vorwiegend in dem extra ausgewiesenen*

*Mischgebiet ansiedeln, d.h. die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sollte erst dann erfolgen, wenn das Mischgebiet eine stabile Struktur städtebaulicher Nutzungsmischung erreicht hat. Andererseits soll aber angesichts der weiten Wege (maximal 350 m) die Ansiedlung solcher gewerblicher Nutzungen im Wohngebiet ermöglicht werden.*



**LEGENDE**

- ALLG. WOHNGBIETE
- MISCHGBIETE
- GEWERBEGBIETE
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- P+R PARKANLAGE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BAHNANLAGE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- BUNDESSTRASSE B3
- GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR.:	766
GEPLANT:	KUNZE	PLANNR.:	11E-GBZ
GEZEICHNET:	ABRAM	MASSTAB:	1 : 5000
DATUM:	04.10.1998	FORMAT:	DIN A 3



PLANERGRUPPE  
**ROB**  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 DIETER M. KUNZE  
 HANS WEHRAUCH  
 PETER G. EWALD  
 65824 SCHWALBACH  
 TEL.06196/508550

*Mit den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes wird der Versuch unternommen, die Wohnfunktion stärker in den Vordergrund treten zu lassen und die möglichen Störquellen auszuschließen bzw. in das angrenzende Mischgebiet zu verweisen. Dennoch hat sich die Stadt klar dafür entschieden, das Wohngebiet nicht im Sinne eines Reinen Wohngebietes zu entwickeln, obgleich Tendenzen in diese Richtung erkennbar werden.*

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **11.2.1 Allgemeine Wohngebiete**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Allgemeinen Wohngebiet von ehemals 0,6 auf 0,8 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der GRZ, der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die genau der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht.

Die GFZ wird mit 1,5 festgesetzt. Damit erfolgt die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Um die sich daraus ergebende bauliche Verdichtung detailliert zu steuern, wird gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind und nicht nur die Vollgeschosse. Dies impliziert die Einbeziehung der Staffelgeschosse in die Berechnung der GFZ.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf mindestens 3 und maximal 4 festgelegt. Der geplante Gebäuderiegel soll eine geschlossene Gebäudewand ausbilden, um eine Schallschutzfunktion für die sich südlich anschließende Wohnbebauung zu übernehmen. Um der Schallschutzfunktion gerecht zu werden, bedarf es einer Mindestgeschossigkeit des geplanten Gebäuderiegels.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der städtebauliche Entwurf des Investors sieht für den geplanten Gebäuderiegel eine viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss vor, die, wie bereits erwähnt, eine wichtige Schallschutzfunktion für das südlich angrenzende Wohngebiet übernimmt. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten

der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines rund 80 m breiten Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet (siehe Kapitel 10 „Landschaftsplanerische Zielvorstellungen“). Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschossflächenzahl (alle oberirdischen Geschosse)	Erreichbare Geschossfläche (alle oberirdischen Geschosse)	Anzahl der Wohneinheiten
WA	6.373 m <sup>2</sup>	79,7 %	0,4	2.549 m <sup>2</sup>	1,5	9.559 m <sup>2</sup>	140
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.628 m <sup>2</sup>	20,3 %	/	/	/	/	/
<b>Summe</b>	<b>8.001 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>/</b>	<b>2.549 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>9.559 m<sup>2</sup></b>	<b>140</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 11.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### 11.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier sollen durch die geschlossene Bauweise eindeutige und städtebaulich wichtige Raumkanten entstehen, die zugleich eine wichtige Schallschutzfunktion für die südlich angrenzenden Wohnbauflächen übernehmen.

#### 11.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig definiert. Baulinien sind dort angeordnet, wo aus städtebaulichen oder lärm-schutztechnischen Gründen eindeutig ausgeprägte Raumkanten erwünscht sind.

#### 11.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

*Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch das entsprechende Planzeichen festgelegt worden. Dieses Planzeichen stellt nicht notwendigerweise die Firstrichtung dar, denn auf die Festsetzung von Dachneigungen und damit auf die Einführung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist verzichtet worden.*

## 11.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen werden im Zuge der Planänderung aktualisiert und weitestgehend den umliegenden Baugebieten angepasst.

In dem Allgemeinen Wohngebiet können die erforderlichen Stellplätze sowohl in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen als auch oberirdisch innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von, nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel erforderlichen Stellplätzen nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen ist in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon ist die Bauverbotszone entlang der Nordumgehungsstraße L 3008.

Die Errichtung oberirdischer Garagen ist in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Lediglich die Errichtung von Carports ist oberirdisch zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen soll die flexible Anordnung der erforderlichen Stellplätze unterirdisch und oberirdisch möglich sein. Da ein grundlegendes Ziel darin besteht, ein Großteil der erforderlichen Stellplätze unterirdisch zu errichten, werden oberirdische Garagen ausgeschlossen.

## 11.5 Verkehrsflächen

### 11.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet wird durch die von der Nordumgebung abzweigende Paul-Ehrlich-Straße (siehe Abbildung 19) erschlossen. Sie führt parallel zur Main-Weser-Bahn und wird im Bereich des Bahnhofplatzes (Piazza) mit der Carl-Benz-Allee verbunden.

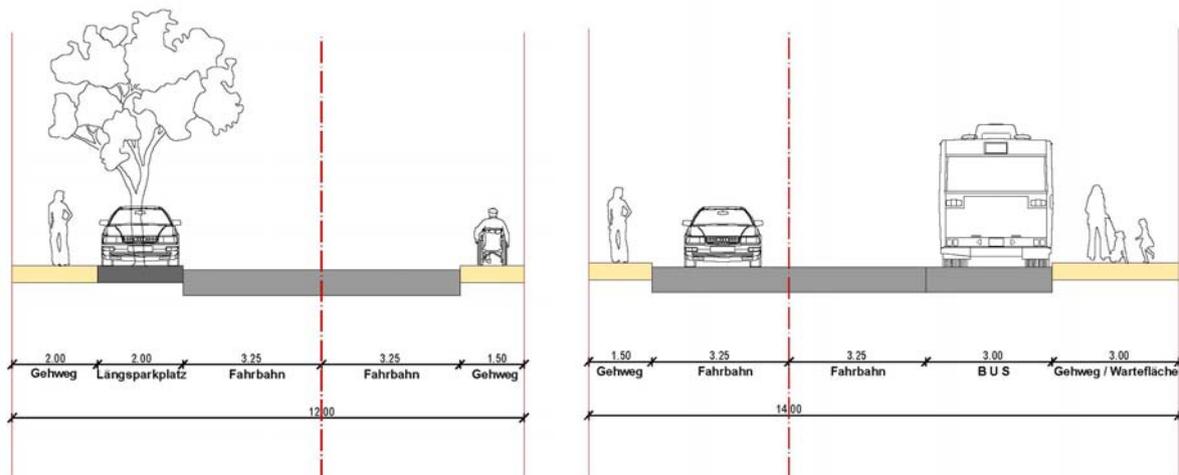


Abbildung 19: Regelquerschnitt Paul-Ehrlich-Straße (links: Nord; rechts: Süd)

### 11.5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Nicht dargestellt im Bebauungsplan sind die öffentlichen Nahverkehrsmittel. Vorgesehen ist die Erschließung des Baugebietes durch den Vilbus, der in jedem Fall über die Carl-Benz-Allee und

die Paul-Ehrlich-Straße geführt wird, um von dort aus die Verbindung mit der S-Bahn und der Fernbahn herzustellen. Derzeitiger Stand der Planungen ist die Führung einer neuen Vilbus-Anbindung (Linie 67) durch das Plangebiet.

Für die Radfahrer wird ein ebenfalls nicht dargestellter Radweg durch den zentralen Park von großer Bedeutung sein. Des Weiteren erfolgt die Anlage von Radfahrstreifen in der Carl-Benz-Allee. Im Übrigen sind gesonderte Radverkehrsanlagen in den Wohnbereichen nicht erforderlich.

## **11.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Da im beschleunigten Verfahren keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, beschränken sich die Festsetzungen auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. So werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen getroffen (Festsetzungen 6.1 und 6.2).

Weiterhin werden Pflanzfestsetzungen zu Stellplatzanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Festsetzung 6.3) sowie für Tiefgaragen Festsetzungen zur Mindestsubstratüberdeckung (Festsetzung 6.4) getroffen. Die bereits in der 2. Änderung enthaltene Landschaftsgestaltungszone I (Festsetzung 6.5) bleibt erhalten.

Die Maßnahmen dienen insgesamt der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung.

## **11.7 Sonstige Festsetzungen**

### **11.7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Dargestellt sind die nach Fernstraßenrecht (§ 9 Abs. 1 FstrG und § 23 Abs. 1 HstrG) einzuhaltenen Bauverbotszonen von 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In diesen Zonen sind keine Nebenanlagen und keine notwendigen Stellplätze zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie von Werbeanlagen.

### **11.7.2 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungs-, hier im Besonderen Telefonleitungen dürfen im gesamten Planungsgebiet nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch verlegt und geführt werden. Jedwede oberirdische Führung von Versorgungsleitungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer räumlich geordneten und auf einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung aufbauenden Stadtgestalt. Dies gilt für die Leitungen an sich ebenso wie für die dafür notwendigen Masten. Des Weiteren erschwert eine oberirdische Leitungsführung die zentrale landschaftsplanerische Zielsetzung, im Geltungsbereich umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen, da der Luftraum für die Leitungen freigehalten werden müsste. Durch die zwangsläufig flächenhafte Ausdehnung eines oberirdischen Versorgungsnetzes wird die Umsetzung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Landschaftsgestaltungskonzeptes als stadtplanerische Grundlage der Gebietsentwicklung nahezu unmöglich gemacht.

### **11.7.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen der Erarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr erarbeitet.<sup>i</sup> Aufgrund von Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit, dass das angenommene Verkehrsaufkommen im Bereich der Nordumgehung L 3008 als zu gering sei, wurde von Seiten der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine ergänzende Schalltechnische Stellungnahme mit Datum 19.01.2018 erarbeitet.<sup>ii</sup> Diese hat die Darstellung der Verdoppelung des angenommenen Verkehrsaufkommens zum Inhalt.

Die Stadt Bad Vilbel geht grundsätzlich nicht davon aus, dass es im Bereich der Nordumgehung L 3008 zu einer Verdoppelung der Verkehrsmengen kommt. Im Rahmen der weiteren Planungsvorhaben in den Baugebieten „Krebsschere“ und „Im Schleid“ wird im Frühjahr 2018 eine großräumige Verkehrszählung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wird eine aktuelle und fundierte Verkehrsprognose erstellt.

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage der genannten Schalltechnischen Stellungnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach dem Verfahren der DIN 4109 [1986] für die Tageszeit sowie der DIN 4109 [2016] für die Nachtzeit und mit Berücksichtigung der „Korrekturen“ zur DIN 4109-1 und zur DIN 4109-2 (Entwurf Januar 2017) festgesetzt.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist es prinzipiell zulässig, einen höheren Schallschutz als das Mindestmaß festzulegen. Daher werden für das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ die von der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, berechneten Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des Szenarios der Verdoppelung der Verkehrsmengen auf der Nordumgehung L 3008 festgesetzt. Dadurch wird ein ausreichender Schallschutz für das Plangebiet gewährleistet.

Bei der Ausweisung der Lärmpegelbereiche fanden die bestehenden Schallschutzwälle südlich der Nordumgehung L 3008 sowie die planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 3,5 m über Schienenoberkante Berücksichtigung. Die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Schallschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts zwar daher nicht regeln. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand jedoch ab Mitte 2019 geplant.

Das Plangebiet ist für den Tages- und Nachtzeitraum den Lärmpegelbereichen III, IV und V zuzuordnen.

Berücksichtigt man die Geräuschbelastung im Streckenabschnitt zur Nachtzeit, führt das Berechnungsverfahren der DIN 4109-2 [2016] zu höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz „... zum Schutz des Nachtschlafes ...“. Dementsprechend sind für Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares die erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen. Für Wohnräume/Büroräume, die keinen „... Schutz des Nachtschlafes ...“ beanspruchen, können die Festsetzungen für den Tageszeitraum herangezogen werden.

Für die betroffenen Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich V resultieren hieraus deutlich höhere Aufwendungen bei der Umsetzung der Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Die im Einzelfall erforderlich werdenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind projektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Die Anforderungskategorie wird jedoch durch die Ausweisung der Lärmpegelbereiche hierbei vorgegeben.

Die Schirmwirkung der planfestgestellten Schallschutzeinrichtung an der Gleisanlage führt nur in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse zu relevanten Abschirmungseffekten. In den darüber gelegenen Obergeschossen werden keine relevanten Pegelreduzierungen erreicht.

Erfolgt die Umsetzung der planfestgestellten Schallschutzmaßnahme an der Bahnlinie nicht im gleichen Zeitraum wie die Planung/Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, sind die festgelegten Lärmpegelbereiche für die Obergeschosse ( $\geq 2$ . OG ff.) auch auf die schutzbedürftigen Räume in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse anzuwenden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die passiven Schallschutzmaßnahmen auch für diese Einwirkungsorte bei nicht zeitnaher Umsetzung der planfestgestellten Schallschutzmaßnahmen der Belastungssituation angemessen berücksichtigt werden.

## **11.8 Kompensationsmaßnahmen**

### **11.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

*Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren.*

*Dementsprechend sollen auch die in dem Kapitel 11.6 beschriebenen und begründeten Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.*

*Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten wasserdurchlässigen Wegebeläge zu.*

*Die zu erwartenden ungünstigen bioklimatischen Auswirkungen hoher Baummassenanhäufung werden durch die festgesetzten umfangreichen Gehölzstrukturen reduziert.*

### **11.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

*Für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krebsschere realisierbaren Ausgleich werden eine Reihe von Flächen in den Gemarkungen von Bad Vilbel als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.*

*Es handelt sich hierbei durchweg um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel sind. Hier ist die planerische Zielsetzung die, durch den Aufbau von großflächigen Feldholzinseln, die mit Baumgruppen durchsetzt sind, durch die Neubegrünung von mit Röhrichten, Schilf und Ruderalflächen durchsetzten Auwald/Bruchwald-Beständen, durch die Neuanlage von extensivem Grünland und durch die Anlage von teilweise mit Hecken gesäumten Streuobstwiesen genau die Strukturen und die Habitatfunktionen für Flora und Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, die im Plangebiet vernichtet werden.*

*Außerdem können durch diese Maßnahmen auch die sich im Zuge der Bebauung ergebenden weiteren Konflikte durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Veränderung des Boden- bzw. Grundwasserhaushaltes teilweise kompensiert werden.*

Gemarkung	Flur	Parzelle	Größe m <sup>2</sup> gesamt	Nutzung	
				Bestand	Planung
Bad Vilbel	8	52	4958	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	8	24	5379	Acker	Feldgehölz
Bad Vilbel	9	168/1	1539	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	168/2	1538	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	168/3	1538	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	171	1016	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	172	1020	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	173	1167	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	174	1015	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	175	1016	Acker	Streuobst
Dortelweil	4	14	6281	Acker	ext. Grünland
Gronau	17	13/2	8100	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	15/1	14832	Acker	Streuobst
Gronau	17	15/2	111	Acker	Streuobst
Gronau	17	16/5	3200	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	16/6	67	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	16/7	3119	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	18	1900	Acker	Feldgehölz
Gronau	22	65	7945	Acker	Streuobst
Gronau	13	8	2040	Acker	Feldgehölz
Gronau	18	21/3	7173	Acker	Auwald
Gronau	18	21/4	6923	Acker	Auwald
<b>Summe</b>			<b>81877</b>		

**Tabelle 2: Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere)**

Da die Bebauung des Baugebietes „Krebsschere“ bis zum heutigen Tage nur auf Teilflächen realisiert wurde, wurden auch die externen Ausgleichsmaßnahmen bislang nur zum Teil umgesetzt. Bereits umgesetzt wurden die Maßnahmen 1, 4, 5 und 9 auf 51.659 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 20). Bei den noch ausstehenden rechtskräftig festgesetzten Maßnahmen handelt es sich im Bestand sämtlich um hochproduktive Ackerstandorte mit einem Umfang von 30.218 m<sup>2</sup>. Im einzelnen geht es um folgende Flächen:

- Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Gronau, Flur 22, Parzelle 65): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 7.945 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 3 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 8, Parzelle 24): Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölze mit Baumgruppen, 5.379 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 6 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 9, Parzelle 168/1-168/3, 171-175): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 9.849 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 7 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 8, Parzelle 52): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 4.958 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 8 (Gemarkung Gronau, Flur 13, Parzelle 93): Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen, 2.087 m<sup>2</sup>

Gemäß der zwischenzeitlich novellierten hessischen Kompensationsverordnung (KV) sollen zur Minderung des Flächenentzugs aus der Landwirtschaft derartige Standorte nicht mehr als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Aus diesem Grund wurden die aufgeführten, noch nicht umgesetzten externen Ausgleichsflächen auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel und dem Kreisausschuss des Wetteraukreises vom November 2014 in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege (UNB) nach den aktuell geltenden Vorgaben der Kompensationsverordnung in Ökopunkte umgewandelt.

Hierzu wurde zunächst der Biotopwert der Ackerflächen als Bestand zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um den Biotop- und Nutzungstyp der KV 11.191 – Acker, intensiv genutzt. Für den Zustand nach Ausgleich bzw. Ersatz wurden gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungszielen folgende Biotop- und Nutzungstypen der KV angesetzt:

- Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand: Streuobstwiese, neu angelegt (03.120)
- Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen: Hecken-, Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen (02.400)

Insgesamt ist mit den Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung um insgesamt 241.390 Biotopwertpunkte verbunden. Die Ausgleichsflächen wurden durch Zuordnung bereits im Vorgriff durchgeführter Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 241.390 Punkten vom städtischen Ökokonto bzw. durch Ankauf von Ökopunkten im Naturraum 23 ausgeglichen.

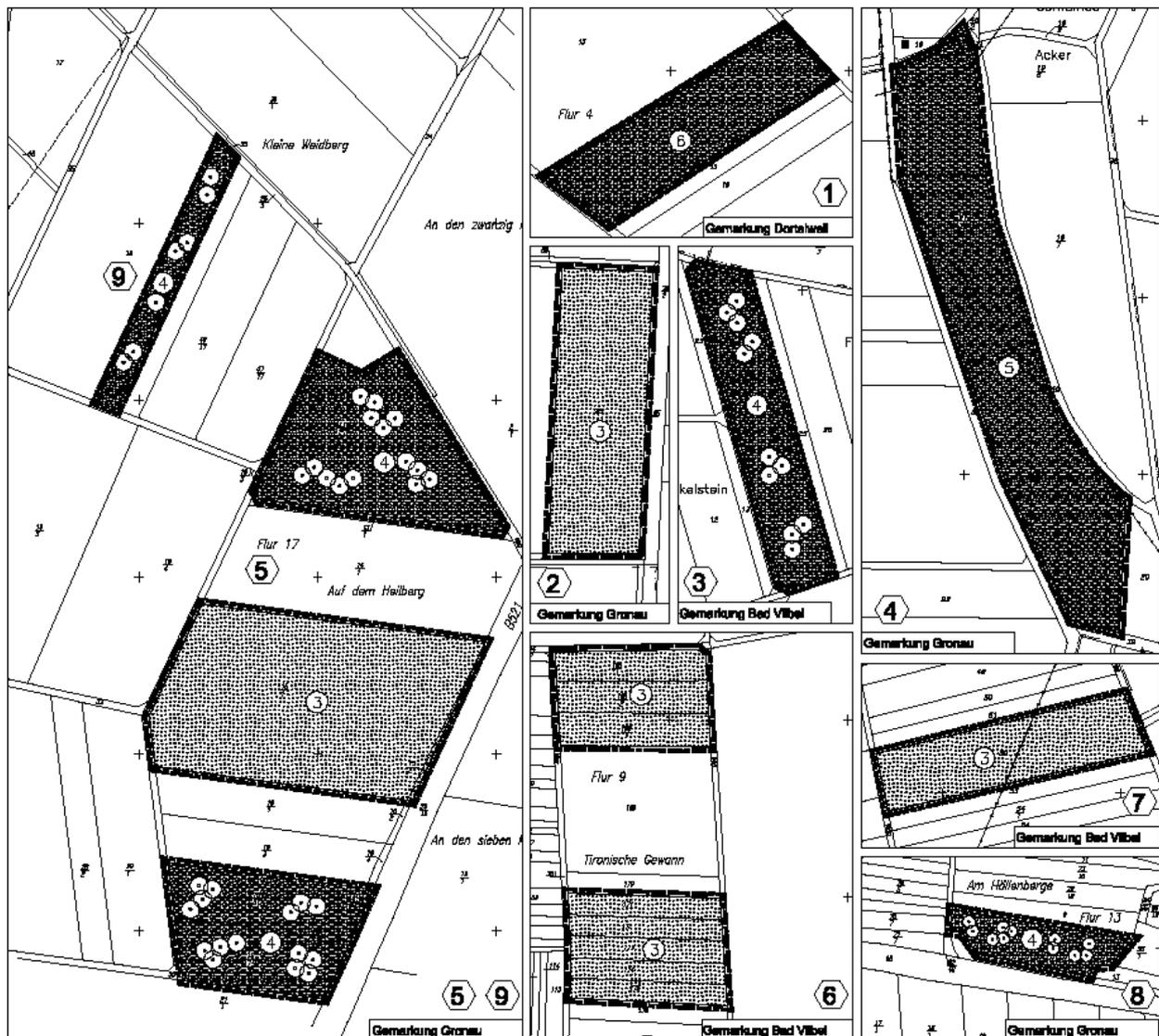


Abbildung 20: Externe Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere)

### 11.8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 8. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen.

## 12 Erschließung und Versorgung

### 12.1 Wasserversorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

*(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)*

*Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Krebsschere / Im Schleid gehören zur Tiefzone des städtischen Versorgungsgebietes.*

*In der jüngsten Vergangenheit wurden von den Stadtwerken umfangreiche Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt.*

*Als Grundlage diente der Neuordnungsvorschlag „A“ der generellen Wasserversorgungsplanung. Der RP Darmstadt hat mit Schreiben vom 10. Okt. 1979 Az.: V/11-79e 04/01-B dem Entwurf unter Auflagen zugestimmt.*

*Für die Realisierungsabschnitte liegen wasserrechtlich genehmigte Planungen vor.*

*Die ausgearbeiteten Bebauungspläne sind bereits - wenn auch mit einem etwas anderen Zuschnitt - Bestandteil der generellen Wasserversorgungsplanung.*

#### **Versorgungskonzept**

*Die Tiefzone beinhaltet den größten Versorgungsbereich der Stadt. Sie setzt sich aus dem tief liegenden Teil der Kernstadt und den Bereichen Massenheim und Dortelweil zusammen. Die Baugebiete Krebsschere / Im Schleid sind ihr ebenfalls zugeordnet.*

*Die Versorgung erfolgt von zwei entgegengesetzt angeordneten Hochbehältern mit gleicher Höhenlage (Wasserspiegel 161,75 müNN).*

*Beide Tiefzonenbehälter werden direkt von der OVAG-Leitung DN 700 mit Wasser beliefert. Weiterhin ist der HB „Schanz“ (Standort: Dortelweil) an die Falleitung DN 250 vom HB „Schäferköpfe“ des Zweckverbandes „Unteres Niddatal“ angeschlossen. Die Wassermengen aus der Eigengewinnung werden in den HB Vilbeler Berg gefördert.*

*Das Tiefzonengebiet wird von zwei Hauptversorgungsleitungen (Ringleitung) beschickt. Dabei verläuft eine Trasse im Westen durch das geplante Baugelände und eine im Osten zwischen den beiden Tiefzonenbehältern. Somit verfügt die Tiefzone über ein sehr engmaschiges Verbundsystem mit einer optimalen Versorgungssicherheit. Innerhalb der Neubaugebiete ist jedoch im Zusammenhang mit der Erschließung der Ringschluss noch herbeizuführen.*

<i>Nennweiten der Hauptleitungen:</i>	<i>N 300 bis DN 400</i>
<i>Nutzhalt HB Vilbeler Berg:</i>	<i>2.000 cbm</i>
<i>Nutzhalt HB Schanz:</i>	<i>4.000 cbm</i>

*Mit der durch die Neubaugebiete führenden Hauptversorgungsleitung DN 300 ist eine ausreichende Belieferung mit Verbrauchs- und Löschwasser sichergestellt. Die Nutzhalt der Behälter decken auch die Verbrauchsspitzen und den Löschwasserbedarf ab.*

*Die Leitungstrassierungen und -bemessungen in den Geltungsbereichen der B-Pläne erfolgen durch die Fachplanung.*

**Wasserbedarf**

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

1994:	2.134.600 cbm/ad.s.	5.848 cbm/d
1995:	2.075.000 cbm/ad.s.	5.685 cbm/d
1996:	2.100.000 cbm/a	d.s. 5.753 cbm/d
1997:	2.377.400 cbm/a	d.s. 6.513 cbm/d

**Bedarfsdeckung heute**

1997:	1.901.600 cbm/a	d.s. 5.210 cbm/d Lieferung OVAG
	285.800 cbm/a	d.s. 738 cbm/d Lieferung Zweckverband
	190.000 cbm/a	d.s. 520 cbm/d Eigenförderung

**Bedarfsdeckung zukünftig**

Nach den Berechnungen und den Festlegungen in der wasserrechtlich genehmigten Planung Baugebiet „West“ beträgt der durchschnittliche Tagesbedarf: 150 l/E x d

**Wasserbedarf**

Gesamtstadt:	gemäß den Vorgaben	d.s. 5.800,0 cbm/d
Baugebiet West:	gemäß Planung 271.000 cbm/a	d.s. 742,5 cbm/d
Baugebiet West:	3. Änderung gemäß Planung 150 E x 150 1/E x d	d.s. 22,5 cbm/d
Baugebiet Krebsschere / Im Schleid:	gemäß Planung SMUSI 4.310 EGW x 150 1/E x d	d.s. 646,5 cbm/d
Baugebiet Auf der Scheer:	gemäß Planung 300 E + EGW x 150 1/E x d	d.s. 45,0 cbm/d

---

Wasserbedarf zukünftig: 7.256,5 cbm/d

**Bedarfsdeckung**

Eigengewinnung		
Brunnen Hainborn	bewilligt 300.000 cbm/a	d.s. 822,0 cbm/d
Brunnen Gronau	bewilligt 95.000 cbm/a	d.s. 260,0 cbm/d
Bezug OVAG	wie 1997	d.s. 5.210,0 cbm/d
Bezug Zweckverband	wie 1997	d.s. 783,0 cbm/d
Bezug OVAG	Steigerung	d.s. 200,0 cbm/d

---

Bedarfsdeckung zukünftig: 7.275,0 cbm/d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 16.11.1998 an den 1. Stadtrat von Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 300.000 cbm/a (34,25 cbm/h).

Der Wasserlieferant gibt weiterhin an, dass die Zusage auch wasserrechtlich abgedeckt sei. Der gültige Wasserliefervertrag zwischen der Stadt und der OVAG sieht außerdem keine Mengengrenzung vor.

Außerdem sind die Stadtwerke bemüht, eine Erhöhung der Grundwasserförderung aus dem Brunnengebiet Hainborn vom RP Darmstadt bewilligt zu bekommen.

In einem Koordinierungsgespräch am 10.10.1998 mit dem staatlichen Umweltamt Frankfurt, dem Hessischen Landesamt für Bodenforschung in Wiesbaden sowie mit dem Dezernat VII 61.2 - Oberer Naturschutz beim RP Darmstadt wurde eine Fördermengensteigerung grundsätzlich als möglich bezeichnet. Ein Bescheid kann jedoch nur auf gesicherten Erkenntnissen zu dem Grundwasser- und Vegetationsverhalten ergehen.

*Hierzu soll ein Dauerpumpversuch mit entsprechenden Auflagen und einer stufenweisen Erhöhung der Grundwasserentnahme zur Ausführung kommen.*

*Bezogen auf die vorliegenden Bebauungspläne bedeutet dies keinen erhöhten Ansatz im Wasserdargebot aus den städtischen Anlagen.*

*Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet Hainborn steht kurz vor dem Abschluss.*

### **12.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 8. Änderung**

#### **Schutzgebiet „Hainborn“**

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet „Hainborn“ ist mittlerweile erfolgt. Das Schutzgebiet „Hainborn“ heißt genau „Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg – (Brunnen II und IV Hainborn)“.

#### **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundsatz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l/Min.}$  bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

#### **Trinkwasserversorgung**

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden.

## **12.2 Abwasserbeseitigung**

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Hartwig)

Die Stadt Bad Vilbel verfügt über einen generellen Entwässerungsentwurf, dem durch das RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, mit Schreiben vom 05.08.1986, unter Az.: V11/39a-79f 04/01-B-Bd.3, mit Auflagen zugestimmt wurde.

Danach sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bereits weitgehend Bestandteil der generellen Planung. Der ursprüngliche Flächenzuschnitt hat sich jedoch geändert.

Die Entwässerung des kompletten Baugebietes „Krebsschere“ erfolgt im Trennsystem. Der westlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes entwässert über die Kanalisation des Stadtteils Massenheim. Der östlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes entwässert über die Kanalisation der Kernstadt Bad Vilbel.

Der generelle Entwässerungsentwurf wird z.Zt. durch das Ingenieurbüro Hartwig überarbeitet. Für den Stadtteil Massenheim wurde im Januar 2013 die Hydraulik und im November 2012 die Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell fertig gestellt.

Dieser westlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes ist bereits vollständig erschlossen. Auf Grundlage der o.g. Überrechnungen für den Stadtteil Massenheim wird z.Zt. die Entlastungsanlage B50 (SKU An den Banggärten) saniert. Mit der Schaffung des erforderlichen Volumens dieser Entlastungsanlage wird im Jahr 2018 gerechnet. Damit entsprechen dann so-

wohl das B50 als auch die Entlastungsanlage B51 (SKU Im Mühlengrund) im Stadtteil Massenheim den Erfordernissen.

Für die östlich der Bundesstraße 3 liegenden Teilbereiche ist ebenfalls eine aktuelle Hydraulik für alle Teilgebiete nordwestlich der Nidda in der Kernstadt Bad Vilbel und eine weitere Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell erforderlich.

Gemäß der o.g. Überrechnung der Entlastungsanlagen vom November 2012 weist die Entlastungsanlage B60 auf dem Gelände der KA Bad Vilbel, über die das Schmutzwasser des östlichen Teils des Gewerbegebietes „Krebsschere“ geleitet werden wird, eine spezifische Entlastungsfracht von 217 kg je ha Au auf, die 8 kg je ha Au unter dem maximal möglichen Grenzwert von 225 kg je ha Au liegt. Dies zeigt, dass die Entlastungsanlage bereits sehr gut ausgelastet ist.

In diesem Bereich des Baugebietes befinden sich z.Zt. einige Teilbereiche bereits in der Erschließung.

Nach einer aktuellen Untersuchung des Ingenieurbüros Hartwig, können die Schmutz- und Regenwassermengen der Bauflächen, die der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ betreffen, schadlos abgeleitet werden.

Die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen wurden bei der Bemessung und Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasserkanäle im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes „Krebsschere“ schon berücksichtigt.

Im Bereich der privaten Grundstücke hat die Entsorgung gemäß Satzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Grundlage bilden dabei die Anträge zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungen.

### **13 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

*(allgemein vermittelnd dargestellt vom Sachverständigen für Geotechnik Dr. Streim)*

#### **13.1 Geologie**

*Unter dem Ackerboden besteht der Untergrund aus Lössen (und deren Derivaten). Die Gesamtdicke beträgt 10 m im Westen und 4 m im Osten. Die Lössen sind Windanwehungen der Eiszeiten. Im Westen sind die Lössen der letzten fünf Eiszeiten, im Osten nur der letzten Eiszeit vorhanden, die vor 10.000 Jahren zu Ende ging.*

*Unter den Lössen liegen die Niddakiese dieser Eiszeiten, terrassenartig abgetreppt von Westen nach Osten, weil sich der Fluss zu Beginn jeder Eiszeit tiefer Einschnitt und dabei die Eigenart besaß, immer engere Talauen zu bilden.*

*Unter den Kiesen liegen limnische und marine Tone des Tertiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).*

#### **13.2 Geohydrologie**

*In den Kiesen ist Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserstrom zieht in Richtung Nidda. Flächenweise reicht das Grundwasser herauf bis in die Lössen.*

Die Sand- und Kalksteinlagen der tertiären Tone führen gleichfalls Grundwasser; häufig ist dieses stark mineralisiert (Mineralwasser). Im Rotliegenden sitzt das tiefe Mineralwasser.

### 13.3 Pedologie

Im Top des Lösses bildete sich in den trockenen heißen Sommern und kalten Wintern unmittelbar nach der letzten Eiszeit in der damaligen Steppenlandschaft eine etwa 1,5 m mächtige Schwarzerde, weil die Bodenbewohner die Biomasse nach unten schleppten. Mit dem Feuchterwerden des Klimas zog der Wald ein. Unter Wald degradierte (verwitterte) die Schwarzerde zu Lösslehm = Parabraunerde (entkalkt, verbraunt, vertont), so dass dieser heute den Top des Lösses bildet. Weil der chemische Vorgang jedoch nicht homogen erfolgte, gibt es heute noch reliktsche Flächen von Schwarzerde unter, über oder neben Parabraunerde.

Erst mit der Entwaldung durch den Menschen, traten intensive Verschwemmungen von Bodenkorn ein, die in Dellen des Gebietes als Schluffkolluvium von 1 bis 3 m Mächtigkeit liegen.

### 13.4 Bodenmechanik

Die Tragfähigkeit der Lösses (und der Derivate) für Gebäude ist gut; es ist jedoch ihr mechanisches Verhalten und die ausgeprägte Wetterempfindlichkeit zu beachten (Stauben bis Verschlammen). Das gilt auch für die Wiedereinbaufähigkeit in Arbeitsräume.

Der Verformungsmodul  $E_{v2}$  des Lösses (und der Derivate) liegt bei nur einem Viertel des Wertes, den die ZTVE-StB im standardisierten Straßenquerschnitt für das Planum verlangt. Ein Erhöhung des Verformungsmoduls auf den erforderlichen Wert durch Verdichten ist nur beim zufälligen Umstand einer Schönwetterperiode möglich. Deswegen sieht der Straßenbau die Bodenverbesserung mit Branntkalk (Weißfeinkalk) vor.

### 13.5 Altlasten

Zu den Altablagerungen sind folgende Recherchen erfolgt: Das Luftbild i. M. 1:13.000 mit Bezeichnung Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0 wurde durchgesehen. Die Durchsicht lieferte keine Verdachtsflächen, in der eine Altablagerung liegen könnte.

Beim Ersetzen der Untersuchungspunkte für die Bohrungen und bei deren Durchführung wurde auf das Auftreten von unnatürlichen Ablagerungen geachtet; es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen.

Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen. Ein Verdacht auf Altablagerungen ergab sich für die unbebaute Fläche zwischen der Petterweiler Straße und der Rodheimer Straße, die bis zur Homburger Straße vorgreift.

Die angesprochenen Grundwasserschadensfälle aus dem östlich an das Bebauungsgebiet Krebsschere angrenzende Gebiet liegen im Abstrom des Grundwassers und haben daher für das Baugebiet Krebsschere keine Bedeutung.

Als Altflächen gemäß HAAltlastG werden im Bebauungsplan folgende Flächen nach § 9 (5) Nr. 34 gekennzeichnet:

1. Homburger Straße 240 (Parzelle 402/1) Geo-Systemtechnik GmbH)
2. Der gewerbliche Baubetrieb Schmidt (nördlich der Planstraße 11) einschließlich des ehemaligen Dähler + Co. Umweltdienst GmbH in der Rodheimer Straße 15
3. Der Gewerbebetrieb Walzt (nördlich der geplanten Carl-Benz-Allee)

Die beiden Altflächen 2 und 3 werden erst nach der Umsiedlung der Betriebe wirksam.

### 13.6 Versickerung

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in der Größenordnung von  $k_f = 10^{-5}$  m/s. Dachwasserversickerungen im Löss sind daher nicht möglich. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der Kiese sind dagegen gut und liegen in der Größenordnung von  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  m/s.

### 13.7 Abdichtungen im Grundbau

Die Abdichtungsnorm DIN 18195 sieht vor, dass bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten  $k \leq 10^{-4}$  m/s (wie hier gegeben) nicht wasserdichte Keller nach dem Teil 5 der Norm zu schützen sind; sie verlangt eine Abdichtung aus Dichtungsbahnen (oder -häuten) im Verbund mit einer Drainage nach DIN 4095.

### 13.8 Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 8. Änderung)

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes – Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.1.1929 -, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

## 14 Lärmschutz

### 14.1 Lärmschutz zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ ist für die im Einzugsgebiet der Straßen B 3 und Nordumgehung liegende Bebauung eine Lärmprognose zu erstellen. Einen zusätzlichen Einfluss auf die Lärmbelastung der Bewohner hat die ebenfalls tangierende DB-Strecke „Main-Weser-Bahn“, für die die DB AG im Zuge der Planungen für die zusätzlichen S-Bahn-Gleise 3 und 4 Lärmschutzberechnungen erstellt und Vorschläge für den aktiven Lärmschutz erarbeitet hat.

In den angegebenen Baugebieten wurden 15 Immissionsorte (IO) ausgewählt, die nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsbearbeitung die ungünstigsten Situationen bzgl. des Straßenverkehrs-lärms abdecken. Die Fahrzeugbelastungen auf B 3 und Nordumgehung wurden in einer Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan berechnet bzw. aus der Verkehrsuntersuchung Butzbach - Bad Vilbel der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entnommen.

Die mit den Baugebieten Krebsschere, Im Schleid und Am Stock verbundenen neuen Verkehre wurden nach den geplanten Ausnutzungen der Gebiete -Stand Mai 1998- berechnet.

Die Berechnungsergebnisse der Lärmberechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt worden (siehe Tabelle 3). Es ergibt sich kurz folgendes Bild:

- Die Gewerbegebiete sowohl an der B 3 als auch an der Nordumgehung brauchen keinen Lärmschutz.
- Bei den Wohngebieten beidseits der Nordumgehung ist Lärmschutz unterschiedlicher Höhe erforderlich. Bei Anordnung einer Wand an der Böschungsoberkante schwankt die erforderliche Wandhöhe zwischen 2 und 6 m über Gelände (eine Wallhöhe entsprechend geringfügig mehr).
- Die Lärmschirmhöhen bei Wohngebieten beziehen sich auf eine Immissionspunkthöhe von 3,30 m über Gelände, d.h. Erdgeschoss und Freiflächen sind geschützt.
- Die Beurteilungspegel der Immissionsorte 5A und 6A beidseits der Nordumgehung sind durch den aktiven Lärmschutz die IGW für Wohngebiete deutlich unterschritten.

- Die zusätzlichen Immissionen aus dem Bahnverkehr können auf diese Weise abgefangen werden.

IO	Schallpegel		Beurteilungspegel		IGW		Bemerkungen
	Str.	LSA	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
1	65,2/58,6	2	66,8	60,2	69	59	nachts ohne LSA 58,6 dB(A)
2	64,3/57,7	-	63,8	57,2	69	59	
3	67,8/60,8	2	69,6	62,8	69	59	nachts o. LSA 60,8dB(A); bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
4	63,1/55,7	2	64,3	57,0	69	59	nachts ohne LSA 55,7 dB(A)
5	54,3/46,9	2	56,3	48,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m
5A	50,1/42,7	-	50,1	42,7	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
5B	52,2/44,9	2	54,2	46,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m + Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m
6	53,1/45,8	2	55,1	47,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m
6A	52,6/45,2	-	52,6	45,2	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6B	54,2/46,8	2	56,2	48,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,50 m
7	64,6/57,2	2	65,5	58,1	69	59	nachts ohne LSA 57,2 dB(A)
8	67,2/60,6	-	67,2	60,6	69	59	bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
9	64,4/57,8	-	64,4	57,8	69	59	
10	60,2/52,8	-	60,2	52,8	69	59	
9/10	65,8/59,0	2	67,8	61,0	69	59	N-O - Ecke, Immissionen von beiden Straßen werden überlagert, nachts ohne LSA 59 dB(A)
11	63,5/56,2	-	63,5	56,2	69	59	
12	56,1/48,8	-	55,7	48,8	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden
13	68,0/61,4	-	68,1	61,4	59	49	geplante Hotelanlage, passiven Lärmschutz festsetzen.

LSA = Lichtsignalanlage  
 IGW = Immissionsgrenzwert  
 IO = Immissionsorte

**Tabelle 3: Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002**

Für diesen Fall werden die IGW tagsüber nicht und nachts nur in einem Fall um 0,2 dB überschritten. Es wird dabei ein Abschalten der Lichtsignalanlagen während der Nachtzeit vorausgesetzt.

Eine Erhöhung des Lärmschutzes kann allerdings für die Wohnbebauung nördlich und südlich der Nordumgehung dadurch erreicht werden, dass mit einer Geländemodellierung zwischen der Allee und der Landschaftsbrücke bzw. zwischen Landschaftsbrücke und Allee eine auch gestalterisch wünschenswerte Verbindung zwischen dem ursprünglichen Gelände und der Landschaftsbrücke hergestellt wird. Hier ergeben sich Möglichkeiten bei der Detailplanung ggf. auch sensible Teilbereiche abschirmen zu können.

Bei den Gewerbegebieten werden z.T. die Beurteilungspegel höher als die entsprechenden IGW. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme würde aber bei den großen Immissionsorthöhen von 8,75 m (IO 1 bis IO 4, IO 7) bzw. 7,20 m (IO 9 - IO 11) zu nicht vertretbaren Höhen führen. Es

wird daher vorgeschlagen (auch im Hinblick auf das zugelassene privilegierte Wohnen) festzuschreiben, dass die entsprechenden sensiblen Räume in den Randzonen der klassifizierten Straßen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Der IO 12 betrifft die bestehende Bebauung am Beginn der Nordumgehung im Westen. Hier wird ein aktiver Lärmschutz vorgesehen.



**Abbildung 21: Immissionsorte**

Der IO 13 ist ein Fenster in 17,50 m Höhe an dem angedachten Hotelkomplex. Hier sind die IGW mit aktivem Lärmschutz in wirtschaftlich vertretbarem Umfang nicht einzuhalten. Es wird empfohlen, den entsprechenden passiven Lärmschutz festzusetzen.

Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Lichtsignalanlagen grundsätzlich in der Nacht abgeschaltet werden. Damit entfällt bei allen Immissionsorten der Zuschlag nach Tabelle 2 der RLS-90 von 2,0 dB(A).<sup>1</sup>

Quelle: Schalltechnisches Gutachten (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 1998

## 14.2 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung

Im Zuge der Ausführungsplanung der Nordumgehung Massenheim wurde die Gradiente im Bereich des Unterführungsbauwerks der Deutschen Bahn (von Station 1+300 bis 1+900) geändert. Betroffen von den Änderungen sind die Immissionsorte 5 und 6 des Gutachtens von IMB-Plan 1998.

Anhand einer schalltechnischen Berechnung aus dem Jahr 2002 wurden die bisher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen auf ihre schallschutztechnische Wirksamkeit überprüft und ggf. an

<sup>1</sup> Quelle: Schalltechnisches Gutachten (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 1998

die neuen geometrischen Verhältnisse angepasst. Neu hinzugenommen wurden die Immissionsorte 5B und 6B.

Die aus der Neuberechnung resultierenden Änderungen sind unter den Punkten 5 bis 6B in der Lärmprognose (Tabelle 3) sowie im Plan dargestellt.

Quelle: Schalltechnische Berechnung (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 2002

### 14.3 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 8. Änderung

#### 14.3.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Da die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Grundrissgestaltungen auf der Grundlage der Planungen des Investors nicht realisierbar sind, wurde im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine neue Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschbelastungen des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr mit Stand 08.11.2017 erarbeitet.<sup>iii</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle (Schalldämmwerte für Fassade/Fensteranlagen etc.) werden nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche berechnet und für das Plangebiet dargestellt.*

*Die Lärmpegelbereiche werden dabei aus der Summation der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ beider Verkehrswege gebildet. Aufgrund der baulichen Schallschutzmaßnahmen im Nahbereich zu den Verkehrswegen ergeben sich Abweichungen für die unterschiedlichen Fassadenhöhen auf den zu dem Verkehrsweg hin orientierten Fassadenabschnitten. Die Ausweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ wird daher für verschiedene Bezugsniveaus (EG / 1. OG und 2. OG / 3. OG) vorgenommen.*

*Unabhängig der Beurteilung anhand von Orientierungswerten/Immissionsrichtwerten sieht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vor, dass Umfassungsbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen eine ausreichende Schalldämmung gegenüber Außengeräuschen aufweisen müssen. Die im Einzelfalle erforderlichen Schalldämm-Werte für Fenster/Fassaden ergeben sich dabei aus den für den jeweiligen Siedlungsabschnitte berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (aus der Summenwirkung Verkehrsgeräusche der Straße und Schiene) in Verbindung mit der zu berücksichtigenden Raumnutzung (Büroraum/Wohnraum). Die entsprechenden Nachweise über einen ausreichenden baulichen Schallschutz sind dabei im Baugenehmigungsverfahren nach der aktuellen Fassung der DIN 4109 zu führen. Die in DIN 4109 enthaltenen „Anforderungen“ an den Schallschutz sind mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen zu schützen. Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen nicht mehr wahrgenommen werden.*

[...]

*Für Gebäude im Nahbereich von Schienenverkehrswegen, die zur Nachtzeit etwa gleich hohe Geräuschimmissionen wie zur Tageszeit aufweisen, kann der Ermittlung des Schienenwertes nach DIN 4109 anhand der Festlegung der Lärmpegelbereiche nach der Tagesbelastung zu zu geringen Schalldämmwerten für die Umfassungsbauteile führen.*

*Die Ausgabe der DIN 4109 [2016] – zurzeit noch nicht baurechtlich eingeführt – sieht daher erhöhte Anforderungen gegenüber Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum „zum Schutze des Nachtschlafes“ für diese Raumgruppe (Schlafräume/Kinderzimmer) vor.<sup>iv</sup>*

Aufgrund von Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit, dass das angenommene Verkehrsaufkommen im Bereich der Nordumgehung L 3008 als zu gering sei, wurde von Seiten der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine ergänzende Schalltechnische Stellungnahme mit Datum 19.01.2018 erarbeitet.<sup>v</sup> Diese hat die Darstellung der Verdoppelung des angenommenen Verkehrsaufkommens zum Inhalt:

*Für den Tageszeitraum (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) führt die Verdopplung der Verkehrsmenge des Straßenverkehrs zu einer Verschiebung des Lärmpegelbereiches LPB IV in Richtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen „Baugrenze“. Das Gebäude ist im Erdgeschoss weiterhin überwiegend dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen. Im Anbindungsbereich der Erschließungsstraße zur Nordumgehung wird punktuell der Lärmpegelbereich IV erreicht. In Höhe der Gebäudefassaden des Obergeschosses wird bei Berücksichtigung der doppelten Verkehrsmenge auf der Nordumgehung/Erschließungsstraße dann der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen sein, sodass sich hieraus leicht erhöhte Aufwendungen im passiven Schallschutz für Teilabschnitte der Fassade ergeben.*

*Die Prognoseberechnungen für die Nachtzeit zeigen eine geringere „Sensibilität“ gegenüber einer Verdopplung des Straßenverkehrsaufkommens, da hier der Schienenverkehrsanteil die dominante Größe bei der Berechnung des Lärmpegelbereiches darstellt. Für den Gebäudestandort selbst verschiebt sich der Lärmpegelbereich IV im Einflussbereich der Nordumgehung in Richtung der Baulinie. Der Gebäudestandort selbst ist hier jedoch weiterhin dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen. Bezieht man die Berechnungsergebnisse auf die Obergeschosse der Gebäude, ergeben sich im „zurückgezogenen“ Bereich des Plangebietes Verschiebungen im Lärmpegelbereich IV in Richtung Lärmpegelbereich III. Die zu den Verkehrswegen hin orientierten Fassadenabschnitte verbleiben jedoch in beiden Berechnungen im Lärmpegelbereich IV, auf der Kopfseite zur Bahnlinie im Bereich LPB V. Die Auswirkungen für die Nachtzeit sind somit grundsätzlich geringer, da hier der Immissionsanteil des Schienenverkehrs das Ergebnis maßgeblich beeinflusst.*

*In einer ersten Einschätzung der Berechnungsergebnisse sind somit aus der Berücksichtigung der doppelten Verkehrsmengen auf den das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßenraum keine grundsätzlichen Abänderungen in der Beurteilung der Geräuschbelastungen zu erwarten – es ergeben sich bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche zur Tageszeit für die nördlich orientierte Gebäudefassade (zu den Verkehrswegen hinweisend) leichte Erhöhungen im „Einzahlwert“ um ca. + 1 bis + 2 dB(A) innerhalb der jeweiligen Bandbreite der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche.<sup>vi</sup>*

### 14.3.2 Gewerbelärm

Östlich des Plangebietsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 120 – 170 m Gewerbegebietsflächen. Zwischen den Gewerbegebietsflächen und dem Plangebiet verläuft die Trasse der Bahnlinie.

Die nach den einschlägigen Normen vorgenommene Prüfung, inwieweit aus der Inanspruchnahme der Gewerbegebietsflächen Immissionskonflikte auftreten können, ergab, dass die Abstände zwischen Gewerbegebietsflächen und geplanter Bebauung ausreichend sind und somit auf der Ebene der Bauleitplanung keine Immissionskonflikte ausgelöst werden.

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

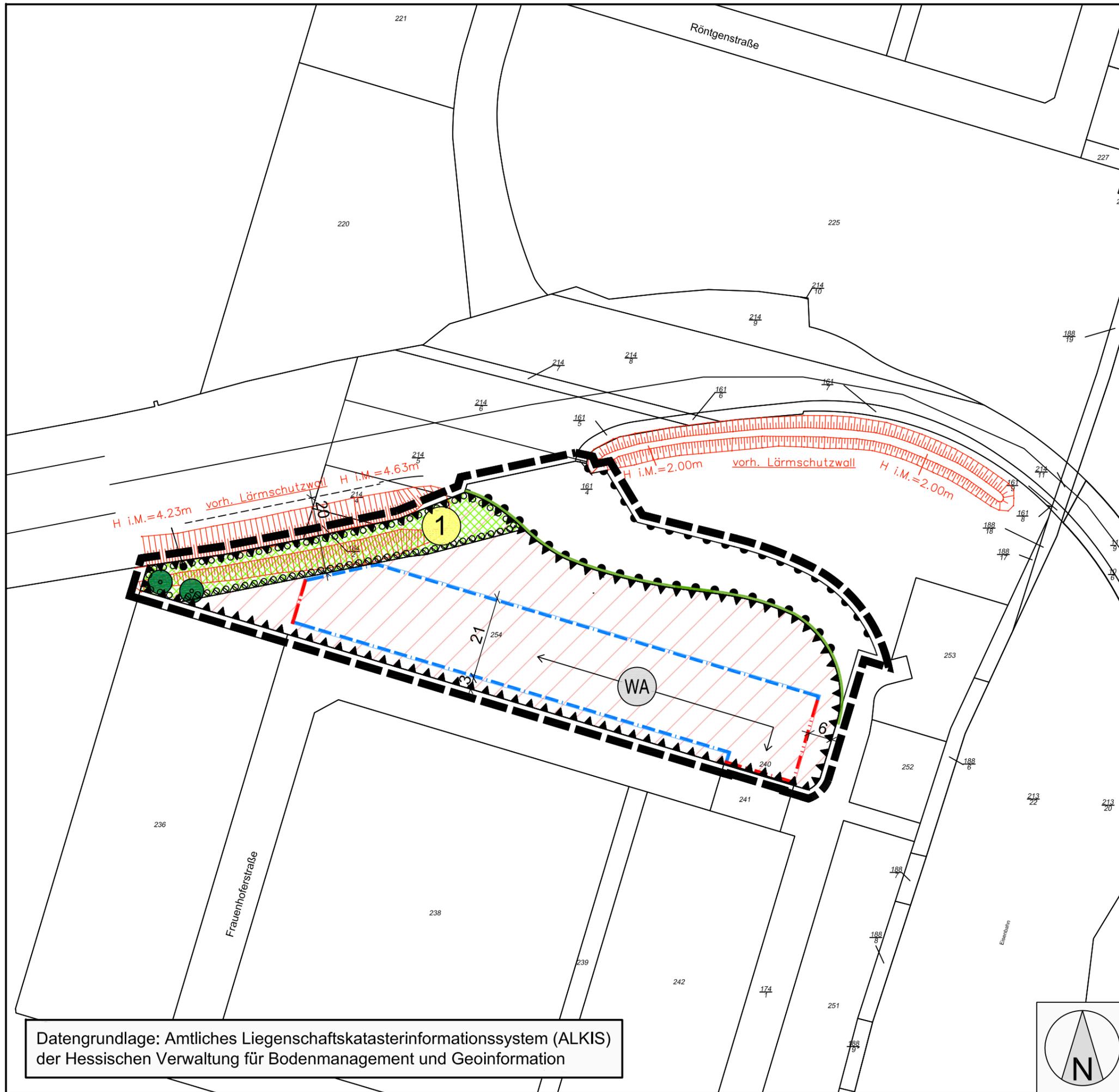
Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche).....	21
Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Bebauungsplanänderung.....	22
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	23
Abbildung 4: Bebauungspläne „2. Änderung Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	26
Abbildung 5: Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebsschere“ (rechtskräftiger Teilbereich).....	27
Abbildung 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung Krebsschere“ .....	27
Abbildung 7: Bebauungsplan „5. Änderung Krebsschere“ .....	28
Abbildung 8: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“ .....	28
Abbildung 9: Bebauungsplan „1. Änderung Im Schleid“ .....	29
Abbildung 10: Bebauungsplan „2. Änderung Im Schleid“ .....	29
Abbildung 11: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebsschere) .....	31
Abbildung 12: Städtebaulicher Bestand .....	33
Abbildung 13: Grünordnung Bestand .....	34
Abbildung 14: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen.....	35
Abbildung 15: Hydrogeologie .....	40
Abbildung 16: Klima .....	41
Abbildung 17: Städtebauliche Ziele (Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997) .....	44
Abbildung 18: Städtebaulicher Entwurf .....	49
Abbildung 19: Regelquerschnitt Paul-Ehrlich-Straße (links: Nord; rechts: Süd) .....	52
Abbildung 20: Externe Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere) .....	57
Abbildung 21: Immissionsorte .....	65

### 2 Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	51
Tabelle 2: Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere) .....	56
Tabelle 3: Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002.....	64

## G Quellenangaben

- <sup>i</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr); 08. November 2017
- <sup>ii</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Hier: Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Verdopplung) im öffentlichen Straßenraum); 19. Januar 2018
- <sup>iii</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: 6. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr); 08. November 2017
- <sup>iv</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: 6. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr); 08. November 2017, Seiten 24-25
- <sup>v</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Hier: Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Verdopplung) im öffentlichen Straßenraum); 19. Januar 2018
- <sup>vi</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Hier: Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Verdopplung) im öffentlichen Straßenraum); 19. Januar 2018, Seiten 1-2



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
1. Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
  3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.4. Baulinie
    - 3.5. Baugrenze
    - Stellung der baulichen Anlagen
  6. Verkehrsflächen
    - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 13.2 Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II. Wuchsordnung
    - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 13.2 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün
  15. Sonstige Planzeichen
    - 15.6 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
    - vorhandener Lärmschutzwall H = Höhe über Gradiante der L 3008
    - 15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Fahrbahnrand der L 3008

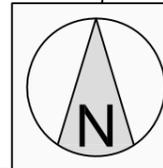
**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
8. Änderung Bebauungsplan  
"Krebsschere"

Bearbeiter:	Horn	Masstab:	1:1000
Plannr.:	1622_S	Format:	DIN A3
Datum:	26.03.2018		

**Satzung**



## **Ergebnisbericht**

### **zur faunistischen Potenzialeinschätzung zum Bebauungsplan „Krebsschere - 8. Änderung“ bis zum Oktober 2017**

bearbeitet von

**GPM**

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus  
Dipl. Biol. Matthias Fehlow  
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

26.10.2017

## 1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt auf einem Teil der Fläche des Bebauungsplangebietes „Krebsschere“ am westlichen Ortsrand von Bad Vilbel Ein- und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Untersuchungsgebiet besteht zum größten Teil aus einer einjährigen Hochstaudenflur und grenzt im Norden an den Lärmschutzwall der L 3008 und im Westen an eine mit Büschen bestandenen Grünbrücke über diese Straße.



**Abb. 1: Das Untersuchungsgebiet südlich der Umgehungsstraße, 25. Oktober 2017**

Durch die Untersuchung im Sommer 2016 sollte festgestellt werden, ob die zu diesem Zeitpunkt relativ schütter bewachsene Fläche von Bodenbrütern unter den europäischen Brutvögeln als Bruthabitat genutzt wurde oder wird und ob hier Reptilien und speziell die in der Nähe bei Voruntersuchungen festgestellte, streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorkommen.

Weitere streng geschützte und damit besonders planungsrelevante Tierarten oder -gruppen sind nach Vorkenntnissen des Bearbeiters im Gebiet nicht zu erwarten und wurden deshalb auch nicht näher untersucht.

Die Untersuchung wurde an den folgenden Terminen durchgeführt: 28.05., 29.06. und 12.07.2016. Eine Übersichtsbegehung zur aktuellen Einschätzung der Situation wurde am 25.10.2017 vormittags durchgeführt.

## 2 Vögel

Es wurden bei den drei Begehungen 2016 keine Hinweise auf Bodenbrüter im Untersuchungsgebiet festgestellt. Es war zu diesem Zeitpunkt als Bruthabitat für Bodenbrüter des Offenlandes wegen seiner Nähe zur den Büschen und der größeren Weide am oder auf dem Lärmschutzwall und der Grünbrücke nur eingeschränkt geeignet. Da hier auch durch den noch recht schütterten Bewuchs durch Hochstauden auch wenig Deckung bestand, konnten Bruten auf der Fläche weitgehend ausgeschlossen werden.

Da die Fläche in diesem Jahr vollständig dicht mit Hochstauden bewachsen war, kam sie als Bruthabitat für Arten wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in diesem Jahr nicht in Frage. Bruten anderer, zumindest in der Vergangenheit in der Nähe nachgewiesenen Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) oder Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) können für dieses Jahr in der Fläche aber nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wurde sie zumindest während der Untersuchungen 2016 von möglicherweise in den Gebüschchen auf der nahen Grünbrücke brütenden Vogelarten wie Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) oder Stieglitz Bluthänfling (*Carduelis carduelis*) als Nahrungshabitat genutzt. Diese Funktion erfüllt die Fläche sicher weiterhin.

Um zu verhindern, dass die Fläche im kommenden Jahr von Vögeln als Bruthabitat genutzt wird, sollte sie möglichst bald vollständig gemulcht werden und das Mulchgut abgeräumt werden. Diese Maßnahme sollte im Frühjahr 2018 wiederholt werden, um ein erneutes Aufwachsen der Hochstauden auf der Fläche zu verhindern. Damit würde sie auch als Nahrungshabitat für die meisten Vögel deutlich weniger attraktiv.

## 3 Reptilien

### Die Bestandssituation 2016

Bei allen drei 2016 durchgeführten Begehungen wurde die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf dem Lärmschutzwall zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Landesstraße 3008 nachgewiesen. Maximal handelte es sich am 29. Juni 2016 um zwei adulte Männchen und ein adultes Weibchen in kurzrasigen Flächen am Rand von niedrigen Brombeerbeständen im östlichen Teil des Lärmschutzwalles.

Damit lebte hier eine kleine und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch reproduzierende Population der Art.

### **Die aktuelle Situation**

Bei der Kontrollbegehung am 25. Oktober 2017 waren die Brombeerbestände auf der Südseite und ein 10 m breiter Streifen am Fuß des Lärmschutzwalles an der Nordseite relativ frisch gemulcht worden (siehe Abb. 2).



**Abb. 2: Der Lärmschutzwall von Osten aus gesehen, 25. Oktober 2017**

Auf dem oberen Teil des Lärmschutzwalles standen aber einzelne Büsche in einer älteren Wiesenbrache, die für die Zauneidechsen sicher günstige Rückzugsbereiche bilden. Es ist also weiterhin mit einem Vorkommen dieser Art auf dem Wall zu rechnen.

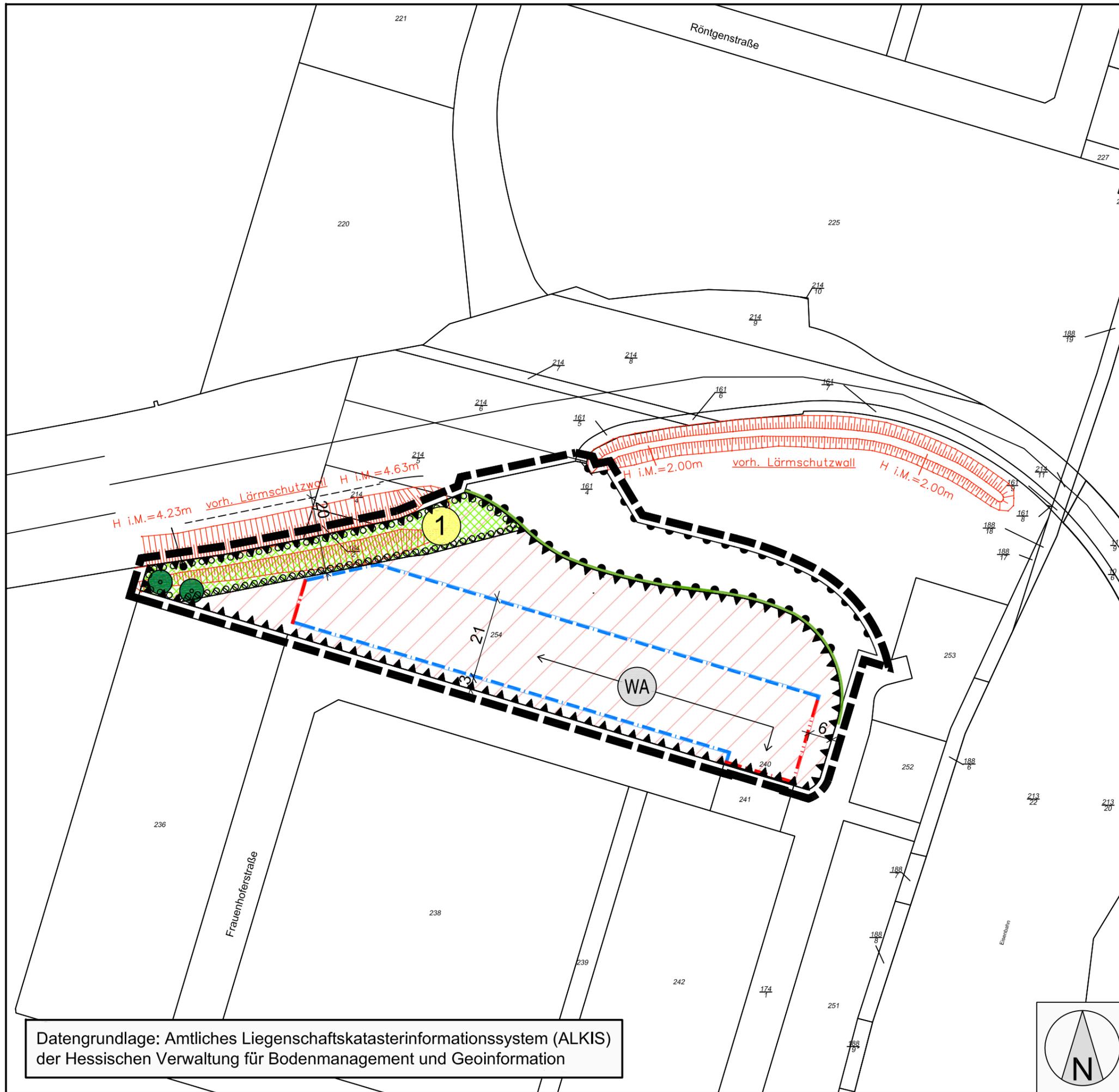
### **Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz dieser Population in der Bauphase**

Um dieses Vorkommen der Zauneidechse und auch die Bruthabitate der am Lärmschutzwall und der Grünbrücke festgestellten europäischen Brutvögel bei den geplanten Baumaßnahmen zu schützen, sollte während der gesamten Bauphase ein stabiler, permanenter Bauzaun am Fuß des Lärmschutzwalles und der Grünbrücke aufgebaut werden. Damit könnte auch verhindert werden, dass bei einem Baubeginn schon im Winter 2017/2018 Zauneidechsen in ihren unterirdischen Winterquartieren innerhalb des Lärmschutzwalles durch eine Komprimierung des Bodens beim Überfahren mit größeren Baumaschinen abgetötet werden könnten.

### **Maßnahmen zu Erhalt und Verbesserung des Lebensraumes für die Zauneidechse auf dem, Lärmschutzwall der L 3008**

Der Aufwuchs besonders der Brombeeren auf dem Lärmschutzwall sollte einmal im Jahr teilweise gemulcht oder gemäht werden um eine Gehölzsukzession zu unterbinden und auch niedrigere Strukturen auf der Fläche zu erhalten. Es wäre wünschenswert, diese Mahd möglichst erst im Herbst ab Anfang Oktober durchzuführen, wenn die Zauneidechsen sich schon in ihren Winterquartieren aufhalten. Dabei sollte das Mahdgut danach von der Fläche entfernt werden. Maximal sollte dabei in einem Jahr nur höchstens die Hälfte der Fläche bearbeitet werden. Die größeren Sträucher auf dem Lärmschutzwall sollten möglichst in diesem Winter schon stark zurückgeschnitten werden, um eine zu starke Beschattung der Fläche im kommenden Jahr zu verhindern. Dieser Gehölzrückschnitt sollte in den kommenden Wintern bei Bedarf wiederholt werden.

Als Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten sollten auf der Krone oder der Südseite des Walles drei bis vier größere Haufen aus stärkerem Totholz und Steinen aufgeschichtet werden. Diese Sonderstrukturen sollten bei der Pflege der Fläche im Herbst jeweils mit dem Freischneider von neuem Aufwuchs befreit werden, um Ihre Funktion als Sonnplätze für die Reptilien zu erhalten.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
3.4. Baulinie	
3.5. Baugrenze	
	Stellung der baulichen Anlagen
6. Verkehrsflächen	
6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen	
6.2. Straßenbegrenzungslinie	
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
13.2 Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II. Wuchsordnung	
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
13.2 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün	
15. Sonstige Planzeichen	
15.6 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	
	vorhandener Lärmschutzwall H = Höhe über Gradiante der L 3008
15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Fahrbahnrand der L 3008

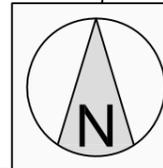
**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
8. Änderung Bebauungsplan  
"Krebschere"

Bearbeiter:	Horn	Masstab:	1:1000
Plannr.:	1622_S	Format:	DIN A3
Datum:	26.03.2018		

**Satzung**



Herrn Ortsvorsteher  
Kurt Liebermeister  
-per Email-

Bad Vilbel, 09.04.2018

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Liebermeister,

die **CDU**-Fraktion im Ortsbeirat Kernstadt bittet Sie, den nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung am 24.04.2018 aufzunehmen:

**Antrag:**

Der Magistrat wird gebeten, das neu angeschaffte Verkehrszählgerät, welches derzeit in der Elisabethenstraße zum Einsatz kommt, ab sofort in der Huizener Straße anbringen zu lassen.

**Begründung:**

Die Huizener Straße ist eine Tempo-30-Zone und viele Bürgerinnen und Bürger berichten, dass diese Geschwindigkeitsbegrenzung dort nicht eingehalten würde. Entsprechend halten wir konkrete Controlling-Maßnahmen für angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen



(Christian Mankel)  
CDU-Fraktionsvorsitzender  
Ortsbeirat Kernstadt

Herrn Ortsvorsteher  
Kurt Liebermeister  
-per Email-

Bad Vilbel, 09.04.2018

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Liebermeister,

die **CDU**-Fraktion im Ortsbeirat Kernstadt bittet Sie, den nachstehenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung am 24.04.2018 aufzunehmen:

**Antrag:**

Der Magistrat wird gebeten, im Rahmen des kommenden Nachtragshaushaltes Finanzmittel für die Weihnachtsbaumbeleuchtung („STRING LITE“ wie am Bieberkreisel) vor dem historischen Rathaus einzustellen.

**Begründung:**

Die langjährig genutzte alte Beleuchtung entspricht nicht mehr ganz den heutigen Vorstellungen und Anforderungen, die es Bedarf um im Ortsmittelpunkt eine besondere Atmosphäre zu schaffen. Es wäre vor diesem Hintergrund wünschenswert, wenn der Ortsmittelpunkt in der Weihnachtszeit mit entsprechender neuer String Lite Beleuchtung ausgestattet wird.

Mit freundlichen Grüßen



(Christian Mankel)  
CDU-Fraktionsvorsitzender  
Ortsbeirat Kernstadt