

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT
B E S C H L U S S P R O T O K O L L
zur 26. öffentlichen Sitzung
der Stadtverordnetenversammlung

Sitzungstag : 13.02.2024
Sitzungsort : im Kultur- und Sportforum, Dortelweiler Platz 1 (Halle)
Sitzungsdauer : Beginn: 18:00 Uhr – Ende: 18:46 Uhr
Unterbrechungen : - keine -

Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung waren durch Einladung vom 29.01.2024 - 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 01.02.2024 veröffentlicht.

Die Stadtverordnetenversammlung war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste).

Die Tagesordnung wurde geändert.

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Oliver Junker
Stadtverordnetenvorsteher

Stefan Döpfner
Schriftführer

Anwesenheitsliste :

Davon anwesend:

Mitgliederzahl: 45

39

Fraktionsstärke:

a) stimmberechtigt:

CDU

18

Althoff, Klaus
Bluck, Leonie Claudia
Cleve, Kerstin
Gaipl, Florian
Hager, Silke
Junker, Oliver
Kallmeyer, Matthias
Reichert, Susanne
Reitz, Christian
Schäfer, Karl Peter
Stockbauer, Iris
Utter, Irene
Utter, Tobias
Völker, Jens
Werkmeister, Deliah
Dr. Witzel, Hagen Roland

-Stadtverordnetenvorsteher-

ab TOP 8

SPD

7

André, Lucia
Arabin, Klaus
Fuhrmann, Mirjam
Hauer, Carsten
Dr. Hielscher, Bernd
Rademacher, Tom

GRÜNE

13

Gellner, Myriam
Dr. Grabo, Tobias
Kaiser, Daniel
Lohbeck, Andreas
Matthias, Jens
Pisonic, Melanie
Schärpf, Petra
Stoß, Thomas
Tilse, Thomas
Dr. Weller, Priska
Yönter, Isil

FDP

3

Dr. Holzapfel, Michael
Russmann, Julia

AfD

2

Asbeck, Fabian
Schmidt, Norbert

FREIE WÄHLER

Miosga, Martin

Ohne Fraktion

Wolf, Michael

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:

Bürgermeister Wysocki, Sebastian
Erster Stadtrat Zander, Bastian
Stadträtin Müller-Grimm, Ricarda
Stadträtin Foege, Christine (CDU)
Stadtrat Minkel, Klaus (CDU)
Stadtrat Werner, Jürgen (CDU)
Stadtrat Landgrebe, Udo (SPD)
Stadträtin Petersen, Ute (GRÜNE)
Stadtrat Breest, Clemens (GRÜNE)
Stadtrat Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP) ab
Änderungen der Tagesordnung

von der Verwaltung:
Schriftführer:

Sapper, Nicola (Rechtsreferendarin)
Döpfner, Stefan

c) es fehlten:

Cleve, Andreas
Liebermeister, Kurt
Ahäuser, Janis
Anders-Hoffmann, Kathrin
Eberlein, Sabina
Kramer, Anja Nina

Presse: 1

Zuhörer: 5

Änderung der Tagesordnung:

Herr Stadtverordneter Hauer beantragt den Tagesordnungspunkt 7 (Antrag der Fraktion AfD, betr. Durchführung einer Bürgerversammlung bezüglich Vertrag Segmüller) wegen Unzuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung von der Tagesordnung zu nehmen. Der Antrag kam auf die Tagesordnung aufgrund des Prüfungsrechts des Herrn Stadtverordnetenvorstehers. Gem. §8a Abs. 2 S. 1 (HGO) ist für die Einberufung einer Bürgerversammlung allein der Stadtverordnetenvorsteher zuständig. Die Stadtverordnetenversammlung kann weder den Magistrat noch den Stadtverordnetenvorsteher damit beauftragen, da sie hierfür unzuständig ist. Eine inhaltliche Diskussion kann und darf in der Sitzung nicht geführt werden. Herr Stadtverordneter Schmidt (AfD) zieht daraufhin den Antrag der Fraktion AfD zurück. Die Fraktion AfD behält sich eine Prüfung der o.g. Begründung vor und verweist auf die kommende Sitzung des Ältestenrats.

Herr Stadtverordneter Dr. Grabo (GRÜNE) spricht den von Herrn Stadtverordnetenvorsteher Junker zur heutigen Sitzung nicht zugelassenen Antrag „Gewaltschutz und Gewaltprävention in städtischen Flüchtlingsunterkünften“ an. Herr Stadtverordnetenvorsteher Junker hat seine Entscheidung am 12.02.2024 in einem Telefonat mit Frau Stadtverordneten Gellner (GRÜNE) für sie zufriedenstellend begründet. Seine Begründung trägt er hier nochmals vor: Der Antrag wird nicht in der Stadtverordnetenversammlung behandelt, weil die Antrag stellende Fraktion nur den (Kultur- und Sozial-) Ausschuss und nicht die Stadtverordnetenversammlung bemühen wollte.

Die Tagesordnungspunkte 4, 5 und 9 (modifiziert) werden in Tagesordnung A überführt. Den Antrag zu TOP 9 in modifizierter Form trägt der Stadtverordnetenvorsteher nochmals vollständig vor.

Abstimmungsergebnis:

- e i n s t i m m i g - (38)

TOP 1. Mitteilungen

TOP 1.a) des Stadtverordnetenvorstehers

Herr Stadtverordnetenvorsteher Junker verschiebt den Tagesordnungspunkt „Genehmigung des Protokolls vom 12.12.2023“ auf die nächste Sitzung (19.03.2024). Desweiteren verliest er die entschuldigten Stadtverordneten und kündigt zwei Bürgerversammlungen für 2024 an. Ein Thema wird der Hessentag (2025) sein. Die Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

TOP 1.b) des Magistrats

Herr Bürgermeister Wysocki:

Es wird vier verkaufsoffene Sonntage 2024 geben. Am 28.04., 26.05., 08.09. sowie 15.09.2024 werden Geschäftsöffnungen von 12:00 bis 18:00 Uhr im jeweiligen Bereich zugelassen. Widersprüche gegen die Allgemeinverfügungen waren nicht eingegangen.

Im Rahmen der Sportlerehrung 2023 werden am 16./17.02.2024 263 Urkunden an die erfolgreichen Sportler in der VILCO übergeben werden.

Er weist auf die Bürgerinformationsveranstaltung zum Hessentag 2025 am 20.02.2024 ab 19:00 Uhr im Kultur- und Sportforum hin.

Da die Arbeiten im Zeitplan liegen, wird am 12.03.2024 das Richtfest für die neue Grundschule im Quellenpark stattfinden. Sie stellt mit rund 27 Millionen Euro die größte Einzelinvestitionsmaßnahme im Schulbau im Wetteraukreis dar.

Im Burgpark wird das sogenannte „Anwassern“ der Kneipp-Anlage am 22.03.2024 ab 11:00 Uhr beginnen.

Herr Erster Stadtrat Zander:

Er stellt Frau Nicola Sapper, Rechtsreferendarin bei der Stadtverwaltung, vor. Im Rahmen ihres Gremiengangs nimmt sie heute als Gast an der Sitzung teil.

Frau Stadträtin Müller-Grimm:

Die spanischen Fachkräfte für die Kitas sind angekommen. Für diese gibt es am 14.02.2024 einen Willkommensempfang.

Sie informiert, dass der Wettbewerbtag (für Erzieher/innen und pädagogisches Fachpersonal) am 24.02.2024 stattfinden wird.

Die neue Kollegin im Klimaschutzmanagement (Frau Vanessa Pape) hat am 02.02.2024 ihre Arbeit aufgenommen.

Tagesordnung A:*)

TOP 4. Besetzung von zwei freigewordenen Positionen im Ortsgericht Bad Vilbel

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem Amtsgericht Frankfurt für die Neubesetzung der freigewordenen Positionen im Ortsgericht Bad Vilbel folgende Personen vorzuschlagen:

- 1.) Jürgen Ahäuser, Weißdornweg 1, Bad Vilbel und
- 2.) Reinhard Bossecker, Gärtnerweg 3, Bad Vilbel.

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, FDP, Stv. Wolf, Stv. Miosga (36)
dagegen: ./.
Enthaltung: Fraktion AfD (2)

TOP 5. Wahl eines Vertreters für die Verbandsversammlung der ekom21 - KGRZ Hessen

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung wählt Herrn VfW Arne Elsner als Vertreter der Stadt Bad Vilbel für die Verbandsversammlung der ekom21 – KGRZ Hessen.

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, FDP, Stv. Wolf, Stv. Miosga (36)
dagegen: ./.
Enthaltung: Fraktion AfD (2)

TOP 9. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 20.01.2024 betr. Bereitstellung von Defibrillatoren in allen Stadtteilen frei zugänglich auf öffentlichen Plätzen

Der Antrag wird wie folgt abgeändert:

Die Stadtverordnetenversammlung bittet den Magistrat, eine Übersicht aller bekannten Defibrillatoren zu erstellen, mit der Zusatzinformation, ob diese 24/7 öffentlich zugänglich sind bzw. wie sie erreichbar sind. Zusätzlich ist zu erheben, ob innenliegende Defibrillatoren auch für den Außenbereich geeignet sind.

Der modifizierte Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, FDP, Stv. Wolf, Stv. Miosga (36)
dagegen: ./.
Enthaltung: Fraktion AfD (2)

Tagesordnung B:

- TOP 2. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**
2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
a.) hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, FDP, AfD, Stv. Miosga (37)
dagegen: ./.
Enthaltung: Stv. Wolf (1)

- TOP 3. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**
2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
b.) hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 BauGB die im beschleunigten Verfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 22.12.2023, in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung, Begründung, Artenschutzrechtlicher Potentialeinschätzung, Stellungnahme zum Schallschutz und Entwässerungskonzept als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, FDP, AfD, Stv. Miosga (37)
dagegen: ./.
Enthaltung: Stv. Wolf (1)

**TOP 6. Antrag der AfD-Fraktion vom 12.12.2023
betr. Einrichtung eines Akteneinsichtsausschuss zum Vertrag Segmüller
gemäß § 50 Abs. 2 HGO**

Der Antrag wird angenommen und der Akteneinsichtsausschuss auf Vorschlag von Herrn Stadtverordnetenvorsteher Junker durch den Haupt- und Finanzausschuss bearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

-e i n s t i m m i g- (38)

**TOP 7. Antrag der AfD-Fraktion vom 10.01.2024
betr. Durchführung einer Bürgerversammlung bezüglich Vertrag Segmüller**

Der Antrag wird von der Antrag stellenden Fraktion AfD zurückgezogen. (siehe Änderung der Tagesordnung)

**TOP 8. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 19.01.2024
betr. bezahlbaren Wohnraum in den Liegenschaften in der Konrad-Adenauer-
Allee realisieren**

Abstimmungsergebnis:

dafür: Fraktion GRÜNE, Stv. Wolf (12)
dagegen: Fraktionen CDU, SPD, FDP, AfD (26)
Enthaltung: Stv. Miosga (1)

Dienststelle: D 1 Bürgermeister
Sachbearbeiter / in: Bürgermeister Wysocki

Bad Vilbel, 03.01.2024

Vorlage für:	
Magistrat	15.01.2024
Ortsbeirat Dortelweil	31.01.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB a.) hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 26.09.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 gegeben.
29 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 21 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.
In der Anlage sind die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beigefügt. Ebenfalls beigefügt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.
Der Fachdienst Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen und sie als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel zu beschließen

Beschlussvorschlag
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.

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:		
X	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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:
keine

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____

(Dezernent)

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel

Stand: 22.12.2023

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel

An der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 wurden 59 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 statt.

29 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 21 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend im Wortlaut und vollumfänglich wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen (18.10.2023)			
1.1	<p>Zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen <ul style="list-style-type: none"> • Keine Einwendungen 2. Fachliche Stellungnahme <ul style="list-style-type: none"> • Zur Planung bestehen keine Einwendungen oder Bedenken • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen. 	Stellungnahme ohne Anregung		
2.	Avacon Netz GmbH (10.10.2023)			
2.1	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Avacon Wasser GmbH/WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Beschreibung der Örtlichkeit</p> <p>Stadt Bad Vilbel; 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“</p> <p>Achtung:</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	Stellungnahme ohne Anregung		
8.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (05.12.2023)			
8.1	<p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p>	zu 8.1: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.			
8.2	<p>Ausbau S 6</p> <p>Seitens des Projektes S6 2. Baustufe der DB Netz AG kann dem Bebauungsplan nur mit Auflagen zugestimmt werden. Der Bebauungsplan hat mit dem Bau der S6 2. Baustufe folgende Berührungspunkte:</p> <p>Der Bebauungsplan ist in der Schalltechnischen Untersuchung und im Erschütterungsgutachten der S6 2. Baustufe nicht berücksichtigt. Eine Schalltechnische Untersuchung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind durch das Bauungsprojekt durchzuführen und zu realisieren.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch den TÜV Hessen die schalltechnische Stellungnahme Nr. T 5783 zur Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wird in Kapitel 5 auf die Auswirkungen des Schienenverkehrs eingegangen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ kein weiterer Untersuchungsbedarf oder das Erfordernis spezifischer Festsetzungen im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm besteht.</i></p> <p><i>Bei dem Plangebiet handelt es sich darüber hinaus um ein bestehendes Gewerbegebiet, welches zwangsläufig im Rahmen des Projektes S6 2. Baustufe der DB Netz AG Berücksichtigung finden muss.</i></p>		
8.3	Während der Baumaßnahme der S6 2. Baustufe ist die Andienung der Baustelle durch das Gewerbegebiet vorgesehen (s. anliegenden Planausschnitt, in blau gestrichelt). Diese Möglichkeit auf der jetzt vorhandenen Grabenparzelle sowie den öffentlichen Verkehrswegen ist weiterhin sicher zu stellen.	<p>Beschlussvorschlag zu 8.3:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die im Bestand vorhandene Grabenparzelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“. Für den Teilabschnitt des öffentlichen Verkehrsweges Theodor-Heuss-Straße innerhalb des Plangebietes werden keine Veränderungen festgesetzt, sodass die Grabenparzelle und die öffentlichen Verkehrswege weiterhin zur Andienung der Baumaßnahme der S6. 2. Baustufe zur Verfügung stehen.</i></p>		
8.4	Des Weiteren sind Teilflächen des Bebauungsplans als Ausgleichsflächen (s. anliegender Planausschnitt, in grün) geplant, diese dürfen nicht durch anderweitige Bebauung oder Bepflanzung genutzt werden. Die Veränderungssperre des Bauvorhabens S6, 2. Baustufe ist einzuhalten.	<p>Beschlussvorschlag zu 8.4:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Nach Rücksprache mit der DB Netz AG (Email vom 20.12.2023) stammt der beigefügte Planausschnitt aus dem Bestands- und Konfliktplan im</i></p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		<i>Rahmen der Planungen des Bauvorhabens S6, 2. Baustufe und beinhaltet die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Flächennutzungen. Die dort dargestellten Gehölzpflanzungen sind nicht Bestandteil der Planungen des Bauvorhabens S6, 2. Baustufe. Grundsätzlich sind nach Aussage der DB Netz AG (Email vom 20.12.2023) keine Ausgleichsflächen auf Grundstücken vorgesehen, die nicht im Grunderwerbsplan dargestellt sind. Da der Grunderwerbsplan innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ keine Grundstücksankäufe vorsieht, sind innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichsflächen für das Bauvorhaben S6, 2. Baustufe geplant.</i>		
8.5	Zusätzlich kommt es während der Bauarbeiten für die S6 2. Baustufe zu umliegenden Baustellenverkehren incl. der daraus entstehenden Emissionen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die zuständige Stelle: DB Netz AG I.NI-MI-N-S [...] Hinweis: personenbezogene Daten der Stellungnahme werden nicht abgedruckt.	Beschlussvorschlag zu 8.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Bauarbeiten für die S6 2. Baustufe und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i>		
8.6	Oberleitung Die Flächen befinden sich in der 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.	Beschlussvorschlag zu 8.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i>		
8.7	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 Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	Beschlussvorschlag zu 8.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i>		
8.8	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	Beschlussvorschlag zu 8.8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		


Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	<p>Begründung:</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
8.9	<p>Zuwegung zu den Bahnanlagen</p> <p>Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.9:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ grenzt nicht an die Bahnanlagen an. Ein Zugang zu den Bahnanlagen ist von dem Plangebiet aus daher nicht möglich. Die Zuwegung zu den Bahnanlagen wird durch die Änderung des Bebauungsplans somit nicht beeinträchtigt.</p>		
8.10	<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.10:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden, ein Entwässerungskonzept erstellt. Dem Entwässerungskonzept ist der Abfluss von Regen- und Schmutzwasser über die bestehende Kanalinfrastruktur abgedeckt, sodass eine Versickerung in Gleisnähe ausgeschlossen werden kann.</p>		
8.11	<p>Immissionen</p> <p>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</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.11:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch den TÜV Hessen die schalltechnische Stellungnahme Nr. T 5783 zur Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wird in Kapitel 5 auf die Auswirkungen des Schienenverkehrs eingegangen.</p> <p>Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ kein weiterer Untersuchungsbedarf oder das</p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	<i>Erfordernis spezifischer Festsetzungen im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm besteht.</i>		
8.12	<p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.12:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ grenzt nicht an die Bahnanlagen an.</i></p> <p><i>Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i></p>		
8.13	<p>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</p> <p>Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme 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.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8.13:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ grenzt nicht an die Bahnanlagen an.</i></p> <p><i>Der vorgebrachte Hinweis ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i></p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Anlage 1</p> <p>02.400 - Hecken-, Gebüschpflanzung (heimisch, standort...)</p>			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Anlage 2</p> <p>Theodor-Heuss-Straße</p> <p>Weg</p>			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH (12.10.2023)			
11.1	<p>Zunächst vielen Dank für ihre Nachricht, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ihr Schreiben haben wir am 09.10.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.</p>	zu 11.1: kein Abwägungserfordernis		
11.2	<p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden eventuell von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 11.2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen der Telekom im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Hausanschlüsse. Die planungsrechtliche Absicherung von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie von privaten Haushaltsanschlüssen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.</i></p>		
11.3	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal https://trassenauskunftkabel.telekom.de der per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de</p> <p>Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (z.B. Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 11.3:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i></p>		
11.4	Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Einwände.	zu 11.4: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen																									
			Plan	Text																								
	<p>Anlage 1</p>  <table border="1" data-bbox="851 311 974 1412"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>AuB</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>VrB</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TI/NL</td> <td>Süwest</td> <td>Name</td> <td>Bauer, Joachim</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Frankfurt</td> <td>Datum</td> <td>12.10.2023</td> </tr> <tr> <td>C/NB</td> <td>Bad Vilbel</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bemerkung:</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AuB	2	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VrB		TI/NL	Süwest	Name	Bauer, Joachim	PTI	Frankfurt	Datum	12.10.2023	C/NB	Bad Vilbel			Bemerkung:						
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AuB	2																									
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VrB																										
TI/NL	Süwest	Name	Bauer, Joachim																									
PTI	Frankfurt	Datum	12.10.2023																									
C/NB	Bad Vilbel																											
Bemerkung:																												

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
12.	DFS Deutsche Flugsicherung (20.11.2023)			
12.1	<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	Stellungnahme ohne Anregung		
13.	Eisenbahn-Bundesamt (21.11.2023)			
13.1	<p>Ihre E-Mail ist am 10.10.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3900 Kassel Hbf – Frankfurt (Main) Hbf (ca. in Höhe von Bahn-km 180,890 bis ca. Bahn-km 181,016).</p>	zu 13.1: kein Abwägungserfordernis		
13.2	Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern, sind während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gänzlich auszuschließen.	<p>Beschlussvorschlag zu 13.2:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der vorgebrachte Hinweis betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i></p>		
13.3	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, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com).	<p>Beschlussvorschlag zu 13.3:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor.</i></p>		
15.	Handwerkskammer Wiesbaden (10.10.2023)			
15.1	Die Unterlagen wurden an die Kreishandwerkerschaft für den Wetteraukreis als Auftragsangelegenheit weitergeleitet. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.	Stellungnahme ohne Anregung		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
17.	Hessen Mobil (01.11.2023)			
17.1	Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Kreisstraße 10 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bebauungsplanänderung.	Zu 17.1: kein Abwägungserfordernis		
17.2	Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.	Beschlussvorschlag zu 17.2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i> <i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch den TÜV Hessen die schalltechnische Stellungnahme Nr. T 5783 zur Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wird in Kapitel 4 auf die Auswirkungen des Straßenverkehrs eingegangen.</i> <i>Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ kein weiterer Untersuchungsbedarf oder das Erfordernis spezifischer Festsetzungen im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm besteht.</i>		X
17.3	Wir bitten Sie, uns über Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu informieren und uns diesen zukommen zu lassen.	zu 17.3: der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis		
19.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (24.11.2023)			
19.1	Vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Bezugnehmend auf unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 05. Januar 2022 haben wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken oder Anmerkungen.	Beschlussvorschlag zu 19.1: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Die Stellungnahme vom 05.01.2022 bezieht sich auf das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i>		
20.	Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreisentwicklung (05.12.2023)			
20.1	Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises: FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten	Beschlussvorschlag zu 20.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>1. Einwendungen und Bedenken</p> <p>Wie auch bei den eingereichten Planungsunterlagen zu „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ besteht gegen die eingereichten Planungsunterlagen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich Bedenken, da auch hier nicht auf die zunehmende Anzahl der Verkehre (insbesondere Schwerverkehr) und deren Auswirkung auf die Anschlussbereiche an die Bundesstraße bzw. die Belastung der Zuwegungen zu diesen eingegangen wird.</p> <p>2. Anregungen</p> <p>Es sollte eine Verkehrserhebung für den Anschlussbereich der B 3 und deren Zuwegung geben.</p>	<p>Begründung:</p> <p><i>Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ dient in erster Linie der Sicherung der bereits vorhandenen Betriebe und deren betriebsbedingten Erweiterungsmöglichkeiten. Das Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungspotenzial umfasst bis zu 20-25 % der mit rund 1,8 ha ausgewiesenen Gewerbefläche.</i></p> <p><i>Das hierdurch zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt unter Berücksichtigung vergleichbarer Gebiete bei bis zu rund 300 Kfz-Fahrten je Hektar und Normalwerktag. In Summe ist daher mit einem Neuverkehrsaufkommen zwischen 100-150 Kfz-Fahrten am Tag, je zur Hälfte im Ziel- und im Quellverkehr, zu rechnen.</i></p> <p><i>Die Verkehrsbelastungen im Zuge der Theodor-Heuss-Straße liegen derzeit werktags zwischen rund 6.000-7.000 Kfz/24h. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt somit mit rund 1,5-2,5% im unteren Bereich der täglichen Schwankungsbreiten. Spürbare Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Die Verkehrsbelastungen auf der K10 steigen im Übergang zur Bundesstraße B3 auf rund 10.000 Kfz/24h (DTV-W, Zählung 2018) an. Auf der B3 werden werktags rund 20.000 Kfz/24h (DTV-W, Verkehrsmengenkarte 2015) erreicht. Die verkehrlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan fallen in diesen Bereichen folgerichtig noch geringer aus.</i></p> <p><i>Auf eine detaillierte verkehrliche Untersuchung kann aufgrund dieser geringfügigen Veränderungen verzichtet werden.</i></p>		
20.2	<p>FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:</p> <p>Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.</p>	zu 20.2: kein Abwägungserfordernis		
20.3	<p>FB 4 Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Gegen die vorliegende Änderungsplanung werden von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises folgende Bedenken erhoben: Bislang ist nicht sichergestellt, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmal-schutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Direkt nördlich des Plangebiets (vgl. 8. Änd. Reg-FNP 2010 „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II, 2022, Flur „Mitten im Feld“) konnten durch geophysikalische Untersuchungen und eine archäologische Sondierung archäologische Denkmäler nachgewiesen werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.3:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann auf vorbereitende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Für die ungebauten Teilflächen im Westen des Plangebietes müssen vor einer Bebauung archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung des Genehmigungsvorbehaltes</i></p>		X

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Aufgrund der Messergebnisse und der Sondierung in der direkt nördlich gelegenen Flur „Mitten im Feld“ sind zunächst archäologische Schnitte erforderlich um Qualität und Quantität der erfassten Strukturen zu überprüfen.</p> <p>Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Kosten sind vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</p> <p>Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Bad Vilbel, möglichst bald mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Herr Hardy Prison M.A., oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>nach § 18 Abs. 1 HDSchG wird der bestehende Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wie folgt ergänzt:</p> <p>„Direkt nördlich der Plangebietes konnten durch geophysikalische Untersuchungen und eine archäologische Sondierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ archäologische Denkmäler nachgewiesen werden.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung bislang unbebauter Freiflächen innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Daher sind zeitlich vor einer Bebauung bislang unbebauter Freiflächen zunächst archäologische Schnitte erforderlich, um Qualität und Quantität der erfassten Strukturen zu überprüfen.</p> <p>Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Die Liste ist unter dem folgenden Link zu finden: http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list</p> <p>Eine Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird empfohlen.</p> <p>Es gilt der Genehmigungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 HDSchG.</p> <p>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.“</p>		
20.4	<p>FSt 2.3.6 Brandschutz</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.</p>	zu 20.4: kein Abwägungserfordernis		
20.5	<p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</p>	zu 20.5: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist nach den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung bei Einhaltung der geschilderten Festsetzungen nicht zu rechnen.</p>			
20.6	<p>Die Festsetzungen bezüglich der Lichtverschmutzung und zum Vogelschutz (B Planungsrechtliche Festsetzungen 7.5 und 7.6) werden ausdrücklich begrüßt. Gemäß § 37 HeNatG wurden die Auflagen zur Vermeidung von Vogelschlag verschärft. Diese rechtlichen Vorgaben sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Aus diesem Grund ist zu ergänzen, dass die Errichtung transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit mehr als 20 m² ist daher in der Regel unzulässig sind.</p> <p>Auch kleinere Glasflächen, insb. bei Anordnung von Scheiben über Eck, können hochgradig vogelschlaggefährdet und damit artenschutzrelevant sein. Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach) und es sind geeignete Maßnahmen der Kategorie A („hoch wirksam“) zu verwenden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.6:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die rechtlichen Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar. Ob Glaskonstruktionen und/oder Glasflächen unzulässig sind, ist einzel-fallbezogen auf der Grundlage des Hessischen Naturschutzgesetzes und der getroffenen Festsetzung „Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden“ zu prüfen. Die Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt daher nicht.</i></p> <p><i>Ein Hinweis auf die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>		X
20.7	<p>Durch § 35 HeNatG wurden die rechtlichen Vorgaben bezüglich lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten ergänzt (z.B. Verbot von Himmelsstrahlern, Vermeidung von Fernwirkung). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.7:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die rechtlichen Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar. Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung enthalten. Die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.</i></p>		
20.8	<p>Laut der vorliegenden Potentialeinschätzung (vom 10.05.2023; GMP) können aufgrund der wenigen Begehungen (2x) Bruten der vorgefundenen Vogelarten nur vermutet werden (voraussichtlich an Bestandsgebäuden). Ggf. könnten sich also nach § 44 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätten im Geltungsbereich befinden. Aus diesem Grund sind an Neubauten im Planungsgebiet</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.8:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>		X

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	jeweils mindestens 3 Nistkästen (Haussperling, Meisen, Star, Mauersegler) anzubringen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Zu empfehlen wären zusätzlich auch Ganzjahres-Fledermauskästen.	<p>Begründung:</p> <p><i>Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Potenzialeinschätzung kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass durch die mögliche Bebauung der momentan noch unbebauten Flächen keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Fauna zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Die Anbringung von Nistkästen wird jedoch als Hinweis (Empfehlung) aufgenommen.</i></p>		
20.9	<p>Die festgesetzten Ausgleichspflanzungen (Anpflanzen von Bäumen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. In diesem Zusammenhang ist auf die gesetzlichen Verbotszeiträume für Rückschnitte gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG hinzuweisen.</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 39 und 44 BNatSchG; §§ 35 und 37 HeNatG</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.9:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Jede planungsrechtliche Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist grundsätzlich dauerhaft zu gewährleisten.</i></p>		
20.10	<p>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</p> <p>Verbleibende Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 20.10:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die vorgeschlagene Festsetzung ist planungsrechtlich nicht erforderlich bzw. städtebaulich nicht zu begründen und würde einen zu starken Eingriff in das Selbstbestimmungsrecht der Grundstückseigentümer*innen führen.</i></p> <p><i>Es wird jedoch eine entsprechende Empfehlung in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>		X
20.11	Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Diesbezüglich sollten die Vorschlagslisten E 1.1 - 1.7 angepasst werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.	<p>Beschlussvorschlag zu 20.11:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Aus klimatischen Gründen und auf Grund der innerstädtischen Lage werden in der Vorschlagsliste auch weiterhin klima- und trockenheitsverträgliche Gehölzarten aufgeführt. Dies wird in Bad Vilbel so schon seit vielen Jahren in Bebauungsplänen praktiziert und hat sich als vorteilhaft erwiesen.</i></p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
20.12	Alle Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.	Beschlussvorschlag zu 20.12: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Begründung: <i>Auch hier wird (analog zu den Beschlussvorschlägen 20.8 und 20.10) lediglich eine entsprechende Empfehlung in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</i>		X
20.13	Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.	zu 20.13: der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis		
20.14	FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.	zu 20.14: kein Abwägungserfordernis		
20.15	FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.	zu 20.15: kein Abwägungserfordernis		
20.16	FD 4.5 Bauordnung Keine Einwendungen.	zu 20.16: kein Abwägungserfordernis		
20.17	FSt 4.5.0 Denkmalschutz Keine Einwendungen.	zu 20.17: kein Abwägungserfordernis		
23.	Landesjagdverband Hessen e.V. (30.11.2023)			
23.1	Vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die wir im Auftrage der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz und §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis zu o.a. Vorhaben gerne wahrnehme. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes, erheben sich nach unserem Ermessen keine Bedenken. Im Sinne der weiteren Planungen ist es sicherlich nachvollziehbar, dass die Festsetzung der Ortsrandeingrünung nach Norden hin entfällt.	Zu 23.1: kein Abwägungsvorschläge		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
23.2	<p>Wir sehen es jedoch sehr kritisch, dass die Festsetzung der 1. Änderung bis heute nicht vollständig umgesetzt bzw. deren Umsetzung überprüft wurde und mit der aktuellen Änderung quasi diejenigen belohnt werden, die entgegen der ursprünglichen Planungen gehandelt und die Flächen für eigene Zwecke benutzt haben. Begrünungen dienen dazu die negativen Auswirkungen durch Eingriffe in Natur- und Landschaft weit möglichst zu verringern. Seit Umsetzung der Baumaßnahmen hätte sich durch die Eingrünung bereits ein funktionaler Lebensraum für diverse Gehölz- assoziierte Arten entwickeln können. Leider ist dies in großen Teilen ausgeblieben und damit auch die mit dieser Maßnahme verfolgte Verminderung der negativen Auswirkung des Eingriffes.</p> <p>Wir halten es für angezeigt, dass hier ein entsprechender Ausgleich veranlasst wird. Beispielhaft schlagen wir vor, dass hierfür in der Gemarkung Dortelweil ein kleines Feldgehölz angelegt wird.</p> <p>Die weiteren Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzung zum Umweltschutz begrüßen wir, sehen diese aber unabhängig von unserer Forderung eines Ausgleiches.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 23.2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Kompensationspflicht. Die Planung dient der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich.</i></p>		
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsverwaltung (11.10.2023)			
32.1	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 2. Änderung „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 32.1:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</i></p>		
40.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (17.10.2023)			
40.1	<p>Auf Ihre Anfrage [...] vom 09.10.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt/Gemeinde Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände bestehen. Alle unsere Leitungen befinden sich außerhalb Ihrer Flächennutzung.</p>	Stellungnahme ohne Anregung		
41.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (01.12.2023)			
41.1	<p>Wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Namen der ovag Netz GmbH, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel. Elektrische Anlagen der ovag Netz GmbH, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.</p>	zu 41.1: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über unsere Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen.			
41.2	Im ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV- und 0,4-kV-Kabel vorhanden. 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 bei den Stadtwerken Bad Vilbel (oder planauskunftstrom@ovag-netz.de) anfordern.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Innerhalb des Plangebietes befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Hausanschlüsse. Die planungsrechtliche Absicherung von 20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie von privaten Haushaltsanschlüssen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der OVAG Netz GmbH sind auf dem Flurstück Theodor-Heuss-Straße 39 keine 20-kV-Kabel im privaten Bereich verlegt. Bei der im Anhang dargestellten strichpunktieren, blauen Linie, handelt es sich um eine stark generalisierte Darstellung des Übersichtsplanes der Mittelspannung.</i></p>		
41.3	Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.3:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen vorhandenen Kabel verbleiben im öffentlichen Bereich.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der OVAG Netz GmbH sind auf dem Flurstück Theodor-Heuss-Straße 39 keine 20-kV-Kabel im privaten Bereich verlegt. Bei der im Anhang dargestellten strichpunktieren, blauen Linie, handelt es sich um eine stark generalisierte Darstellung des Übersichtsplanes der Mittelspannung.</i></p>		
41.4	Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die 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 den Stadtwerken Bad Vilbel und dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 57.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.4:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>In dem Textteil des Bebauungsplans ist bereits der folgende Hinweis enthalten:</i></p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		<p>„6 Schutz bestehender und geplanter Leitungen</p> <p>Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.“</p>		
41.5	Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
41.6	Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.6:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
41.7	Sollte für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von mindestens 8,5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an einer Grundstücksseite. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.7:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig sind. Die Errichtung einer Transformatorstation sowie der zugehörigen Leitungen ist somit, falls erforderlich, innerhalb des Plangebietes möglich.</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 10 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind untergeordnete Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen zulässig. Eine textliche Festsetzung, dass Transformatorstationen die einzuhaltenden Grenzabstände nach HBO unterschreiten dürfen, ist somit nicht erforderlich.</p>		
41.8	Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der	<p>Beschlussvorschlag zu 41.8:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de – in Verbindung.	<p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
41.9	<p>Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadt Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir generell, auch im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, das Auswechseln von Stahlrohrmasten ab einem gewissen Alter und Zustand. Die Kosten für eine Auswechslung der Maste, sind zum jetzigen Zeitpunkt, bedingt durch Synergieeffekte bei den Tiefbauarbeiten, wesentlich geringer als bei einer Auswechslung am Lebensdauerende in ca. 5-10 Jahren. Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweilige Kommune, im betroffenen Ausbaubereich, weiterzugeben.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 41.9:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
41.10	Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.10:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.</p>		
41.11	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.	<p>Beschlussvorschlag zu 41.11:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
41.12	Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen dieses Vorhaben.	zu 41.12: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
42.	PLEdoc GmbH (06.11.2023)			
42.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	zu 42.1: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Anlage 1</p>			
44.	Regierungspräsidium Darmstadt (28.11.2023)			
44.1	<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel die Neuordnung des bestehenden Gewerbegebietes, um eine höhere Ausnutzung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p>	Zu 44.1: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche, Bestand.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bestand geschaffen werden sollen, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p>			
44.2	<p>II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser</p> <p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wurde die Sicherstellung des zu erwartenden Wasserbedarfs des Plangebietes erläutert. Hierbei wird auf eine Zusage der Wassermengen durch die OVAG verwiesen. Aufgrund der aktuellen Lieferreduzierungen der OVAG sowie der 2020 eingeführten Wasserampel, welche bereits auf Gelb steht und mit Liefereinschränkungen von 5 % einhergeht, wird diese Aussage hinterfragt. Es ist daher ein aktualisierter Nachweis vorzulegen, ob die damals geplante Erhöhung der Zulieferung nach dem heutigen Stand noch zugesichert werden kann. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf durch die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.</p> <p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen ansonsten keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Kapitel 14.1 „Trink- und Löschwasserversorgung“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird nach Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie folgt geändert:</i></p> <p><i>„Das überwiegend bereits bebaute Plangebiet ist an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH angeschlossen. Auf Basis der aktuellen Verbrauchswerte der bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist bei einer vergleichweisen Nutzung der Baugrundstücke mit einem Trinkwassermehrbedarf von rund 1.200 m³/a zu rechnen. Nach Angaben der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist der genannte Trinkwassermehrbedarf durch die aktuelle Trinkwasserversorgungsmenge für die Stadt Bad Vilbel abgedeckt.</i></p> <p><i>Zudem stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ 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 m³/h = 1.600 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar.“</i></p>		X
44.3	<p>2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.</p>	zu 44.3: kein Abwägungserfordernis		
44.4	<p>3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die im Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes (Ing-Büros Hartwig GmbH, Juli 2023) aufgeführten</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.4:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden, bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine grundlegenden Bedenken.	<p>Begründung:</p> <p><i>Die im Entwässerungskonzept aufgeführten Maßnahmen werden umgesetzt. Zur Verwertung von Niederschlagswasser wurde auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes eine wasserwirtschaftliche Festsetzung zum Einsatz von Zisternen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine maximale Drosselabflusspende des Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal von 10l/(s*ha) festsetzt.</i></p>		
44.5	<p>Hinweis:</p> <p>Seitens des RP Darmstadt besteht bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflusspende $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{ha}_{AE,k})$, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche A_{EK} zu beziehen ist und die Jährlichkeit $T=2a$ beträgt.</p> <p>Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbauten Fläche entsprechen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.5:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ nicht um ein neues Baugebiet, sondern um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und zudem in ein bestehendes Kanalnetz eingeleitet wird, welches für die bisher geltende Vorgabe der Einleitbeschränkung von 10 l/s*ha ausgelegt ist, sind keine Änderungen oder Anpassungen der Drosselmenge erforderlich.</i></p>		
44.6	<p>4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans findet sich unter „E Hinweise“, „7. Altlasten“ auf Seite 18 der falsche Ansprechpartner. Bitte ersetzen Sie „Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde“ durch „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat Bodenschutz“.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.6:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der entsprechende Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aktualisiert.</i></p>		X
44.7	<p>b. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Es findet eine Umnutzung von Flächen, für die Baurecht besteht, statt. Das Schutzgut Boden wird angesprochen. Der Planung kann aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zugestimmt werden.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.7:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in Kapitel 12 der Begründung zum Bebauungsplan in einer dem Planungsziel angemessenen Weise berücksichtigt. Da die bauliche Ausnutzung (GRZ 0,8) nicht erhöht wird, erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Boden. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</i></p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
44.8	<p>5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West</p> <p>Aus Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.</p>	zu 44.8: kein Abwägungserfordernis		
44.9	<p>6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)</p> <p>Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sollen bestimmte Änderungen (z. B. Entfall der Ortsrandeingrünung) an dem hier ausgewiesenen Gewerbegebiet vorgesehen werden. Mit der schalltechnischen Stellungnahme Nr. 5783 vom 13.06.2023 der TÜV Hessen GmbH wurde untersucht, ob es zur Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans spezifischer Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Belange bedarf (z. B. aufgrund inzwischen vorhandener Betriebswohnungen). Dies ist laut Sachverständigem nicht der Fall.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.</p> <p>Allgemein:</p> <p>Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.</p>	zu 44.9: der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis		
44.10	<p>III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	zu 44.10: kein Abwägungserfordernis		
44.11	<p>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen</p>	zu 44.11: kein Abwägungserfordernis		


Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 - StAnz. 52/2019 S. 1373-)			
44.12	<p>C. Hinweise</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 44.12:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor.</i></p>		
45.	Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (27.11.2023)			
45.1	<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>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.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 45.1:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>		X
45.2	Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	zu 45.2: der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis		
47.	Regionalverband FrankfurtRheinMain (02.11.2023)			
47.1	<p>Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt (ca. 1,7 ha).</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen daher hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p>	zu 47.1: kein Abwägungserfordernis		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
47.2	Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	<p>Beschlussvorschlag zu 47.2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt keine formale Umweltprüfung.</i></p>		
47.3	Sobald der o. g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.	Zu 47.3: der formalen Anforderung wird gefolgt, kein Abwägungserfordernis		
48.	Rhein Main Verkehrsverbund GmbH (18.10.2023)			
48.1	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben, verweisen jedoch auf die Gültigkeit unserer bereits abgegebenen Stellungnahme vom 08.10.2021.</p> <p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:</p> <p>https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrsund-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung weiterhin viel Erfolg.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 48.1:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Eine Stellungnahme vom 08.10.2021 liegt nicht vor. Es liegt eine Stellungnahme vom 08.12.2021 vor. Diese bezieht sich auf das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es befinden sich keine Haltestellen für den Busverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“.</i></p>		
51.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und Wetteraukreis (16.10.2023)			
51.1	Bezugnehmend auf die E-Mail vom 09.10.2023 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.	Stellungnahme ohne Anregung		
52.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (23.11.2023)			
52.1	Im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser erhalten Sie in der Anlage.	zu 52.1: kein Abwägungserfordernis		
52.2	Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.	<p>Beschlussvorschlag zu 52.2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
		<p>Begründung:</p> <p>Die vorgebrachte Anregung betrifft die Realisierung der Planung und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>		
52.3	<p>Die folgenden in dem beiliegenden Plan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <p>Punkt 1: Geplanter Baum auf Gas- und Wasserhausanschlüssen:</p> <p>Ein geplanter Baum liegt auf den bereits verlegten Gas- und Wasserhausanschlüssen. Es ist nicht zulässig Bäume auf den Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Die Lage der Bäume ist anzupassen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 52.3:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Bereits die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sieht in dem markierten Bereich Baumpflanzungen vor. Durch die Festsetzung B 8.1 wird eine flexible Anordnung der Bäume unter Beachtung bestehender und geplanter Leitungen gewährleistet:</p> <p>„Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung von Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen zu wählen, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumstandorte zu berücksichtigen sind.“</p> <p>Die Festsetzung bietet im Rahmen der Realisierung eine hinreichende Flexibilität für die Berücksichtigung der bestehenden Leitungen.</p>		
52.4	<p>Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.</p>	<p>zu 52.4: kein Abwägungserfordernis</p>		
52.5	<p>Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 52.5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Abwägung der Stellungnahme der OVAG-Netz GmbH ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt (Siehe 41.1-12).</p> <p>Die OVAG-Netz GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor.</p>		

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Anlage 1</p>			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p><u>Anlage 2</u></p> <p>Planungskunft: Wasser 'nord. Theodor-Heuss-Straße' 2. Änderung - Entwurf 61118 Bad Vilbel - Dorteilwei</p> <p>SWBY Stadt- und Wasser-OWL</p> <p>Maßstab: 1:750 Bearbeiter: Susanne Braune Datum: 25.10.2023</p> <p>Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sollten vorhanden) liegen als geordnetes Planwerk bei.</p> <p>Dieser Planentwurf ist nur in Verbindung mit anderer Leistungsbeschreibung gültig. Übergangende technische Vorabklärung für Bodenmanagement und Baumaterialien</p>			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
	<p>Anlage 3</p> 			

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Auswirkungen	
			Plan	Text
53.	Vodafone West GmbH (13.11.2023)			
53.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Stellungnahme ohne Anregung		

2. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss- Straße“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	19.10.23		X	
2.	Avacon Netz GmbH Anderslebener Str. 62 39387 Oschersleben	10.10.23		X	
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wetttenberg	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
4.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Kirchgasse 24 61184 Karben				
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf				
7.	DB Netz AG Projekt S 6 I.NG-MI-N(1) Herr Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt a. M.				
8.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.	05.12.23	X		Fristverlängerung bis zum 05.12.2023
9.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
10.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Südwest PTI 34 Jahnstr. 54-64 63150 Heusenstamm	12.10.23	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12.	DFS Flugsicherung GmbH SIS/ND Am DFS-Campus 10 63225 Langen	20.11.23		X	
13.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23 - 25 60329 Frankfurt a. M.	21.11.23	X		
14.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
15.	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstadter Straße 45 65189 Wiesbaden	10.10.23		X	
16.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden				
17.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	01.11.23	X		
18.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
19.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Lonystraße 7 35390 Gießen	24.11.23		X	
20.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	05.12.23	X		Fristverlängerung bis zum 05.12.2023
21.	Kreishandwerkerschaft Am Edelpfad 1 61169 Friedberg				
22.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss –Westflügel 65203 Wiesbaden				
23.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim	30.11.23	X		
24.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt a.M.				
25.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
26.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
27.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
28.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Gewerbe und Markt Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Seniorenbüro, Wohnungswesen, Flüchtlingsbetreuung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsverwaltung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	16.10.23	X		
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kämmerei & Steuern Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Infrastruktur Kanal und Straße Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro) Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
39.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
40.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	17.10.23		X	
41.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	01.12.23	X		
42.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	06.11.23		X	
43.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg				
44.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	28.11.23	X		
45.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	27.11.23	X		
46.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
47.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	02.11.23	X		
48.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	18.10.23	X		
49.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
50.	Seniorenbeirat Bad Vilbel c/o Rathaus Bad Vilbel Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
51.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Konrad-Adenauer-Allee 1-11 61118 Bad Vilbel	16.10.23		X	
52.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	23.11.23	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG Aachener Straße 746-750 50933 Köln	13.11.23		X	
54.	Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. Geschäftsstelle Frankfurt Flughafenstraße 4a 60528 Frankfurt				
55.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden	30.11.23	X		Siehe Brief Nr. 23
56.	Wasserverband Nidda Hanauer Straße 9-13 61169 Friedberg				
57.	Wasserverband NIDDER – SEEMENBACH Hanauer Straße 9-13 61169 Friedberg				
58.	ZOV-Verkehr Hanauer Straße 15 61169 Friedberg				
59.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				

Dienststelle: D 1 Bürgermeister
Sachbearbeiter / in: Bürgermeister Wysocki

Bad Vilbel, 03.01.2024

Vorlage für:	
Magistrat	15.01.2024
Ortsbeirat Dortelweil	31.01.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB b.) hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt / Begründung
Nachdem über die während den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als Satzung beschlossen werden. Gleichzeitig werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 BauGB die im beschleunigten Verfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 22.12.2023, in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung, Begründung, Artenschutzrechtlicher Potentialeinschätzung, Stellungnahme zum Schallschutz und Entwässerungskonzept als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB 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:		
X	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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:
Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Begründung in den Kapitel 12 und 13 detailliert beschrieben.

Gesehen und einverstanden: _____
(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter) (Dezernent)



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

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE 1.3.1. Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE		Art der baulichen Nutzung	
0,8	2,4	GRZ	GFZ
III	a	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

118,71 über NN
 Bestehende Geländehöhe in Meter über Normalnull

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

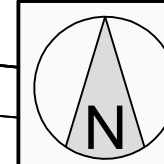
G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

Stadt Bad Vilbel
2. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nördlich der
Theodor-Heuss-Straße“

Bearbeiter: Horn/Dewan
 Plannr.: 2250_S
 Datum: 22.12.2023
 Maßstab: 1:1.000
 Format: Din A3

Satzung

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



**Industriervertretung Friedel Baumann GmbH
Theodor-Heuss-Straße 43, 61118 Bad Vilbel**

„Gewerbegebiet Nördlich Theodor-Heuss-Straße“

im

Stadtteil Dortelweil

Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes

 Beratende Ingenieure
Werner **Hartwig** GmbH

WIESBADEN, im Juli 2023
290/23.033 // Fuchs

INHALTSVERZEICHNIS

I. Schriftlicher Teil

Erläuterungen

1	Veranlassung	2
2	Grundlagen	3
	2.1 Allgemeine Grundlagen	3
	2.2 Spezifische Grundlagen und Nachweise	3
3	Schlussbemerkung	5

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

- Hydrodynamische Kanalnetzberechnung für den Stadtteil Dortelweil, erstellt im Dezember 2022 durch das Ing.-Büro Hartwig, auf Grundlage des
- Kanalkatasters der Stadt Bad Vilbel, mit Stand vom Juli 2022.

2.2 Spezifische Grundlagen

2.2.1 Einzugsgebiet und Regenwasserableitung

Im Dezember 2022 wurde eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung für den Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel durchgeführt. Hierin wurden folgende Festlegungen getroffen:

Die beiden westlichen Flurstücks-Nummern 147 und 148 werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in einen RW-Kanal DN 500 eingeleitet, der in einen vorhandenen Entwässerungsgraben ausmündet, der nördlich des Plangebietes liegt. Dieser verläuft in östliche Richtung und mündet bei RW-Einlauf 5000R36025 in einen RW-Kanal DN 1200, der wiederum beim RW-Auslass 36, im Südosten der Ortslage, in die Nidda mündet.

Auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten können, mit der Vorgabe maximal $10 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ an den öffentlichen RW- oder MW-Kanal abzuleiten.

Da der RW-Schacht 5070R58065 bereits kritisch eingestaut ist, werden die Retentionszisternen mit einem gedrosselten Abfluss in den öffentlichen Kanal schon eine gewisse Entlastung bringen. Bei kleineren Flächen als 2.500 m^2 ist zu berücksichtigen, dass der minimale Drosselabfluss $Q_{\text{dr}} = 2,5 \text{ l/s}$ betragen darf. Wenn die Neubebauung ansteht kann das Ing.-Büro Hartwig das erforderliche RRB-Volumen berechnen bzw. überprüfen.

Auch die beiden östlichen Flurstücks-Nummern 150-1 und 153 werden ebenfalls im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in einen RW-Kanal DN 300/400 eingeleitet, der ebenfalls in den o. g. vorhandenen Entwässerungsgraben ausmündet, der nördlich des Plangebietes liegt.

Die Gewerbegebietsflächen der restlichen beiden Flurstücks-Nummern 149 und 151 entwässern ihr Regenwasser, zusammen mit dem Schmutzwasser, über den Mischwasserkanal in der Theodor-Heuss-Straße. Auch dieser ist stark eingestaut bzw. sogar überstaut.

Vorgesehen ist hier der Neubau eines Stauvolumens in den öffentlichen Flächen in Form eines Staukanals in den Haltungen 5070M81045 - 5070M81055 (DN 1400), 5070M81040 - 5070M81055 DN 700) und 5070M81055 – 5075M81005 (DN 1400). Zusätzlich wird die daran anschließende Kanalhaltung von DN 500 auf DN 600 vergrößert. Damit wird der Überstau von 11 m³ während des Bemessungsregenereignisses verhindert.

2.2.2 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers für das komplette „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ erfolgt über den Mischwasserkanal in der Theodor-Heuss-Straße, die im Süden das Baugebiet begrenzt. Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird über die beiden Entlastungsanlagen B10 – SKU Dortelweil und das B11 – DLB Dortelweil geleitet und im weiteren Verlauf der KA Bad Vilbel zugeführt.

2.2.3 Schmutzfrachtberechnung

Das „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde in der Schmutzfrachtberechnung vom November 2012 berücksichtigt. Die Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet der KA Bad Vilbel wird mit Abschluss der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung der letzten beiden Teilgebiete im Heilsberg (von insgesamt 21 Teilgebieten im kompletten Stadtgebiet Bad Vilbel) noch in diesem Jahr begonnen.

3 Schlussbemerkung

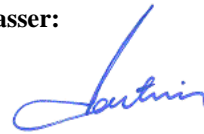
Mit der vorliegenden Unterlage wird die Entwässerung für das vorhandene „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ vorgestellt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt teils im Trennsystem und teils im Mischsystem.

Mit der geplanten Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens im Falle einer Neubebauung der beiden westlichen Flurstücks-Nummern 147 und 148, wird sich die RW-Situation in der vorhandenen RW-Kanalisation und damit auch bei Einleitung in die Nidda weiter verbessern.

Sollte auch die Flurstücks-Nummer 149 (Theodor-Heuss-Straße 43) neu bebaut werden, sollte die Umwandlung dieser Teilfläche vom Misch- ins Trennsystem ins Auge gefasst werden.

WIESBADEN, im Juli 2023

Der Verfasser:





Beratende Ingenieure
Werner **Hartwig** GmbH



*Zukunft
Gewissheit geben.*

Stellungnahme

Nr. T 5783

im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 2. Änderung „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel

hier: Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische
Festsetzungen im Bebauungsplan



Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BlmSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Datum: 13.06.2023

Unsere Zeichen:
UT-F2/Bsch

Dokument:
T5783.docx

Ausgestellt am: 13. Juni 2023

Das Dokument besteht aus
14 Seiten
Seite 1 von 14

Anzahl der Ausfertigungen: 1fach Auftraggeber digital
1fach Auftragnehmer

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. §2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDE33XXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzender:
Prof. Dr. Matthias J. Rapp
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Henning Stricker
Dipl.-Kfm. Thomas Walkenhorst

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



Inhaltsverzeichnis

1	Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Plangebietes und dessen Umfeldes	4
	2.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes	5
	2.2 Nutzungen im Umfeld.....	6
3	Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen	7
	3.1 Regelungen der TA Lärm	7
	3.2 Anmerkungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und deren Anwendung im vorliegenden Bauleitplanverfahren.....	9
4	Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens	11
5	Beurteilung des Erfordernisses von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der DIN 4109.....	13
6	Fazit für die vorliegende Bauleitplanung.....	14



Mit dem derzeit **im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“** wird der nördliche Ortsrand des Stadtteils Dortelweil in diesem Bereich neu ausgebildet. Der Bebauungsplanvorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ sieht eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung vor, so dass diese innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ aus landschaftsplanerischer Sicht entfallen kann.

Mit dem Entfall der festgesetzten Ortsrandeingrünung soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Zudem erfolgt die Berücksichtigung des Bestandes, insbesondere im Bereich des bestehenden Baustoffhandels IFB GmbH.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ dient der Weiterentwicklung der Ziele, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2003 festgeschrieben wurden. Demzufolge ist der Nachfrage heimischer Betriebe zur Vergrößerung der Betriebsflächen Rechnung zu tragen. Möglichkeiten der Erweiterung gewährleisten eine langfristige Entwicklung und Bindung von Betrieben an den Gewerbestandort im Stadtteil Dortelweil.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den o. g. Bebauungsplan von der Stadt Bad Vilbel mit einer Beurteilung der Fragestellung beauftragt, ob es spezifischer Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Belange bedarf, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Stellungnahme zusammengefasst.

2 Beschreibung des Plangebietes und dessen Umfeldes

Zur sachgerechten Beurteilung des Plangebietes und dessen Umfeldes lagen die ausführlichen Unterlagen des Vorentwurfes zur Begründung zum Bebauungsplan vor, die von der Planergruppe ROB ausgearbeitet wurden. Weiter lag die Geräuschimmissionsprognose P 22015 des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH im Rahmen der Bauleitplanung für den **im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“** vom 09.06.2022 vor, welche dem TÜV Hessen von der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung gestellt wurde. Der Sachverständige selbst hat am 22.05.2023 einen ausführlichen Ortstermin zur Inaugenscheinnahme der Umgebungssituation vorgenommen und die Firma IFB zu einem Gespräch mit dem Geschäftsführer Herr Nicolas Baumann aufgesucht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil der Stadt Bad Vilbel. Der Geltungsbereich (siehe Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 1,89 ha. und umfasst die gewerblich genutzten Flurstücke 147, 148, 149, 150/1, 151, 153 sowie Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (Flurstück 96/9).

Entsprechend der textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan befindet sich der Großteil des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ von 2003. Der Straßenabschnitt der Theodor-Heuss-Straße befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Weitzesgrund“ von 2012.

2.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die derzeitigen Nutzung innerhalb des Plangebietes werden nachfolgend beschrieben und sind in der folgenden Abb. 2 dargestellt.



Abb. 2: Luftbild (Quelle google/maps) mit nachträglicher Eintragung der Nutzungen im Geltungsbereich

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt, wobei sich im westlichen Bereich der **Baustoffhandel IFB GmbH** (Flurstücke 147, 148 und 149) befindet. Die IFB GmbH ist ein Großhandel für Dämmstoffe sowie für Produkte des Trockenbaus und Vollwärmeschutzes. Die eingeschossige Lagerhalle besitzt ein Satteldach. Das daran angrenzende dreigeschossige Büro-Gebäude ist mit einem Flachdach ausgestattet. Im Bereich des Flurstücks 148 im südwestlichen Geltungsbereich ist eine bislang nicht genutzte Freifläche vorhanden. Es besteht von Seiten der Firma IFB die Absicht, auf diesem Grundstück eine Lagerhalle zu bebauen, um die Lagerung der Baustoffe zu optimieren und auf den Freiflächen deutlich reduzieren zu können. Nach Angaben des Geschäftsführers Herr Friedel Baumann beschränkt sich der Gesamtbetrieb auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 und 18:00 Uhr, ein Nachtbetrieb findet nicht statt und ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Als weitere Gewerbeeinheit ist mit der **Gerdt Seefrid GmbH** im Osten des Plangebiets im Bereich des Flurstücks 150/1 ein **Fachhandel für Elektromotoren** vorhanden. Die Gebäude bestehen aus einem zweigeschossigen Bürogebäude und einer Lagerhalle, die jeweils mit Flachdächern ausgestattet sind. Die Verladerrampe ist entlang der südlichen Fassade eingerichtet, das Betriebsgelände wird aus südöstlicher Richtung angefahren.

Auf dem Flurstück 151 im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Gebäude mit dem **Friseur-salon Friseur Pur** im Erdgeschoss sowie einer genehmigten Betriebswohnung. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen und ist mit einem Satteldach ausgestattet. Östlich angrenzend auf dem Flurstück 153 befindet sich das **Th39 TREND Hotel**. In das Hotel integriert sind **mit einer Pizzeria und einem Café** gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss untergebracht. Das Hotelgebäude besitzt zwischen drei und vier Vollgeschossen und ist mit Satteldächern ausgeprägt

2.2 Nutzungen im Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist **im Norden** von einem wasserführenden Graben begrenzt, der das Gebiet von einem Wirtschaftsweg und **derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen** trennt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in diesem nördlich angrenzenden Bereich in ihrer Sitzung am 28.09.2021 die **Aufstellung des Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha. beschlossen**. Die schalltechnischen Belange für diesen B-Plan, der noch im Verfahren ist, wurden in der Geräuschimmissionsprognose P 22015 des Büros GSA Ziegelmeier GmbH vom 09.06.2022 untersucht, welche dem TÜV Hessen von der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung gestellt wurde.



Abb. 3: Gewerbegebiet „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ (Quelle Gutachten GSA) mit nachträglicher Kennzeichnung des Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“



Im Westen schließen sich im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße, 1. Änderung“ eine gewerbliche Büronutzung des Softwareentwicklers Materna Information & Communication SE sowie Gebäude der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH an. Betriebswohnungen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Ebenfalls im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße, 1. Änderung“ schließen sich im Osten des Plangebiets nichtstörende gewerbliche Nutzungen mit dem Juwelierhandel Krell Johannes und dem Unternehmen GPS Technologies an.

Südlich der Theodor-Hauss-Straße befinden sich im Geltungsbereich des B-Plans 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ mit der **Gebietsausweisung Gewerbegebiet** überwiegend Lagerbereiche und Büronutzungen sowie ein gastronomischer Bereich mit dem Bistro Snyders (Haus Theodor-Heuss-Straße 36). Teilweise sind in diesem Bereich auch Betriebswohnungen (Theodor-Heuss-Straße 36 und 40) sowie ein einzelstehendes Wohngebäude mit untergeordnetem Gewerbe im Bereich der Theodor-Heuss-Straße 34 vorhanden.

3 Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen

Unabhängig von einer Emissionskontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des B-Plans **2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“**, die mit dem Verweis auf das Kap. 3 im Falle der hier vorliegenden Bauleitplanung als ungeeignet betrachtet wird, wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht in Frage gestellt.

3.1 Regelungen der TA Lärm

Denn die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen durch Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, wird abschließend in der TA Lärm geregelt.

Nach TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Die Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten verglichen, welche hier für alle in der TA Lärm genannten Gebietsausweisungen aufgeführt sind. In Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung betragen nach Ziffer 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

a) in Industriegebieten

70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten

tagsüber 65 dB(A) und
nachts 50 dB(A)

c) in urbanen Gebieten

tagsüber 63 dB(A) und
nachts 45 dB(A)



d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tagsüber	60 dB(A)	und
nachts	45 dB(A)	

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	55 dB(A)	und
nachts	40 dB(A)	

f) in reinen Wohngebieten

tagsüber	50 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tagsüber	45 dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei „seltenen Ereignissen“ an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres betragen die Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme von Industriegebieten, nach TA-Lärm:

70 dB(A) tagsüber und
55 dB(A) nachts.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse in Misch-, Wohn- und Kurgebieten am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. In Gewerbegebieten dürfen diese Werte am Tage kurzzeitig um bis zu 25 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

Nach Nummer 6.5 der TA Lärm ist in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben e bis g der TA Lärm bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

An Werktagen sind die folgenden Ruhezeiten zu berücksichtigen:

06:00 – 07:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen:

06:00 – 09:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

Die Richtwerte der TA Lärm dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlicher Umwelteinwirkung durch Geräusche. Grundsätzlich sind nach TA Lärm der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten.



Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Hierbei wird privilegiertem Wohnen im Außenbereich nach § 35 BauGB i. d. R. der Schutzanspruch analog demjenigen eines Mischgebietes zugesprochen.

Bei „**seltene Ereignisse**“ an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres betragen die Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme von Industriegebieten, nach TA-Lärm:

70 dB(A) tagsüber und
55 dB(A) nachts.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse in Misch-, Wohn- und Kurgebieten am Tage um nicht mehr als **20 dB(A)** und in der Nacht um nicht mehr als **10 dB(A)** überschreiten. In Gewerbegebieten dürfen diese Werte am Tage kurzzeitig um bis zu **25 dB(A)** und in der Nachtzeit um bis zu **15 dB(A)** überschritten werden.

Grundsätzlich sind nach TA Lärm der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten. Im Gegensatz zu Wohnräumen kann im Bereich von Nutzungen, die entweder nur am Tage schutzbedürftig sind oder tagsüber und nachts identisch genutzt werden (z. B. Büroräume) eine Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm ergeben, dass tagsüber **und** nachts lediglich der Schutzanspruch in Höhe des Immissionsrichtwertes tags zugebilligt wird (siehe hierzu auch LAI-Hinweise zur Ziffer 2.3 der TA Lärm).

Im vorliegenden Fall sind sowohl im Plangebiet selbst (Hotel, Friseursalon mit Wohnen) als auch in seinem direkten gewerblichen Umfeld Wohnnutzungen in dem nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Umfang vorhanden. Deren erhöhte Schutzbedürftigkeit nachts ist entsprechend nach den Regularien der TA Lärm bereits im unmittelbaren Umfeld zwingend zu berücksichtigen, weshalb auch ohne weitere Festsetzungen insbesondere die Möglichkeiten eines Nachtbetriebes stark begrenzt werden.

3.2 Anmerkungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und deren Anwendung im vorliegenden Bauleitplanverfahren

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG). Ein Instrumentarium hierfür ist die Festsetzung von so genannten (Lärm)Emissionskontingenten im Bebauungsplan.

Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften. Als Instrument zur Beschränkung betrieblicher Emissionen können sog. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auch bei der Ausweisung von Sondergebieten nach §11 der BauNVO Anwendung finden (VGH-Baden-Württemberg – Urteil vom 24.03.2005, Aktenzeichen: 8 S 595/04 im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 28.2.2002 - 4 CN 5.01).

Seit der **Einführung der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – im Dezember 2006** liegen Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete sowie rechtliche Hinweise für die Umsetzung vor. Die DIN 45691 kann dazu dienen, auf eine schutzwürdige Bebauung Rücksicht zu nehmen oder Konflikte bei der Überplanung von Gemengelage zu vermeiden. **Schließlich kann dem „Windhundprinzip“ in neuen GE oder GI Gebieten vorgebeugt werden: Der erste Betrieb, der sich ansiedelt, soll möglichst nicht bereits so viel Lärm emittieren, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung unzulässig wäre.**

Zur Bestimmung der Emissionskontingente werden zunächst Planwerte $L_{PL,j}$ für den Immissionsort festgelegt. Diese entsprechen dem zulässigen Immissionswert L_{GI} **abzüglich der vorhandenen oder durch andere Plangebiete noch zu erwartenden Vorbelastung** $L_{vor,j}$.

Das Plangebiet kann in Teilflächen unterteilt werden, wobei öffentliche Verkehrsflächen oder Grünanlagen nicht in die Kontingentierung einbezogen werden.

Die Emissionskontingente müssen so festgelegt werden, dass bei Ausschöpfung der Kontingente auf allen Teilflächen, die Gesamt-Immissionen an den Immissionsorten die Planwerte nicht überschreiten.

$$10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) / dB} dB \leq L_{PL,j}$$

wobei $\Delta L_{i,j}$ die - sich ausschließlich aus der Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ergebende - Differenz zwischen dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ und dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ darstellt.

Ein Vorhaben, das auf einer der Teilflächen des Plangebietes realisiert werden soll, erfüllt die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der nach der **TA Lärm** unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j nicht größer ist, als das jeweilige Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$, also nicht größer als das jeweilige Emissionskontingent $L_{EK,i}$ abzüglich der auf der geometrischen Ausbreitungsdämpfung beruhenden Differenz $\Delta L_{i,j}$.

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, darf der Beurteilungspegel nicht größer sein als die energetische Summe der zulässigen Pegel von den betroffenen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (**Relevanzgrenze**).

Die Emissionskontingente dienen dazu, schädliche Umwelteinwirkungen an Aufpunkten **außerhalb** der betrachteten Gewerbeflächen zu vermeiden. Potenzielle Konflikte innerhalb der Gewerbeflächen selbst, die z. B. durch geduldetes Wohnen von Eigentümern oder Aufsichtspersonen hervorgerufen werden können, bedürfen einer gesonderten Beurteilung. Fragwürdig ist deshalb auch deren Anwendung in Richtung benachbarter Gewerbegebiete. Wenig sinnvoll erscheint in der Praxis daher die Emissionskontingentierung in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, da hier zwangsläufig nichtstörende Gewerbebetriebe und fremdes Wohnen in einem Gebiet aneinandergrenzen.



Das Kontingentierungsverfahren im ursprünglichen Sinne nach DIN 45691 eignet sich primär zur planerischen „gerechten Verteilung“ der zulässigen Schallemissionen auf die Flächen von geplanten GE- oder GI-Gebieten **vor der Ansiedlung von Betrieben**.

...Schließlich kann dem „Windhundprinzip“ in neuen GE oder GI Gebieten vorgebeugt werden: Der erste Betrieb, der sich ansiedelt, soll möglichst nicht bereits so viel Lärm emittieren, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung unzulässig wäre...

Als sinnvoll wird daher die Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha. auf der Grundlage des Gutachtens des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH angesehen, durch welches die gewerblichen Bestandsflächen im Umfeld bedeutsam erweitert werden.

Nach der langjährigen Erfahrung des Sachverständigen erscheint jedoch das Kontingentierungsverfahren für die nachträgliche Überplanung von bereits bebauten Gewerbeflächen und somit auch im Falle der hier vorliegenden Bauleitplanung für den B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als ungeeignet; denn eine rechtssichere nachträgliche Verteilung von Emissionskontingente auf bereits bebauten Flächen unter Wahrung der Eigentumsrechte und der vorhandenen Genehmigungslage ist im Regelfall nicht möglich. Von einer Kontingentierung wird daher aus fachgutachterlicher Sicht abgeraten. Ein Vollzugsdefizit ergibt sich auf Grund der abschließenden Regularien der TA Lärm im immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren dadurch nicht.

4 Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind nach der Art der baulichen Nutzung an sich zulässige Vorhaben, insbesondere Anlagen, „*im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind*“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Die Vermeidung einer unzumutbaren Verkehrslärmbelastung im Sinn einer schädlichen Umwelteinwirkung stellt einen solchen öffentlichen Belang dar. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Treten an untergeordneten Straßen Überschreitungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs erstmalig auf, oder erhöhen sich vorhandene Überschreitungen wesentlich, ist das in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

Neben den Möglichkeiten geeigneter Schallschutzmaßnahmen und Vorkehrungen an der Straße oder an der schutzbedürftigen Bebauung sollten auch alternative Standorte für die geplanten Baugebiete oder eine andere Verkehrsanbindung untersucht werden. **Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, muss im Einzelfall entschieden werden.** In der Regel geben für nicht stärker vorbelastete Gebiete die in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte einen Anhalt, welche hier aufgeführt werden:



Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV:

	Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 dB(A)	47 dB(A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten	64 dB(A)	54 dB(A)
4. in Gewerbegebieten	69 dB(A)	59 dB(A)

Mit dem Verweis auf die 16. BImSchV werden für schutzbedürftige (Wohn)gebäude in landwirtschaftlichen Außenbereichen nach § 35 BauGB die Immissionsgrenzwerte der Schutzkategorie 3 analog zu Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten herangezogen.

Bei einer höheren Vorbelastung sollte wenigstens eine Überschreitung der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung genannten enteignungsgleichen Schwellenwerte von ca.

70 dB(A) zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (tags)
60 dB(A) zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts).

in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten sowie an Krankenhäusern, Schulen, Kur- und Altenheimen und von ca.

72 dB(A) zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (tags)
62 dB(A) zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts)

in Kern-, Dorf- und Mischgebieten vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung **nicht mehr signifikant** erhöht werden.

Diese Schwellenwerte sind mit den Auslösewerten der Lärmschutz-Richtlinien-StV vom 23.11.2007 (siehe auch Erläuterungen in den Anlagen 8 – 12) vergleichbar, bei deren Überschreitung straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm möglich sind.

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Westlich des Plangebietes schließt die Theodor-Heuss-Straße unmittelbar an die Bundesstraße B3 mit Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet an.

Eine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Zusammenhang mit dem Plangebiet kann auch ohne weitere Untersuchungen sicher ausgeschlossen werden.

5 Beurteilung des Erfordernisses von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der DIN 4109

Mit dem Einführungserlass vom 8. Dezember 2021 (StAnz. S. 1704) wurde im Land Hessen die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2020/1) eingeführt.

Zur Erfüllung der schalltechnischen (Mindest)Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus **Abschnitt A 5.2 der MVV TB** und somit die **DIN 4109-1:2018-01** zu beachten. Nach **Anlage A 5.2/2** kann der schalltechnische Nachweis nach **DIN 4109-2:2018-01** in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 geführt werden.

Nach Kap. 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt (im GE 65 dB(A)), wobei zu dem Immissionsrichtwert 3 dB(A) zu addieren sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel durch den Straßen- und Schienenverkehr nach Kap. 4.4.5.2 bzw. nach Kap. 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01 können auf der Basis der Untersuchungen des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH für den B-Plan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ abgeleitet werden.

Nach Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 sind die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile wie folgt zu berechnen (Auszug aus DIN 4109-1:2018-01):

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Im Geltungsbereich des weitgehend bebauten Plangebietes sind von den Regelungen der DIN 4109 zum baulichen Schallschutz lediglich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen betroffen, welche **nach dem Inkrafttreten der 2. Änderung** neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden.

Die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz sind eindeutig geregelt und bedürfen im vorliegenden Fall keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.



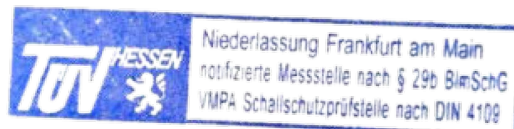
6 Fazit für die vorliegende Bauleitplanung

Mit dem Verweis auf die vorliegenden Stellungnahme Nr. T 5783 ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 2. Änderung „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel hinsichtlich der schalltechnischen Belange kein weiterer Untersuchungsbedarf oder das Erfordernis spezifischer Festsetzungen im Bebauungsplan.

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Heinig'.

Martin Heinig
(Fachlicher Leiter)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Baumbusch'.

Karl Baumbusch
(Sachverständiger)



Potentialeinschätzung

zur faunistischen Untersuchung der Fläche der
2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich
der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil
als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige,
streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023

im Auftrag von

Stadt Bad Vilbel

bearbeitet von

GPM

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

10.05.2023

Anlass, Untersuchungsumfang

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel soll eine Potentialanalyse zum Artenschutz erstellt werden.



Abbildung 1: Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, Bad Vilbel

Durch die Untersuchung soll festgestellt werden, ob auf der Fläche Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen oder Bruthabitate von besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten sowie Lebensräume von Reptilien oder sonstigen geschützten Arten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich gefährdet werden könnten bzw. ob die Gefahr einer versehentlichen Tötung von Tieren dieser Artengruppen bestehen könnte.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und

Überwinterungszeit nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Wirbeltierarten wie beispielsweise die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und für alle streng oder besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.

Die Fläche der 2. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde am 03.05. und am 10.05.2023 vormittags vollständig begangen und untersucht und das Potenzial der Fläche als Lebensraum für Säugetiere, europäische Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurde bewertet.

Kurze Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das insgesamt ca.1,89 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Gewerbegebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße in Bad Vilbel-Dortelweil und grenzt im Westen, Osten und Süden an dicht bebaute, und zu großen Teilen versiegelte Flächen.

Auch die Fläche des B-Plans ist zum größten Teil schon bebaut. Neben den Lager- und Fertigungshallen und Bürogebäuden der Firmen IFB GmbH und Gerd Seefrid GmbH steht hier ein Hotelgebäude und ein Gewerbegebäude mit Betriebsinhaberwohnung.



Abb. 2: Gewerbeflächen im Süden des B-Plan-Gebietes, 03.05.2023

Innerhalb dieser bebauten Fläche stehen nur wenige niedrige Ziergehölze wie Baumhasel, Zierkirschen und sonstige exotische Bäume und es sind hier auch nur wenige kleine Rasenflächen vorhanden. Nur im Nordosten und im Westen des Gebietes befinden sich noch größere, unbebaute Flächen mit einzelnen Gehölzen.

Das Gebiet wird zu den im Norden angrenzenden Ackerflächen durch eine kleine Hecke und einen tiefen Entwässerungsgraben begrenzt (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Die Außengrenze des Untersuchungsgebietes von Nordost aus gesehen, 03.05.2023

Die größte noch nicht bebaute Fläche liegt am Westrand des B-Plan-Gebietes und besteht aus einer gemähten Wiesenfläche mit wenigen niedrigen Büschen an den Seiten und einem Baustofflager an der Nordseite (siehe Abb. 4). Sie liegt zwischen dem bebauten Gelände der Firma IFB GmbH im Osten und einer von der Theodor-Heuss-Straße nach Norden verlaufende Stichstraße im Westen. Diese Fläche wurde bei den Begehungen genauer untersucht um zu ermitteln, ob hier durch eine zukünftige Bebauung potenzielle Lebensräume von Wirbeltieren zerstört werden könnten.

Die Wiesenfläche hat eine Größe von 0,4 ha und ist von Gebäuden, Baustofflagern und versiegelten Flächen umgeben. Sie wird offenbar öfter gemäht und besteht hauptsächlich aus

Intensivgräsern mit wenigen Blütenpflanzen wie Melden und Kratzdisteln. Nur an der Ostseite der Fläche stehen am Zaun zum Nachbargrundstück wenige, niedrige Hartriegel- und Wildrosensträucher, die teilweise mit Waldrebe überwachsen sind.



Abb. 4: Die Grünlandfläche im Westen des B-Plans von Süden aus gesehen, 03.05.2023

Auf dem Grundstück steht nur ein einzelner Baum, ein mehrstämmiger Bergahorn, am Zaun an der Nordseite der Fläche nördlich des Baustofflagers, in dem weder Baumhöhlen noch Vogelnester gefunden wurden (linker Bildrand in Abb. 3).

Faunistische Potenzialbewertung der Fläche

Fledermäuse und sonstige Säugetiere

Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Da hier keine älteren Bäume und damit auch keine Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden sind und auch keine älteren Gebäude auf der Fläche stehen, kann die Existenz von Fledermaus-

quartieren im Gebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist zwar zu erwarten, dass Arten wie die, auch innerhalb von Siedlungen häufige, Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Fläche zeitweise als Jagdgebiet nutzen könnten. Populationsrelevante Nahrungshabitate sind hier aber aufgrund der Habitatstruktur sicher nicht zu erwarten.

Da hier auch keine Sträucher, Hochstauden und sonstige höhere Vegetation vorhanden ist, ist auf der Fläche auch nicht mit dem Vorkommen sonstiger, streng geschützter Säugetierarten zu rechnen.

Vögel

Es wurden bei den Übersichtsbegehungen insgesamt nur neun Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe Tab. 1). Da die Flächen nur zweimal begangen wurden, können mögliche Bruten im Gebiet nur vermutet werden und es können keine Aussagen zur Anzahl und Dichte der Brutreviere auf der Fläche getroffen werden.

Tabelle 1: Artenliste der Vögel im Gebiet des Bebauungsplanes im Mai 2023

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	Erhaltungszustand	EU-VSRL	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2020	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	grün	-	-	-	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	grün	-	-	-	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	grün	-	-	-	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	§	grün	-	-	-	G
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	§	gelb	-	V	V	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	grün	-	-	-	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	grün	-	-	-	G
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	grün	-	-	-	BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	grün	-	-	3	G

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):

I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)

Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfadens Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2020

Status: BV = Brutverdacht, G = wahrscheinlicher Nahrungsgast im Gebiet

Bei sechs der beobachteten Vogelarten wurden auch singende Männchen oder sonstige, ein Revier anzeigende Verhaltensweisen festgestellt, die auf Bruten innerhalb des Untersuchungsgebietes hinweisen. Auch für die anderen festgestellten Arten sind Bruten in den Gärten oder an den Gebäuden denkbar. Während sieben der beobachteten Vogelarten ungefährdet sind und in Hessen günstige Erhaltungszustände aufweisen wird der Haussperling in Deutschland und in Hessen als Art der Vorwarnliste eingestuft und sein Erhaltungszustand wird wegen des Rückgangs geeigneter Bruthabitate an Gebäuden als ungünstig eingestuft. An den beiden Gebäuden an der Theodor-Heuss-Straße sind in Spalten unter den Dachziegeln an den Dächern offenbar einzelne günstige Brutnischen für die Art vorhanden. Hier sind auch Bruten dieser mit mindestens fünf Paaren im Gebiet festgestellten Art möglich.

Auf der, genauer untersuchten, Wiese an der Westseite des Gebietes wurden bei den Übersichtsbegehungen nur einzelne Stare (*Sturnus vulgaris*) und Ringeltauben (*Columba palumbus*) sowie eine Amsel (*Turdus merula*) bei der Nahrungssuche nachgewiesen. Es sind hier keine Bruthabitate für die meisten der im Stadtgebiet von Bad Vilbel vorkommenden Vogelarten vorhanden. Selbst für Bodenbrüter wie die in der Nähe brütende Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist die Fläche wegen der Kulissenwirkung der umliegenden hohen Gebäude und ihrer geringen Größe als Bruthabitat nicht geeignet. Die Wiese besitzt damit selbst für eine innerstädtische Fläche eine allenfalls geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten, die sich am Boden von Pflanzensamen oder Wirbellosen ernähren wie die hier oder in der Nähe beobachteten Arten wie Elster (*Pica pica*) oder Rabenkrähe (*Corvus corone*).

Mit einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Brutvögeln sowie einer Tötung von Vogelindividuen ist bei einer Ausführung von möglichen Bauarbeiten auf der Fläche außerhalb der Brutzeit nicht zu rechnen.

Die kleine, einzeilige Hecke außerhalb des unbebauten Grundstücks besteht aus kleinen Traubenkirschen, Weiden und größeren Hartriegelbüschen in denen keine Nistkästen oder Höhlen vorhanden sind. Alle Büsche und Bäume waren vollständig einsehbar. Es wurden in keinem der Gehölze Vogelnester gefunden. Also ist auch momentan eine Störung von Vogelbruten innerhalb dieser Hecke durch Baumaßnahmen auf dem angrenzenden Grundstück nicht zu erwarten.

Reptilien

Innerhalb der Fläche sind keine geeigneten Reptilienlebensräume wie Brachflächen, Hochstaudenfluren, Trockenmauern, Böschungen oder Bahndämme vorhanden. Deckung in Form von naturnahen Hecken oder Brombeerbeständen fehlt hier fast vollständig und die Fläche ist außerdem auf allen Seiten von Straßen, Gebäuden und versiegelte Flächen umgeben und damit isoliert. Deswegen können Reptilienvorkommen innerhalb des Gebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Amphibien

Da hier weder Gewässer noch naturnahe Grünlandbereiche vorhanden sind und, wie oben erwähnt, die wenigen un bebauten Flächen weitgehend durch versiegelte Flächen isoliert sind, sind hier Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Für Fledermäuse oder sonstige streng geschützte Säugetiere ist eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder eine Tötung von Individuen durch die Bebauung der Fläche nicht zu erwarten. Bei den Vögeln kann ein Wegfall von Nistmöglichkeiten und eine Störung von Brutpopulationen innerhalb der als Bruthabitat weitgehend ungeeigneten Fläche ausgeschlossen werden. Auch mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet können weitestgehend ausgeschlossen werden, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Damit ist nicht zu erwarten, dass es durch eine mögliche Bebauung der momentan noch un bebauten Flächen innerhalb des Gebietes zu artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Fauna kommen könnte.

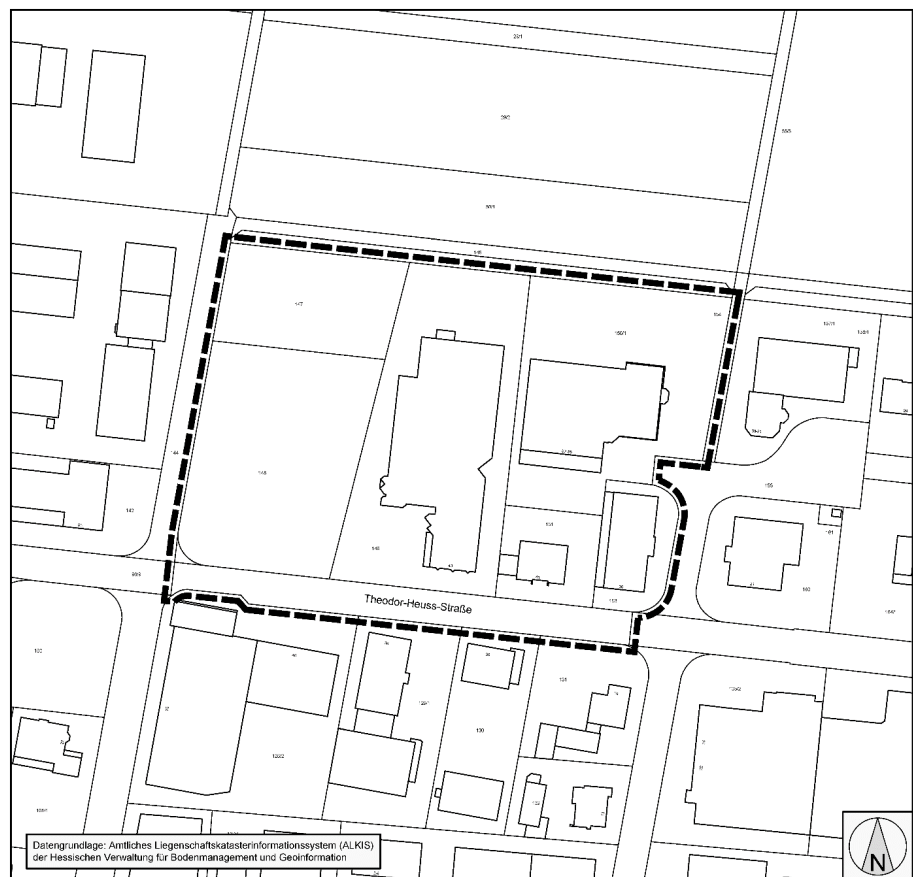
Kronberg den 10.05.2023



Matthias Fehlow

Stadt Bad Vilbel

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“



Satzung, 22.12.2023

Stadt Bad Vilbel

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Bad Vilbel

Stand: 22.12.2023

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



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

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Gewerbegebiet GE	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Gewerbegebiet GE	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	8
4.1	Gewerbegebiet GE	8
5	Nebenanlagen	8
6	Straßenverkehrsflächen	9
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7.1	Stellplätze und Carports, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	9
7.2	Dachbegrünung	9
7.3	Fassadenbegrünung	9
7.4	Tiefgaragenbegrünung	9
7.5	Vermeidung von Lichtverschmutzung	9
7.6	Vogelschutz	10
8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
8.1	Anpflanzen von Bäumen	10
8.2	Sonstige Bepflanzungen	10
9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	12
2	Werbeanlagen	12
3	Dachausbildung	12
4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	12
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	14
1	Verwertung von Niederschlagswasser	14
E	Hinweise	15
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	15
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)	15
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)	15
1.3	Obstbäume (Hochstamm).....	15
1.4	Sträucher	16
1.5	Geschnittene Hecken	16
1.6	Gebietseigene Gehölze	16

1.7	Kletterpflanzen.....	16
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	16
3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.1	Verwertung von Niederschlagswasser.....	17
3.2	Regenwassernutzung.....	17
3.3	Regenwasserableitung.....	17
4	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb.....	18
5	Funknetzbeeinflussung.....	18
6	Schutz bestehender und geplanter Leitungen.....	18
7	Altlasten	18
8	Kampfmittel.....	18
9	Heilquellenschutzgebiet.....	18
10	Straßenverkehr	19
11	Arten- und Biotopschutz	19
12	Verwendung von Wildsaatgut.....	20
F	Begründung	21
1	Anlass und Aufgabenstellung	21
2	Lage und Geltungsbereich.....	21
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	22
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	22
3.2	Landschaftsplan	23
4	Verfahrensablauf	24
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	24
6	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	25
7	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	27
7.1	Städtebauliche Situation	27
7.1.1	Verkehrliche Anbindung	27
7.1.2	Nutzungs- und Bauungsstruktur	28
7.1.3	Grundstückssituation.....	30
7.2	Landschaftsplanerische Situation	30
8	Planerische Zielsetzung	31
8.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	31
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	31
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	31
9.1	Art der baulichen Nutzung	31
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
9.3.1	Bauweise	35
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	35
9.5	Nebenanlagen	36
9.6	Straßenverkehrsflächen.....	36
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	36
9.7.1	Stellplätze und Carports, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	36
9.7.2	Dachbegrünung.....	37

9.7.3 Fassadenbegrünung	37
9.7.4 Tiefgaragenbegrünung	37
9.7.5 Vermeidung von Lichtverschmutzung	38
9.7.6 Vogelschutz.....	38
9.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
9.8.1 Anpflanzen von Bäumen	39
9.8.2 Sonstige Bepflanzungen	39
9.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	39
10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	39
10.2 Werbeanlagen	40
10.3 Dachausbildung	41
10.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	41
11 Wasserwirtschaftliche Belange	41
11.1 Verwertung von Niederschlagswasser	41
12 Belange des Umweltschutzes	41
13 Artenschutz.....	45
14 Ver- und Entsorgung	46
14.1 Trink- und Löschwasserversorgung	46
14.2 Entwässerung.....	46
14.2.1 Einzugsgebiet und Regenwasserableitung.....	47
14.2.2 Schmutzwasserableitung	47
14.2.3 Schmutzfrachtberechnung	47
14.2.4 Schlussbemerkung	48
15 Lärmschutz	48
15.1 Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen	48
15.2 Anmerkungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und deren Anwendung im vorliegenden Bauleitplanverfahren.....	49
15.3 Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens	50
15.4 Beurteilung des Erfordernisses von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der DIN 4109	51
15.5 Fazit für die vorliegende Bauleitplanung	52
G Verzeichnisse.....	53
1 Abbildungen.....	53
2 Tabellen.....	53
3 Quellenverzeichnis	54

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel** in der jeweils gültigen Fassung
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gewerbegebiet GE

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der innerhalb des Gewerbegebietes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil des durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet GE

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

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 Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16,50 m.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten. Bei Satteldächern bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Firsthöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden nächstgelegenen Höhenpunkten gemäß Planeintrag auf der jeweiligen Erschließungsstraße zu ermitteln.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet GE sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Erker und Balkone kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen straßenseitigen Fassade nicht überschreitet.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Gewerbegebiet GE

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen sowie von Tiefgaragen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, sind allgemein zulässig.

6 Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Stellplätze und Carports, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze und Carports mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

7.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten sind zu mindestens 65 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

7.3 Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) sowie Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je angefangene 5,0 m Wandlänge mind. eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach E1.7 vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mindestens 5,0 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

7.4 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, die einer Terrassennutzung oder Ähnlichem dienen, bedürfen keiner Erdüberdeckung.

7.5 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Im Gewerbegebiet GE sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

7.6 Vogelschutz

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenfläche festgesetzten Bäume sind gemäß Vorschlagliste E1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung von Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen zu wählen, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumstandorte zu berücksichtigen sind.

Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe von mindestens 3,0 x 3,0 m herzustellen.

Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Für Gehölzpflanzungen gelten 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 |

Zusätzlich ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum gemäß Vorschlagliste E1.1 oder E1.3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Sonstige Bepflanzungen

Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, die einer Terrassennutzung oder Ähnlichem dienen, bedürfen keiner Erdüberdeckung.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Gewerbegebiet GE Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Pflanzlisten sind zu beachten (siehe Kapitel E).

2 Werbeanlagen

Es gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

3 Dachausbildung

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind bei Neubauten nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. 50 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1.4 oder E1.5 zu bepflanzen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem

Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

E Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Fraxinus pennsylvanica Summit (Rotesche), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane), Quercus cerris (Zerreiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus palustris (Sumpfeiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde“ (Silberweide), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde), Zelkova serrata (Japanische Zelkove).

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feldahorn), Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula nigra (Schwarzbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Ginkgo biloba (Ginkgo), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), Ulmus „Regal“ -S-Resista (Regal-Ulme).

1.3 Obstbäume (Hochstamm)

Apfelsorten:

Bittenfelder, Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brauner Matapfel, Brettacher, Boikenapfel, Champagner Renette, Edelsdorfer, Gehrers Rambur, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Hauxapfel, Hedelfinger, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Maunzenapfel, Odenwälder, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Weißer Matapfel, Winterrambur.

Birnen:

Amanlis Butterbirne, Bayrische Weinbirne, Betzelsbirne, Frankfurter, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hermannsbirne, Josephine von Mechelen, Junker Hans, Karcherbirne, Katzenkopf, Knausbirne, Madame Verte, Mollebusch, Muskatellerbirne, Pastorenbirne, Vereinsdechantsbirne.

Pflaumen / Zwetschen:

Auerbacher, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Zibarte Wildpflaume.

Mirabellen:

Frühe Mirabelle, Mirabelle aus Nancy.

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Dolleseppler, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger.

Sonstige:

Mispel (Mespilus germanica), Maulbeere (Morus nigra), Walnussbaum (Juglans regia), Speierling (Sorbus domestica).

1.4 Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa gallica* (Essigrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Berberis thunbergii* (Thunberg-Berberitze), *Berberis vulgaris*, (Gewöhnliche Berberitze), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus spec.* (Weißdorn), *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), *Taxus baccata* (Europäische Eibe).

1.6 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea*, (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

1.7 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelleber), *Parthenocissus tric.* „Veitchii“ (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Vitis vinifera* (Weinrebe), Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Direkt nördlich der Plangebietes konnten durch geophysikalische Untersuchungen und eine archäologische Sondierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ archäologische Denkmäler nachgewiesen werden.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung bislang un bebauter Freiflächen innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Daher sind zeitlich vor einer Bebauung bislang un bebauter Freiflächen zunächst archäologische Schnitte erforderlich, um Qualität und Quantität der erfassten Strukturen zu überprüfen.

Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Die Liste ist unter dem folgenden Link zu finden: <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>

Eine Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird empfohlen.

Es gilt der Genehmigungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

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 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Regenwasserableitung

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt die Auflage, dass sowohl für die angeschlossenen privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Bereiche der Straßen, Wege und Plätze max. 10 l/sxha bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis zum Abfluss kommen dürfen. Entsprechende Rückhalteräume mit Drosseleinrichtungen sind im Zuge der Bauantragsstellung nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen.

4 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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. In unmittelbarer Nähe der 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 Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5 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.

6 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.

7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat Bodenschutz**, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

8 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9 Heilquellenschutzgebiet

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.

10 Straßenverkehr

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

11 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,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVerl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden **(Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Rössler, M., W. Doppler, R.**

Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022, https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

Des Weiteren wird empfohlen, an Neubauten im Planungsgebiet jeweils mindestens 3 Nistkästen (Haussperling, Meisen, Star, Mauersegler) anzubringen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Zudem wird die Anbringung von Ganzjahres-Fledermauskästen empfohlen.

Darüber hinaus wird empfohlen, alle Einfriedungen im Planungsgebiet ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.

12 Verwendung von Wildsaatgut

Es wird empfohlen, verbleibende Grünflächen innerhalb des Plangebietes mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft einzusäen. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

F Begründung

Sämtliche Textteile der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Die Textteile sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt.

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sieht für das Plangebiet nach Norden eine Ortsrandeingrünung vor. Diese ist im Bestand insbesondere im Bereich des innerhalb des Plangebietes ansässigen Baustoffhandels IFB GmbH nicht vorhanden. Der Baustoffhandel IFB GmbH nutzt die als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen im Bestand überwiegend als Lagerflächen.

Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ wird der nördliche Ortsrand des Stadtteils Dortelweil in diesem Bereich neu ausgebildet. Der Bebauungsplanvorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ sieht eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung vor, so dass diese innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ aus landschaftsplanerischer Sicht entfallen kann.

Mit dem Entfall der festgesetzten Ortsrandeingrünung soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Zudem erfolgt die Berücksichtigung des Bestandes, insbesondere im Bereich des bestehenden Baustoffhandels IFB GmbH. Im Bereich des Flurstücks 148 im südwestlichen Geltungsbereich ist eine bislang nicht genutzte Freifläche vorhanden. Es besteht von Seiten der Firma IFB GmbH die Absicht, auf diesem Grundstück eine Lagerhalle zu bauen, um die Lagerung der Baustoffe zu optimieren und auf den Freiflächen deutlich reduzieren zu können.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ dient der Weiterentwicklung der Ziele, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2003 festgeschrieben wurden. Demzufolge ist der Nachfrage heimischer Betriebe zur Vergrößerung der Betriebsflächen Rechnung zu tragen. Möglichkeiten der Erweiterung gewährleisten eine langfristige Entwicklung und Bindung von Betrieben an den Gewerbestandort im Stadtteil Dortelweil.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche (13.832 m²) im Geltungsbereich des Bebauungsplans von weniger als 20.000 Quadratmetern, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil der Stadt Bad Vilbel. Der Geltungsbereich (siehe Abbildung 1) hat eine Größe von 18.924 m² (~ 1,89 ha) und umfasst die gewerblich genutzten Flurstücke 147, 148, 149, 150/1, 151, 153 sowie Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (Flurstück 96/9).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Norden von einem wasserführenden Graben begrenzt, der das Gebiet von einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzten Flächen

trennt. Des Weiteren begrenzt der Wirtschaftsweg den Geltungsbereich im Nordosten. Im Südosten und Westen ist die Theodor-Heuss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche zu weiteren Gewerbegebieten anliegend, wohingegen im Süden das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ unmittelbar angrenzt (siehe Abbildung 1).

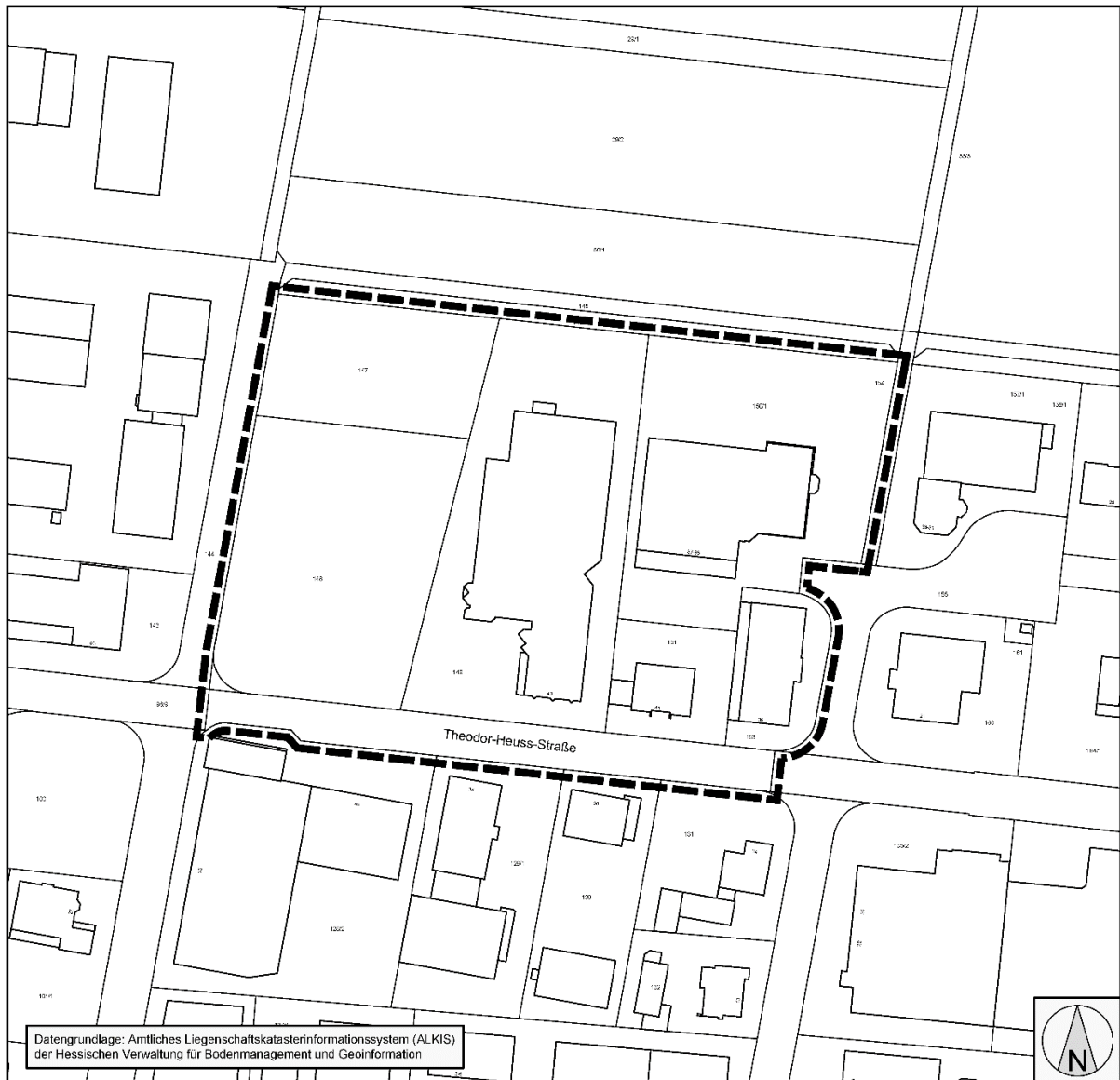


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus. Bad Vilbel als Standort zeichnet sich durch eine hohe Wirtschaftskraft, ein breites Infrastruktur- und Arbeitsmarktangebot sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote aus.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert

werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z. T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche, Bestand, dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (siehe Abbildung 2).

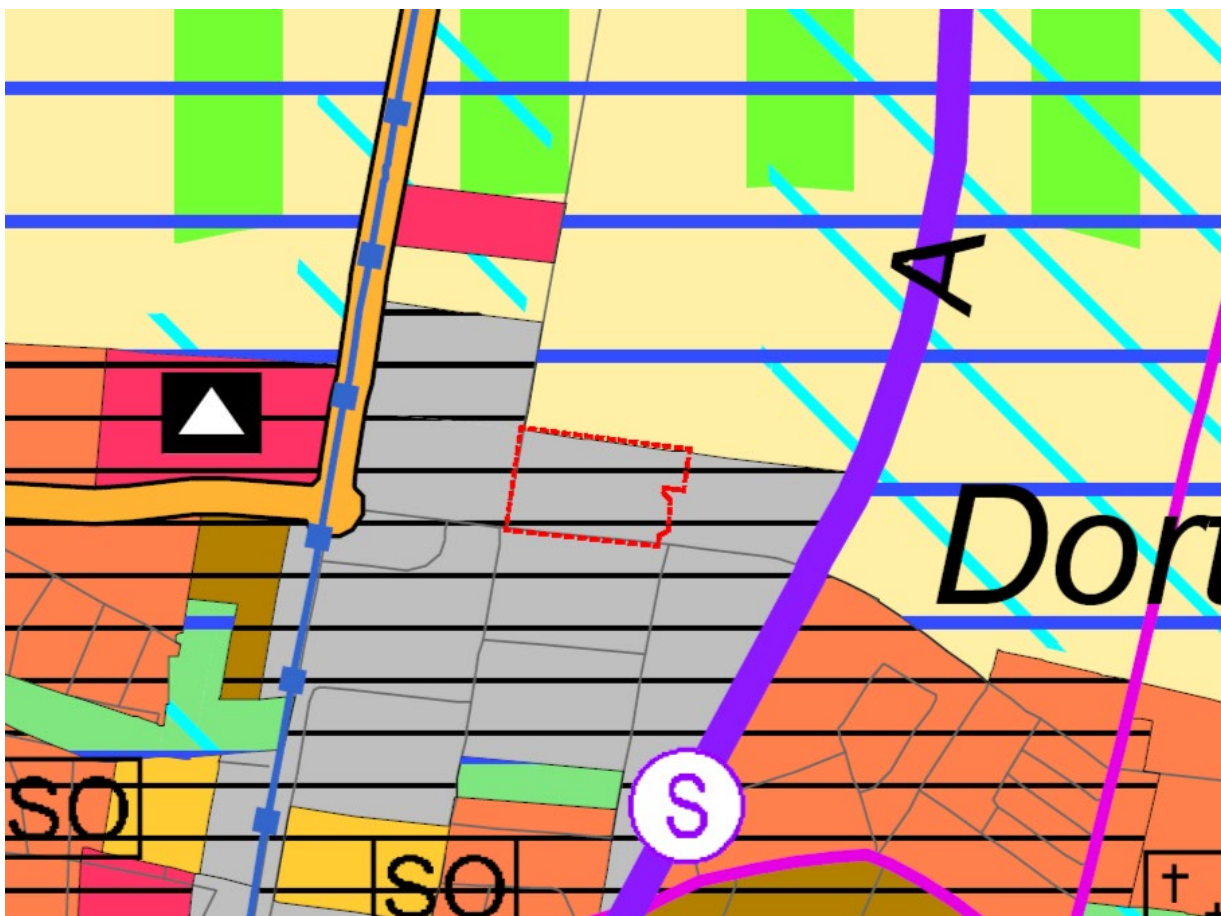


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot)

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet in der „tatsächlichen Nutzung“ im zentralen und östlichen Bereich als bebauter Bereich dargestellt und im westlichen Teil als Ackerfläche. Im Süden ist eine Verkehrsfläche definiert (siehe Abbildung 3). Den Entwicklungszielen des Landschaftsplans zu Folge ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

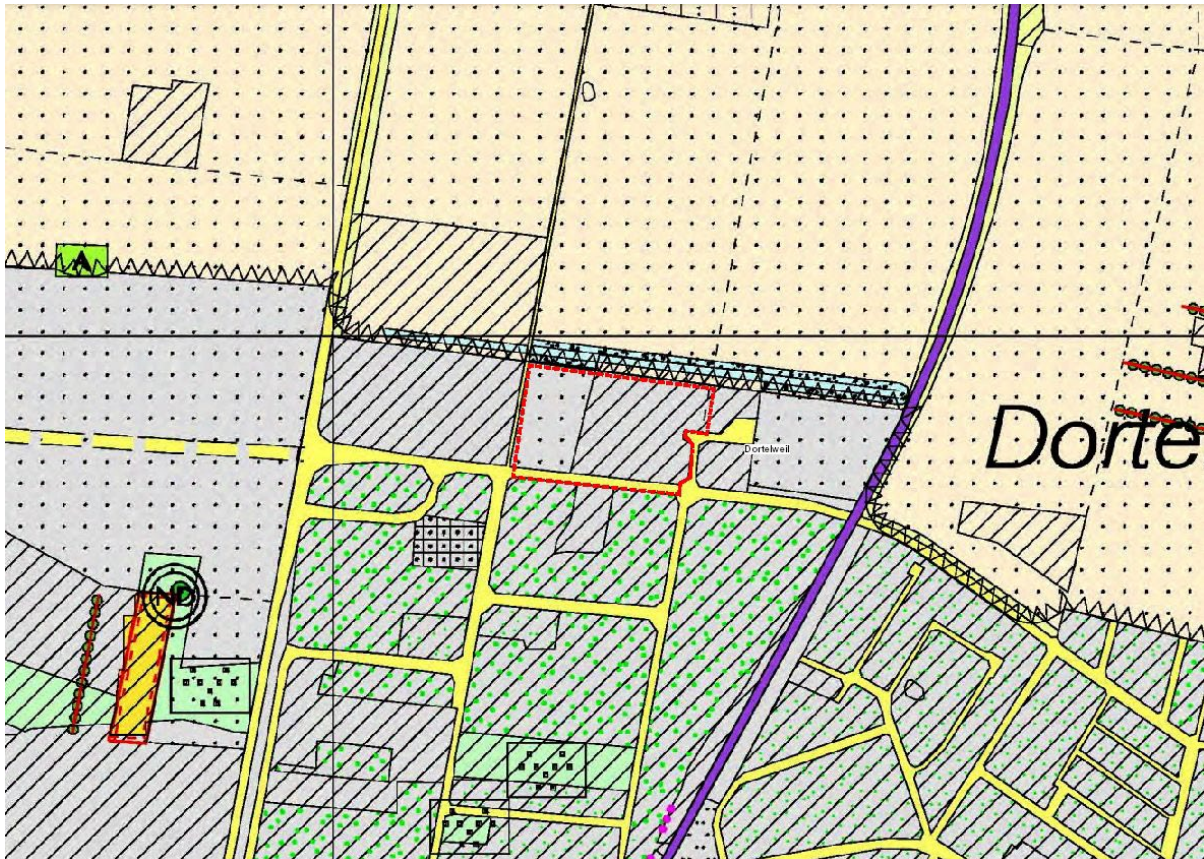


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot)

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes von 13.832 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde am 26.09.2023 gefasst.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 23.10.2023 die frühzeitige Unterrichtung durchgeführt, in der sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zu diesen äußern konnte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 statt.

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

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 „Vogelschutzgebiet Wetterau“) befindet sich etwa 700 m nordöstlich vom Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch die Änderung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Ihnen wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Großteil des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ (siehe Abbildung 4), der am 18. November 2003 als Satzung beschlossen wurde. Der Straßenabschnitt der Theodor-Heuss-Straße befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ (siehe Abbildung 5), der am 11.09.2012 als Satzung beschlossen wurde.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen maximal dreigeschossig mit einer Traufhöhe von 13,5 m und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 ausgebildet werden. Die Länge der Gebäude darf abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50,0 m betragen. Als Ortsrandeingrünung und zur Gliederung der Baugebiete sind „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt. Im Norden des Plangebiets sind die Flächen in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als Schutzpflanzung dargestellt.

Der im Plangebiet befindliche Teilbereich der Theodor-Heuss-Straße ist in der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abbildung 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“

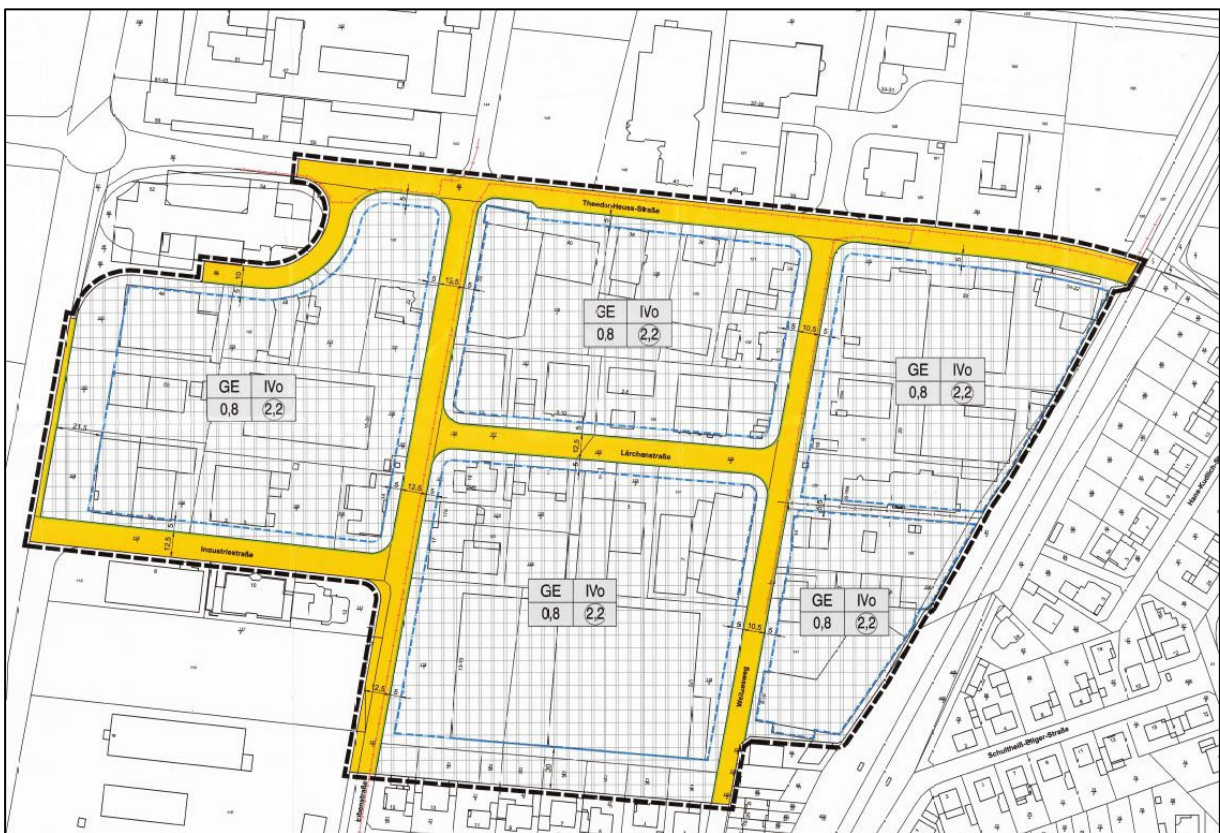


Abbildung 5: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

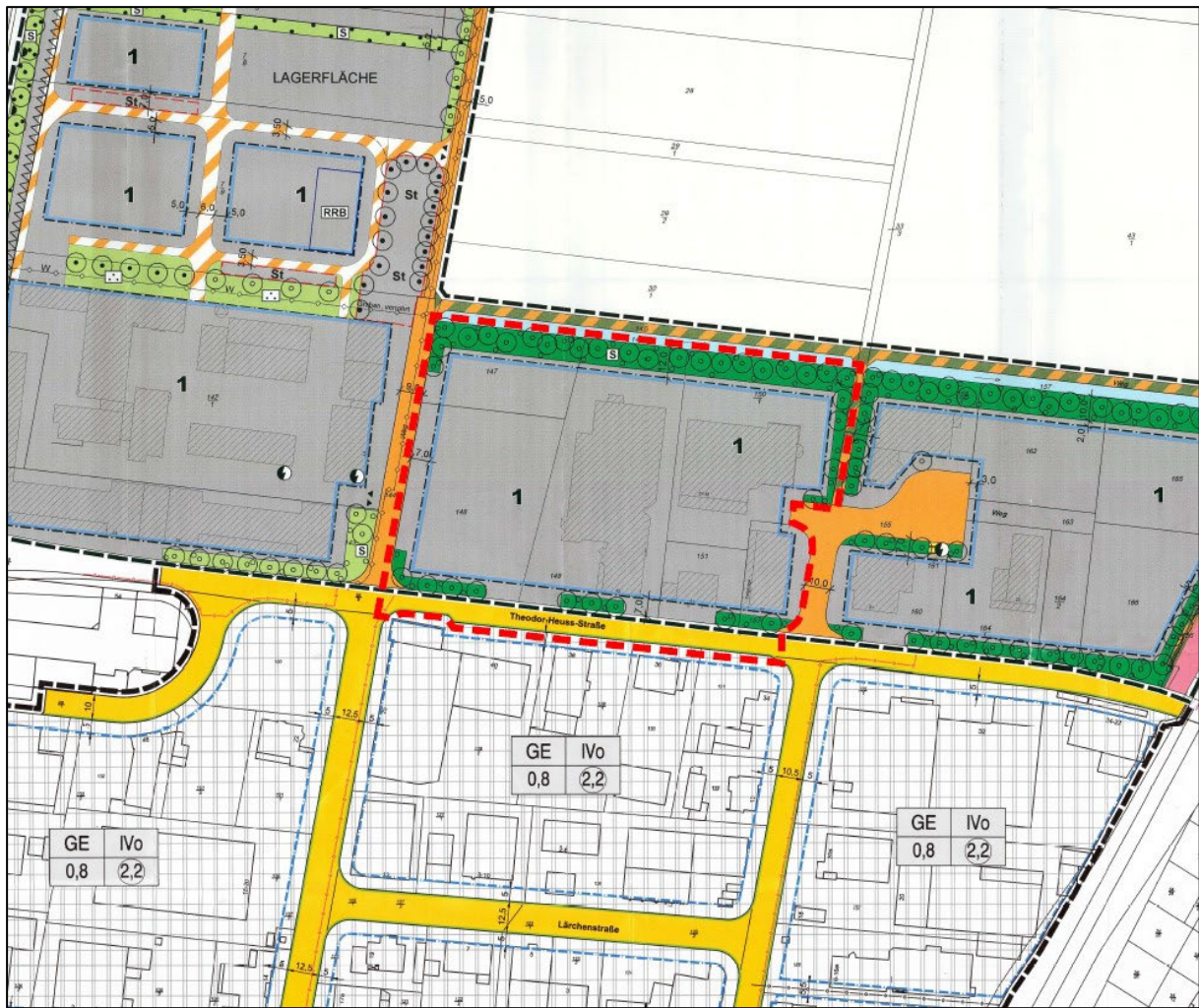


Abbildung 6: Lage des Geltungsbereichs in den bestehenden Bebauungsplänen

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Westlich des Plangebietes schließt die Theodor-Heuss-Straße unmittelbar an die Bundesstraße B3 an, mit Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet. Weiterhin ist die Theodor-Heuss-Straße westlich des Plangebietes an die Hauptverkehrsachse der Friedberger Straße angebunden, welche die Anschlussverbindung an die Kernstadt von Bad Vilbel herstellt.

Der westlich anliegende Teil der Theodor-Heuss-Straße führt zu einem Wirtschaftsweg, der im Norden an das Plangebiet anschließt. Der Wirtschaftsweg ist von einem wasserführenden Graben mit Bepflanzung vom Plangebiet getrennt (siehe Abbildung 7). In unmittelbarer Entfernung von etwa 50,0 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Weitzesweg“. Diese wird von der Linie 64 (Kernstadt – Heilsberg) angefahren. Der Bahnhof Bad Vilbel-Dortelweil liegt rund 400 m südlich des Plangebietes, welcher von der S-Bahn-Linie S6 (Friedberg – Frankfurt am Main) frequentiert wird.



Abbildung 7: Straßenverlauf der Theodor-Heuss-Straße südlich der Plangebiets (links), Wirtschaftsweg nördlich des Plangebiets (rechts)
 Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 8: Zufahrt zum Baustoffhandel IFB GmbH südlich des Plangebiets (links), Zufahrt zum Betriebsgrundstück der Gerdt Seefrid GmbH im Osten des Plangebiets (rechts)
 Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

7.1.2 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 147, 148 und 149) befindet sich der Baustoffhandel IFB GmbH. Die IFB GmbH ist ein Großhandel für Dämmstoffe sowie für Produkte des Trockenbaus und Vollwärmeschutzes. Die eingeschossige Lagerhalle besitzt ein Satteldach. Das daran angrenzende dreigeschossige Büro-Gebäude ist mit einem Flachdach ausgestattet. Im Bereich des Flurstücks 148 ist eine bislang nicht genutzte Freifläche vorhanden (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Freifläche im Bereich des Flurstücks 148 (links), Lagerflächen des Baustoffhandels IFB GmbH (rechts) Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

Als weitere Gewerbeeinheit ist mit der Gerdt Seefrid GmbH im Osten des Plangebiets im Bereich des Flurstücks 150/1 ein Fachhandel für Elektromotoren vorhanden. Die Gebäude bestehen aus einem zweigeschossigen Bürogebäude und einer Lagerhalle, die jeweils mit Flachdächern ausgestattet sind (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Baustoffhandel IFB GmbH (links), Fachhandel für Elektromotoren der Gerdt Seefrid GmbH (rechts) Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

Auf dem Flurstück 151 im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Gebäude mit dem Friseursalon Frisur Pur im Erdgeschoss sowie einer genehmigten Betriebswohnung. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen und ist mit einem Satteldach ausgestattet. Östlich angrenzend auf dem Flurstück 153 befindet sich das Th39 TREND Hotel. In das Hotel integriert sind mit einer Pizzeria und einem Café gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss untergebracht. Das Hotelgebäude besitzt zwischen drei und vier Vollgeschossen und ist durch Satteldächer geprägt (siehe Abbildung 11).

Die Umgebung des Untersuchungsgebiets ist hauptsächlich durch ein- bis dreigeschossige Bauungen geprägt. Nur vereinzelt existieren Gebäude mit mehr als drei Geschossen. Die Bauung ist heterogen und unterscheidet sich in der Architektur, der Geometrie und der Anordnung im Straßenraum. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein gewerbliches Cluster des Softwareentwicklers Materna Information & Communication SE sowie die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Im Osten des Plangebiets sind das Juweliergeschäft Krell Johannes und der Maschinenhersteller GPS Technologies ansässig. Im Süden sind mit dem Bistro Snyders und der

Agentur Tippstrendsnews Marketing GmbH verschiedene gewerbliche Nutzungsformen vorhanden.



Abbildung 11: Hotelgebäude im Bereich des Flurstücks 153 (links), Friseursalon Frisur Pur im Bereich des Flurstücks 151 (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH*

7.1.3 Grundstückssituation

Die Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz, die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße im Besitz der Stadt Bad Vilbel.

7.2 Landschaftsplanerische Situation

Bei einer aktuellen Ortsbegehung (27.06.2023) hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Gehölzpflanzung nur unzureichend umgesetzt worden sind. Insbesondere im westlichen Teilbereich wurden diesbezüglich keine Gehölzpflanzungen vorgenommen. Lediglich auf dem Flurstück 150/1 ist eine ansprechende Eingrünung vorhanden. Entlang des nördlich angrenzenden Grabens hat sich auf der Böschung eine relativ dichte Heckenstruktur entwickelt, die das Baugebiet inzwischen gut eingrünnt. Auf den Grundstücken Theodor-Heuss-Straße 39 und 41 sind einzelne größere Laubbäume vorhanden. Innerhalb der bebauten Fläche stehen nur wenige niedrige Ziergehölze und sonstige exotische Bäume. Es sind nur wenige kleine Rasenflächen vorhanden. Der südliche Teil des Flurstücks 148 ist derzeit noch unbebaut (gemähte Wiesenfläche) und wird am Rand als Pkw-Abstellplatz genutzt.



Abbildung 12: Gehölzstreifen am Nordrand (links), Eingrünung am Ostrand, Flurstück 150/1 (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM*



Abbildung 13: Fehlende Eingrünung entlang der Straßenfront Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sollen die Festsetzungen im Hinblick auf die zukunftsfähige Entwicklung des Gewerbegebietes angepasst werden. Dies betrifft insbesondere den Entfall der nach Norden festgesetzten Ortsrandeingrünung. Grund hierfür sind die Planungen zum Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt ein neues Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets mit einer Ortsrandeingrünung von 10,0 m fest. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Ortsrandeingrünung innerhalb des Plangebietes.

Wichtiges Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ ist eine effektivere Ausnutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke. Dies ermöglicht nicht nur eine langfristige Planungssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe, sondern sorgt gleichzeitig für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Der Bebauungsplan soll eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der Baukörper auf den Gewerbegrundstücken ermöglichen, um eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der ansässigen Betriebe sicherzustellen.

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer bereits weitgehend bebauten Fläche bzw. Fläche, für die bereits Baurecht besteht. Insofern wird durch die Planung (Nachverdichtung) ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Da im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich zu erbringen ist, beschränkt sich die landschaftsplanerische Zielsetzung auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenversiegelung, Grünordnung und Artenschutz.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet GE entspricht der bestehenden Festsetzung aus der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sowie der genehmigten Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE, entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Demnach wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe aller Art **einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie**, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Verkaufsflächen, die nur für die Selbstvermarktung, der innerhalb des Gewerbegebietes produzierenden oder weiterverarbeitende Betriebe von Bedeutung sind und einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen und zu keinen negativen Auswirkungen führen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen entstehen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig festgesetzt. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird der Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes in Gewerbegebiete entgegengewirkt und die verbrauchernahe Versorgung im Zentrum von Bad Vilbel gesichert. Darüber hinaus liegt das Gewerbegebiet außerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main festgelegten Versorgungskerns / zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 14). Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes wird daher auch den übergeordneten Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entsprochen.

In dem Gewerbegebiet werden zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzung entspricht nicht der gebietstypischen Gewerbenutzung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte zu Nutzungskonflikten mit den innerhalb des Plangebietes bestehenden Gewerbebetrieben sowie mit den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben führen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann eine Sogwirkung beinhalten, die zu einer Häufung solcher Nutzungsarten und einer Fehlentwicklung des Gebietes führt. Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einer derartigen Entwicklung vorzubeugen und die Erhaltung sowie die Ansiedlungsmöglichkeit von klassischen Gewerbebetrieben attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus sind Tankstellen in dem Gewerbegebiet nicht zulässig. Selbständige Tankstellen im städtebaulichen Sinne sind häufig mit störenden Emissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden. Die Gewerbegrundstücke des Plangebietes sollen wie im Bestand ausschließlich von gebietstypischen Gewerbebetrieben genutzt werden. Unselbständige betriebseigene Tankstellen für den Eigenbedarf fallen nicht unter den Begriff der Tankstelle gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sind durch die einschränkende Festsetzung nicht betroffen. Betriebseigene Tankstellen sind einem Gewerbebetrieb sowohl funktionell als auch räumlich zugeordnet und stehen nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen. Die Errichtung von Betriebstankstellen sowie von privaten Elektroladestationen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücke ist somit weiterhin zulässig.

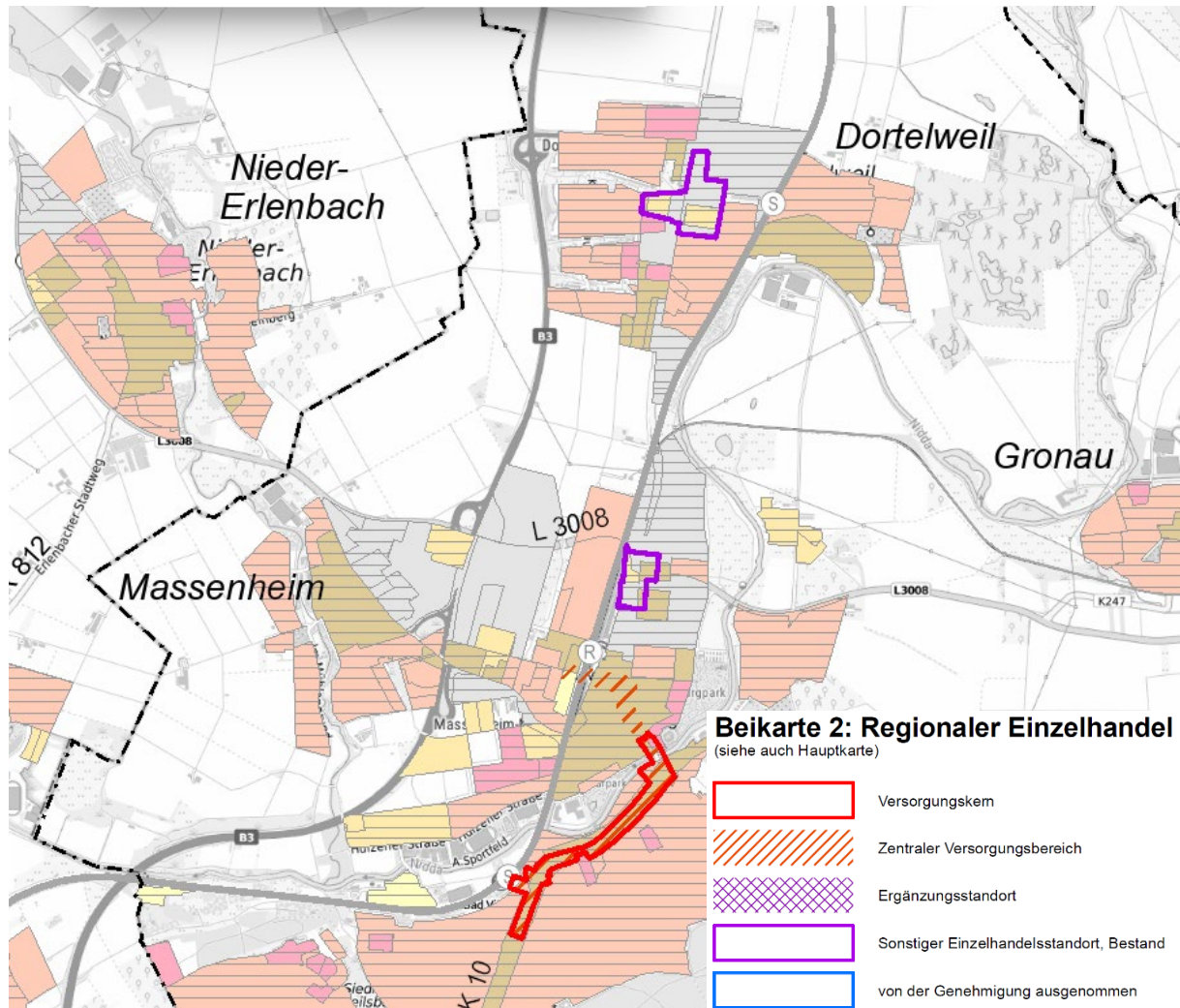


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Plangebiet wird ein Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt das sich an der angrenzenden 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ und dem geplanten Gewerbegebiet „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ orientiert und eine effektive, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werdende Ausnutzung der beplanten Fläche gewährleistet.

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

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die planungsrechtliche Ermöglichung der maximalen Ausnutzung des Gewerbegebietes soll prinzipiell dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 (zzgl. Dach- bzw. Staffelgeschoss) begrenzt. Durch diese Festsetzung soll der Charakter der bestehenden Baustrukturen innerhalb des Plangebietes gewahrt werden.

Zur Weiteren Konkretisierung der Höhenentwicklung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 16,50 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich an dem höchsten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets.

Die Gebäudehöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen und beziehen sich auf das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Durch die Höhenfestsetzung wird eine durchgängig homogene Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Höhenlage der Bezugspunkte ist in dem Gewerbegebiet GE durch lineare Interpolation aus den beiden in der jeweiligen Erschließungsstraße nächstgelegenen Höhenbezugspunkten gemäß Planzeichnung zu ermitteln (siehe Abbildung 15). Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten. Bei Satteldächern bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Firsthöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

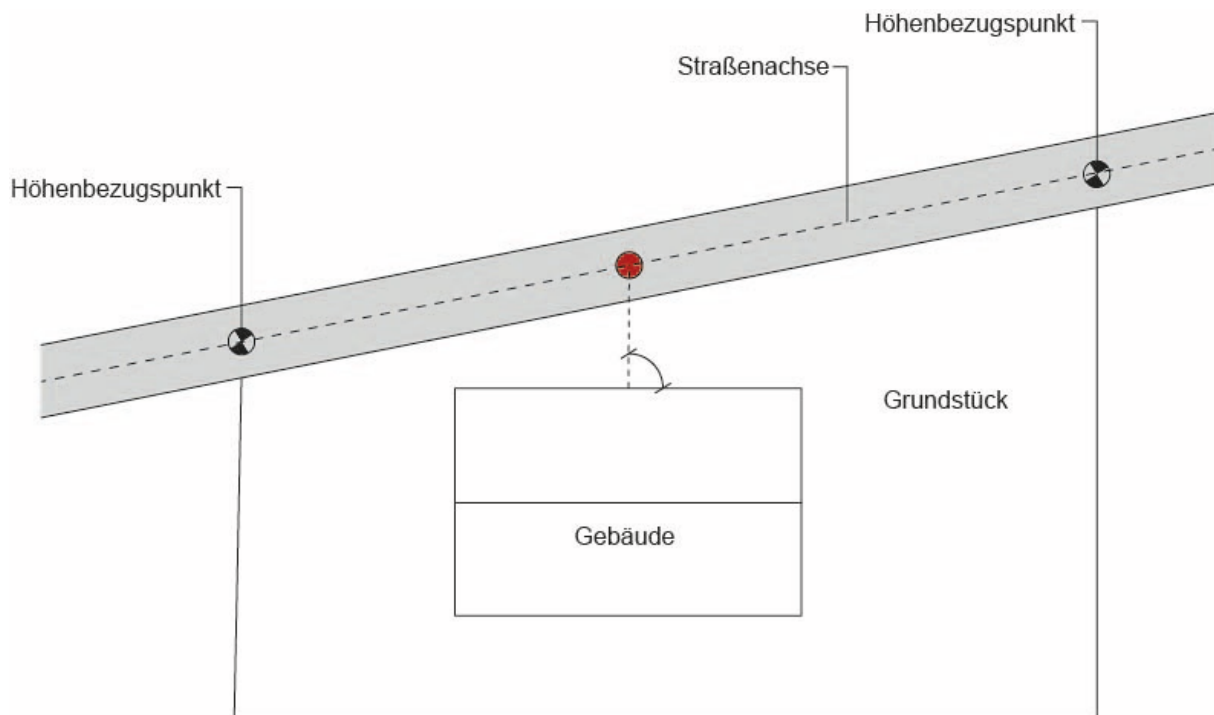


Abbildung 15: Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebädefassade

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Die Regelungen ermöglichen insgesamt eine ausreichend flexible architektonische Gestaltungsfreiheit für die bestehenden Gewerbebetriebe.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Erreichbare Geschossfläche	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
GE	17.290 m ²	91,4 %	0,8	2,4	13.832 m ²	41.496 m ²	3	16,5 m
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.634 m ²	8,6 %	/	/	/	/	/	/
Summe	18.924 m ²	100,0 %	/	/	13.832 m ²	41.496 m ²	/	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebiets GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden. Durch die definierte abweichende Bauweise wird den bestehenden Bebauungsstrukturen, die das Gewerbegebiet im Bestand prägen, Rechnung getragen.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig definiert. Um eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der Baukörper gemäß den erforderlichen Betriebsabläufen der Gewerbebetriebe zu ermöglichen, ist das Baufenster großzügig dimensioniert. Zudem erfolgt die Berücksichtigung der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes.

Ausnahmsweise kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen straßenseitigen Fassade nicht überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone resultiert aus den Belangen der bestehenden Nutzungen sowie einer architektonischen Gestaltungsfreiheit für Neubauten. Die Regelungen zur maximalen Tiefe der Überschreitung sowie der Begrenzung im Verhältnis zu der Länge der jeweiligen straßenseitigen Fassade sichern ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Maß in der Fassadengestaltung. Durch das Zulassen straßenseitig vorspringender Gebäudeteile werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst.

9.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind diese in dem Gewerbegebiet in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll aus städtebaulichen Gründen die unmittelbare Zuordnung von Carports, Garagen und Tiefgaragen zu den baulichen Hauptanlagen innerhalb des Plangebietes erfolgen.

9.5 Nebenanlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine höchstmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Unterbringung von Transformatorstationen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie planungsrechtlich gesichert werden.

9.6 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Verkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

9.7.1 Stellplätze und Carports, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Mit der Versickerung von Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung gefördert und die Wassermenge, die oberirdisch abfließt und damit zu Überflutungen führen kann, deutlich begrenzt. Eine flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden eignet sich am besten, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) geregelt:

§ 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 HWG:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf Basis dieser gesetzlichen Grundlage erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplätze und Carports mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen oder in seitliche Grünflächen zu entwässern sind. Die Festsetzung entspricht inhaltlich der Festsetzung im Ursprungsplan.

Neben Verkehrsflächen wie Straßen und Wege können in der Regel auch Stellplatzflächen, Zufahrten sowie sonstige Hof- und Terrassenflächen mit verschiedensten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Befestigungssysteme mit einem Vegetationsanteil (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenwaben) sind aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich höher zu bewerten, da ein Rückhalte- und Abbaupotenzial gegenüber vielen Schadstoffen vorhanden ist und ein gewisser Bodenluftaustausch stattfinden kann. Oberflächenbefestigungen ohne Vegetationsanteil (z.B. Kies- oder Splittdecken, Pflaster mit Fugen- oder Lochanteil, Porenpflaster, wasserdurchlässiger Asphalt) sollten insbesondere in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgewählt werden. Porenpflaster und wasserdurchlässiger Asphalt haben eine geschlossene ebene Oberfläche und eignen sich besonders für öffentliche und private Bereiche, die befahren werden (Kfz, Fahrrad, Rollstuhl etc.) oder stark von Fußgängern frequentiert werden.

Alternativ kann auch eine Versickerung in Grünflächen erfolgen. Grundsätzlich unterscheidet man bei den Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser oberirdisch und unterirdisch angeordnete Anlagen. Oberirdisch und damit sichtbar sind Versickerungsmulden und -becken. Der Niederschlagsabfluss wird oberflächlich eingeleitet und sickert durch die oben beschriebene bewachsene Bodenschicht in den Untergrund. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind insbesondere die Vorgaben der DWA Arbeitsblätter A138-1, A/M 102 und M153 zu beachten.

9.7.2 Dachbegrünung

Zur Minimierung der Auswirkungen des Klimawandels und damit konkret zur Entlastung lokal-klimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachflächen von Neubauten zu mindestens 65 % extensiv zu begrünen sind.

Dachbegrünungen tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Dachbegrünung belebt 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.

Da bei Gewerbebauten in der Regel Glasfenster, Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen (z.B. Klimatechnik) oder Aufzugsüberfahrten erforderlich sind, gilt die Begrüpfungspflicht nicht für diese Flächen. Für die Anlagen verbleibt somit ein Flächenanteil von 35%.

9.7.3 Fassadenbegrünung

Neben der Dachbegrünung verbessert auch die Fassadenbegrünung das Mikroklima durch eine erhöhte Verdunstung von Wasser und eine entsprechende Abkühlung der nahen Umgebung. Fassadenbegrünungen halten zudem schädliche Luftschadstoffe und Staub durch das Blattwerk fest. Begrünte Wandbereiche bieten eine zusätzliche Dämmwirkung und schützen im Sommer vor einer starken Aufheizung.

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man Selbstklimmer (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windende Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Brombeere). Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird.

Als Alternative zur Fassadenbegrünung ist auch die Pflanzung einer von der Fassade abgesetzten Gehölzpflanzung zulässig, mit der eine vergleichbare Wirkungen erzielt werden kann.

9.7.4 Tiefgaragenbegrünung

Für Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 0,8 m vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient somit der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, da oberirdisch eine entsprechende Bodenzone wiederhergestellt wird. Tiefgaragenbegrünungen können damit gut in die umliegenden Außenanlagen integriert werden und erhöhen somit den Grünanteil auf dem Grundstück.

Die Festsetzungen B7.1 bis B7.4 sind somit zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt und zumutbar.

9.7.5 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Gemäß Absatz 7 können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.) sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

9.7.6 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Hochhäusern mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große

bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofens-tern können auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

9.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.8.1 Anpflanzen von Bäumen

Insbesondere das Straßenbild ist derzeit durch eine fehlende Eingrünung gekennzeichnet. Daher werden im Bereich zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsflächen Einzelbaumpflanzung zur Erhöhung des Grünanteils im Gebiet sowie zur optischen Einbindung in das Stadtbild festgesetzt. Die Baumstandorte sind dabei unter Berücksichtigung von Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen zu wählen, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumstandorte zu berücksichtigen sind.

Damit die Baumpflanzungen ausreichend Raum für Wurzelwerk erhalten, werden Mindestanforderungen hinsichtlich der Ausführung festgesetzt.

Für Gehölzpflanzungen werden zudem Anforderungen an Mindestgrößen festgesetzt, damit nicht durch eine falsche Pflanzauswahl der Pflanzenerfolg gefährdet wird.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum gemäß Vorschlagliste 1.1 oder 1.3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist, wodurch eine Mindestdurchgrünung und ansprechende Einbindung in das Stadtbild der Gewerbegrundstücke sichergestellt werden soll.

9.8.2 Sonstige Bepflanzungen

Standflächen für Müllbehälter beeinträchtigen, insbesondere wenn sie im Sichtbereich der Verkehrsflächen stehen, oft das Stadtbild. Daher sollen diese entsprechend eingegrünt werden.

9.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung und zum Schutz einer ansprechenden Eingrünung des Gebietes die bereits vorhandene Gehölzflächen und Einzelbäume gesichert.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.06.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Gewerbegebiet Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil E1 Hinweise und Empfehlungen).

10.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Das Plangebiet befindet sich in Zone 5 der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen aus dem Jahr 2017 (siehe Abbildung 16). Die Zone 5 umfasst gewerblich geprägte Bereiche, in denen die ungerichtete Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden ist und eine Regelung der großformatigen Werbeanlagenarten hinsichtlich Übersichtlichkeit, Stadtbildverträglichkeit und Besucherfreundlichkeit getroffen werden muss.



Abbildung 16: Ausschnitt aus Anlage 1 der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel, Geltungsbereich Zone 5 (IIa)

10.3 Dachausbildung

Zur Gewährleistung der Herstellung von Dachbegrünungen innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes bei Neubauten nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sind.

10.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke getroffen, um auf diese Weise auch eine Begrünung der sonstigen Gewerbefreiflächen zu gewährleisten. 50 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste D1.4 oder D1.5 zu bepflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

11 Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Da die Stadt Bad Vilbel keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternensatzung – verabschiedet hat, wird in dieser Festsetzung das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen ist. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die erarbeitete wasserrechtliche Betrachtung des Ingenieurbüros Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (siehe Kapitel 14.2).

12 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt

dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Gemäß der faunistischen Potentialbewertung ist bei der Umsetzung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen (vgl. Kapitel 12).</p>
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Teilflächen des Plangebietes, für die aber bereits Baurecht besteht. Insofern handelt es sich um die Umnutzung einer seit langem für eine Bebauung vorgesehenen Teilfläche im Zusammenhang mit umgebender Bebauung.</p>
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Da es sich bei der 2. Änderung um eine Überplanung eines bereits rechtswirksamen Bebauungsplans handelt, sind die Belange des Bodenschutzes auf die durch die 2. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken. Eine vollständige Abarbeitung der Arbeitshilfe ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, da im Plangebiet bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechtes umfangreiche Bodenveränderungen zulässig sind. Zudem entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Kompensationspflicht.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine</p>

	<p>neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion des weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</p> <p>Da die bauliche Ausnutzung (GRZ 0,8) nicht erhöht wird, erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Boden. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>
<p>Auswirkungen auf das Wasser</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze und Carports, Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</p>
<p>Auswirkungen auf Luft/Klima</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Da keine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt und auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht geändert wird, ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von Einzelbäumen, Tiefgaragenbegrünung, Verbot von Schottergärten)</p>
<p>Auswirkungen auf die Landschaft</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Durch die 2. Änderung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Stadtbildes, da die zulässige bauliche Ausnutzung nicht wesentlich erweitert wird.</p>
<p>Auswirkungen auf die biologische Vielfalt</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen gegenüber dem Rechtszustand keine weiteren Strukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet nicht zu erwarten ist.</p>
<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</p>	<p>Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.</p>

<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)</p>	<p>Durch die 2. Änderung kommt es gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit, da die bereits zulässigen Nutzungsarten nicht geändert werden.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.</p> <p>Direkt nördlich der Plangebietes konnten durch geophysikalische Untersuchungen und eine archäologische Sondierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ archäologische Denkmäler nachgewiesen werden.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung bislang un bebauter Freiflächen innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann auf vorbereitende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. Für die un bebauten Teilflächen im Westen des Plangebietes müssen vor einer Bebauung archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Es gilt der Genehmigungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 HDSchG.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)</p>	<p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes führt gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.</p>
<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)</p>	<p>Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.</p>
<p>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet im Entwicklungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen.</p>

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Störfälle nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch ist auf Grund der Lage des Gebietes nicht mit Katastrophen (z.B. Überschwemmungen, Hangrutsche etc.) zu rechnen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung vorhandener Flächenreserven.

Tabelle 2: Umweltbelange

13 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro GPM, Kronberg im Taunus, eine faunistische Potentialbewertung durchgeführt.^a Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse und sonstige Säugetiere

*„Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Da hier keine älteren Bäume und damit auch keine Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden sind und auch keine älteren Gebäude auf der Fläche stehen, kann die Existenz von Fledermausquartieren im Gebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist zwar zu erwarten, dass Arten wie die, auch innerhalb von Siedlungen häufige, Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Fläche zeitweise als Jagdgebiet nutzen könnten. Populationsrelevante Nahrungshabitate sind hier aber aufgrund der Habitatstruktur sicher nicht zu erwarten. Da hier auch keine Sträucher, Hochstauden und sonstige höhere Vegetation vorhanden ist, ist auf der Fläche auch nicht mit dem Vorkommen sonstiger, streng geschützter Säugetierarten zu rechnen.“^b*

Vögel

„Es wurden bei den Übersichtsbegehungen insgesamt nur neun Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Da die Flächen nur zweimal begangen wurden, können mögliche Brutstätten im Gebiet nur vermutet werden und es können keine Aussagen zur Anzahl und Dichte der Brutreviere auf der Fläche getroffen werden.“^c

Reptilien

„Innerhalb der Fläche sind keine geeigneten Reptilienlebensräume wie Brachflächen, Hochstaudenfluren, Trockenmauern, Böschungen oder Bahndämme vorhanden. Deckung in Form von naturnahen Hecken oder Brombeerbeständen fehlt hier fast vollständig und die Fläche ist außerdem auf allen Seiten von Straßen, Gebäuden und versiegelten Flächen umgeben und damit isoliert. Deswegen können Reptilienvorkommen innerhalb des Gebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.“^d

Amphibien

„Da hier weder Gewässer noch naturnahe Grünlandbereiche vorhanden sind und, wie oben erwähnt, die wenigen unbebauten Flächen weitgehend durch versiegelte Flächen isoliert sind, sind hier Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten.“^e

Zusammenfassung

„Für Fledermäuse oder sonstige streng geschützte Säugetiere ist eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder eine Tötung von Individuen durch die Bebauung der Fläche nicht zu erwarten. Bei den Vögeln kann ein Wegfall von Nistmöglichkeiten und eine Störung von Brutpopulationen innerhalb der als Bruthabitat weitgehend ungeeigneten Fläche ausgeschlossen werden. Auch mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet können weitestgehend ausgeschlossen werden, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Damit ist nicht zu erwarten, dass es durch eine mögliche Bebauung der momentan noch unbebauten Flächen innerhalb des Gebietes zu artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Fauna kommen könnte.“^f

14 Ver- und Entsorgung

Das fast vollständig bebaute Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Bad Vilbel und ist im Bestand grundsätzlich erschlossen.

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das überwiegend bereits bebaute Plangebiet ist an das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH angeschlossen. Auf Basis der aktuellen Verbrauchswerte der bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist bei einer vergleichweisen Nutzung der Baugrundstücke mit einem Trinkwassermehrbedarf von rund 1.200 m³/a zu rechnen. Nach Angaben der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist der genannte Trinkwassermehrbedarf durch die aktuelle Trinkwasserversorgungsmenge für die Stadt Bad Vilbel abgedeckt.

Zudem stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ 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 m³/h = 1.600 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar.

14.2 Entwässerung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden, ein Entwässerungskonzept erstellt.⁹ Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

14.2.1 Einzugsgebiet und Regenwasserableitung

„Im Dezember 2022 wurde eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung für den Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel durchgeführt. Hierin wurden folgende Festlegungen getroffen:

Die beiden westlichen Flurstücks-Nummern 147 und 148 werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in einen RW-Kanal DN 500 eingeleitet, der in einen vorhandenen Entwässerungsgraben ausmündet, der nördlich des Plangebietes liegt. Dieser verläuft in östliche Richtung und mündet bei RW-Einlauf 5000R36025 in einen RW-Kanal DN 1200, der wiederum beim RW-Auslass 36, im Südosten der Ortslage, in die Nidda mündet.

Auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten können, mit der Vorgabe maximal 10 l / (s x ha) an den öffentlichen RW- oder MW-Kanal abzuleiten.

Da der RW-Schacht 5070R58065 bereits kritisch eingestaut ist, werden die Retentionszisternen mit einem gedrosselten Abfluss in den öffentlichen Kanal schon eine gewisse Entlastung bringen. Bei kleineren Flächen als 2.500 m² ist zu berücksichtigen, dass der minimale Drosselabfluss $Q_{dr} = 2,5 \text{ l/s}$ betragen darf. Wenn die Neubebauung ansteht kann das Ing-Büro Hartwig das erforderliche RRB-Volumen berechnen bzw. überprüfen.

Auch die beiden östlichen Flurstücks-Nummern 150-1 und 153 werden ebenfalls im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in einen RW-Kanal DN 300/400 eingeleitet, der ebenfalls in den o. g. vorhandenen Entwässerungsgraben ausmündet, der nördlich des Plangebietes liegt.

Die Gewerbegebietsflächen der restlichen beiden Flurstücks-Nummern 149 und 151 entwässern ihr Regenwasser, zusammen mit dem Schmutzwasser, über den Mischwasserkanal in der Theodor-Heuss-Straße. Auch dieser ist stark eingestaut bzw. sogar überstaut.

Vorgesehen ist hier der Neubau eines Stauvolumens in Form eines Staukanals in den Haltungen 5070M81045 - 5070M81055 (DN 1400), 5070M81040 - 5070M81055 DN 700) und 5070M81055 – 5075M81005 (DN 1400). Zusätzlich wird die daran anschließende Kanalhaltung von DN 500 auf DN 600 vergrößert. Damit wird der Überstau von 11 m³ während des Bemessungsregenereignisses verhindert.“⁴¹

14.2.2 Schmutzwasserableitung

„Die Ableitung des Schmutzwassers für das komplette Baugebiet „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ erfolgt über den Mischwasserkanal in der Theodor-Heuss-Straße, die im Süden das Baugebiet begrenzt. Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird über die beiden Entlastungsanlagen B10 – SKU Dortelweil und das B11 – DLB Dortelweil geleitet und im weiteren Verlauf der KA Bad Vilbel zugeführt.“⁴¹

14.2.3 Schmutzfrachtberechnung

„Das „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde in der Schmutzfrachtberechnung vom November 2012 berücksichtigt. Die Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet der KA Bad Vilbel wird mit

Abschluss der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung der letzten beiden Teilgebiete im Heilsberg (von insgesamt 21 Teilgebieten im kompletten Stadtgebiet Bad Vilbel) noch in diesem Jahr begonnen.^{4j}

14.2.4 Schlussbemerkung

„Mit der vorliegenden Unterlage wird die Entwässerung für das vorhandene „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ vorgestellt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt teils im Trennsystem und teils im Mischsystem.

Mit der geplanten Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens im Falle einer Neubebauung der beiden westlichen Flurstücks-Nummern 147 und 148, wird sich die RW-Situation in der vorhandenen RW-Kanalisation und damit auch bei Einleitung in die Nidda weiter verbessern.

Sollte auch die Flurstücks-Nummer 149 (Theodor-Heuss-Straße 43) neu bebaut werden, sollte die Umwandlung dieser Teilfläche vom Misch- ins Trennsystem ins Auge gefasst werden.^{4k}

15 Lärmschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main, eine Stellungnahme zur Beurteilung des Erfordernisses von spezifischen schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt.¹

15.1 Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen

„Unabhängig von einer Emissionskontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des B-Plans 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, die mit dem Verweis auf das Kapitel 15.2 im Falle der hier vorliegenden Bauleitplanung als ungeeignet betrachtet wird, wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht in Frage gestellt.

Denn die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen durch Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, wird abschließend in der TA Lärm geregelt.

[...]

Grundsätzlich sind nach TA Lärm der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten. Im Gegensatz zu Wohnräumen kann im Bereich von Nutzungen, die entweder nur am Tage schutzbedürftig sind oder tagsüber und nachts identisch genutzt werden (z. B. Büroräume) eine Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm ergeben, dass tagsüber und nachts lediglich der Schutzanspruch in Höhe des Immissionsrichtwertes tags zugbilligt wird (siehe hierzu auch LAI-Hinweise zur Ziffer 2.3 der TA Lärm).

Im vorliegenden Fall sind sowohl im Plangebiet selbst (Hotel, Friseursalon mit Wohnen) als auch in seinem direkten gewerblichen Umfeld Wohnnutzungen in dem nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Umfang vorhanden. Deren erhöhte Schutzbedürftigkeit nachts ist entsprechend nach den Regularien der TA Lärm bereits im unmittelbaren Umfeld zwingend zu berücksichtigen, weshalb auch ohne weitere

Festsetzungen insbesondere die Möglichkeiten eines Nachtbetriebes stark begrenzt werden.^{4m}

15.2 Anmerkungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und deren Anwendung im vorliegenden Bauleitplanverfahren

„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG). Ein Instrumentarium hierfür ist die Festsetzung von so genannten (Lärm)Emissionskontingenten im Bebauungsplan.

Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften. Als Instrument zur Beschränkung betrieblicher Emissionen können sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auch bei der Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 der BauNVO Anwendung finden (VGH-Baden-Württemberg – Urteil vom 24.03.2005, Aktenzeichen: 8 S 595/04 im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 28.2.2002 - 4 CN 5.01).

Seit der Einführung der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – im Dezember 2006 liegen Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete sowie rechtliche Hinweise für die Umsetzung vor. Die DIN 45691 kann dazu dienen, auf eine schutzwürdige Bebauung Rücksicht zu nehmen oder Konflikte bei der Überplanung von Gemengelagen zu vermeiden. Schließlich kann dem „Windhundprinzip“ in neuen GE oder GI Gebieten vorgebeugt werden: Der erste Betrieb, der sich ansiedelt, soll möglichst nicht bereits so viel Lärm emittieren, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung unzulässig wäre.

[...]

Die Emissionskontingente dienen dazu, schädliche Umwelteinwirkungen an Aufpunkten außerhalb der betrachteten Gewerbeflächen zu vermeiden. Potenzielle Konflikte innerhalb der Gewerbeflächen selbst, die z. B. durch geduldetes Wohnen von Eigentümern oder Aufsichtspersonen hervorgerufen werden können, bedürfen einer gesonderten Beurteilung. Fragwürdig ist deshalb auch deren Anwendung in Richtung benachbarter Gewerbegebiete. Wenig sinnvoll erscheint in der Praxis daher die Emissionskontingentierung in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, da hier zwangsläufig nichtstörende Gewerbebetriebe und fremdes Wohnen in einem Gebiet aneinandergrenzen.

Das Kontingentierungsverfahren im ursprünglichen Sinne nach DIN 45691 eignet sich primär zur planerischen „gerechten Verteilung“ der zulässigen Schallemissionen auf die Flächen von geplanten GE- oder GI-Gebieten vor der Ansiedlung von Betrieben.

[...]

Als sinnvoll wird daher die Geräuschkontingentierung für das geplante Gewerbegebiet „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha. auf der Grundlage des Gutachtens des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH angesehen, durch welches die gewerblichen Bestandsflächen im Umfeld bedeutsam erweitert werden.

Nach der langjährigen Erfahrung des Sachverständigen erscheint jedoch das Kontingentierungsverfahren für die nachträgliche Überplanung von bereits bebauten Gewerbeflächen und somit auch im Falle der hier vorliegenden Bauleitplanung für den B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als ungeeignet; denn eine rechtssichere nachträgliche Verteilung von Emissionskontingenten auf bereits bebauten Flächen unter Wahrung der Eigentumsrechte und der vorhandenen Genehmigungslage ist im Regelfall nicht möglich. Von einer Kontingentierung wird daher aus fachgutachterlicher Sicht abgeraten. Ein Vollzugsdefizit ergibt sich auf Grund der abschließenden Regularien der TA Lärm im immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren dadurch nicht.“⁴⁰

15.3 Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens

„Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind nach der Art der baulichen Nutzung an sich zulässige Vorhaben, insbesondere Anlagen, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Die Vermeidung einer unzumutbaren Verkehrslärmbelastung im Sinn einer schädlichen Umwelteinwirkung stellt einen solchen öffentlichen Belang dar. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Treten an untergeordneten Straßen Überschreitungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs erstmalig auf, oder erhöhen sich vorhandene Überschreitungen wesentlich, ist das in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

Neben den Möglichkeiten geeigneter Schallschutzmaßnahmen und Vorkehrungen an der Straße oder an der schutzbedürftigen Bebauung sollten auch alternative Standorte für die geplanten Baugebiete oder eine andere Verkehrsanbindung untersucht werden. Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, muss im Einzelfall entschieden werden. In der Regel geben für nicht stärker vorbelastete Gebiete die in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte einen Anhalt, welche hier aufgeführt werden:

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV:

	Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 db(A)	47 db(A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 db(A)	49 db(A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten	64 db(A)	54 db(A)
4. in Gewerbegebieten	69 db(A)	59 db(A)

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV

Mit dem Verweis auf die 16. BImSchV werden für schutzbedürftige (Wohn)gebäude in landwirtschaftlichen Außenbereichen nach § 35 BauGB die Immissionsgrenzwerte der Schutzkategorie 3 analog zu Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten herangezogen.

Bei einer höheren Vorbelastung sollte wenigstens eine Überschreitung der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung genannten enteignungsgleichen Schwellenwerte von ca.

70 dB(A) zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (tags)

60 dB(A) zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts).

in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten sowie an Krankenhäusern, Schulen, Kur- und Altenheimen und von ca.

72 dB(A) zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (tags)

62 dB(A) zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts)

in Kern-, Dorf- und Mischgebieten vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung nicht mehr signifikant erhöht werden.

Diese Schwellenwerte sind mit den Auslösewerten der Lärmschutz-Richtlinien-StV vom 23.11.2007 (siehe auch Erläuterungen in den Anlagen 8 – 12) vergleichbar, bei deren Überschreitung straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm möglich sind.

Das bereits weitgehend bebaute Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Westlich des Plangebietes schließt die Theodor-Heuss-Straße unmittelbar an die Bundesstraße B3 mit Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet an.

Eine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Zusammenhang mit dem Plangebiet kann auch ohne weitere Untersuchungen sicher ausgeschlossen werden.“^o

15.4 Beurteilung des Erfordernisses von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der DIN 4109

„Mit dem Einföhrungserlass vom 8. Dezember 2021 (StAnz. S. 1704) wurde im Land Hessen die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2020/1) eingeföhrt.

Zur Erfüllung der schalltechnischen (Mindest)Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der MVV TB und somit die DIN 4109-1:2018-01 zu beachten. Nach Anlage A 5.2/2 kann der schalltechnische Nachweis nach DIN 4109-2:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 geföhrt werden.

Nach Kap. 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt (im GE 65 dB(A)), wobei zu dem Immissionsrichtwert 3 dB(A) zu addieren sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel durch

den Straßen- und Schienenverkehr nach Kap. 4.4.5.2 bzw. nach Kap. 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01 können auf der Basis der Untersuchungen des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH für den B-Plan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ abgeleitet werden.

Nach Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 sind die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile wie folgt zu berechnen (Auszug aus DIN 4109-1:2018-01):

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Abbildung 17: Erforderliche Schalldämmungen der Außenteile, Auszug aus DIN 4109-1:2018-01

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Im Geltungsbereich des weitgehend bebauten Plangebietes sind von den Regelungen der DIN 4109 zum baulichen Schallschutz lediglich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen betroffen, welche nach dem Inkrafttreten der 2. Änderung neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden.

Die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz sind eindeutig geregelt und bedürfen im vorliegenden Fall keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.“^p

15.5 Fazit für die vorliegende Bauleitplanung

„Mit dem Verweis auf die vorliegenden Stellungnahme Nr. T 5783 ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan 2. Änderung „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ der Stadt Bad Vilbel hinsichtlich der schalltechnischen Belange kein weiterer Untersuchungsbedarf oder das Erfordernis spezifischer Festsetzungen im Bebauungsplan.“^q

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“	22
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot).....	23
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot).....	24
Abbildung 4:	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“	26
Abbildung 5:	Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“	26
Abbildung 6:	Lage des Geltungsbereichs in den bestehenden Bebauungsplänen	27
Abbildung 7:	Straßenverlauf der Theodor-Heuss-Straße südlich der Plangebiets (links), Wirtschaftsweg nördlich des Plangebiets (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i>	28
Abbildung 8:	Zufahrt zum Baustoffhandel IFB GmbH südlich des Plangebiets (links), Zufahrt zum Betriebsgrundstück der Gerdt Seefrid GmbH im Osten des Plangebiets (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i>	28
Abbildung 9:	Freifläche im Bereich des Flurstücks 148 (links), Lagerflächen des Baustoffhandels IFB GmbH (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 10:	Baustoffhandel IFB GmbH (links), Fachhandel für Elektromotoren der Gerdt Seefrid GmbH (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 11:	Hotelgebäude im Bereich des Flurstücks 153 (links), Friseursalon Frisur Pur im Bereich des Flurstücks 151 (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 12:	Gehölzstreifen am Nordrand (links), Eingrünung am Ostrand, Flurstück 150/1 (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM</i>	30
Abbildung 13:	Fehlende Eingrünung entlang der Straßenfront <i>Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM</i>	31
Abbildung 14:	Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010	33
Abbildung 15:	Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Gebäudefassade	34
Abbildung 16:	Ausschnitt aus Anlage 1 der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel, Geltungsbereich Zone 5 (lila).....	40
Abbildung 17:	Erforderliche Schalldämmungen der Außenteile, Auszug aus DIN 4109-1:2018-01	52

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	35
Tabelle 2:	Umweltbelange	45
Tabelle 3:	Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	50

3 Quellenverzeichnis

- ^a GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023
- ^b GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023, Seite 4 – 5
- ^c GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023, Seite 5
- ^d GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023, Seite 7
- ^e GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023, Seite 7
- ^f GPM, Kronberg (2023): Potentialeinschätzung zur faunistischen Untersuchung der Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel-Dortelweil als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und sonstige, streng geschützte Tierarten am 3. und 10.Mai 2023, Seite 7
- ^g Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023
- ^h Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023, Seite 3-4
- ⁱ Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023, Seite 4
- ^j Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023, Seite 4
- ^k Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023, Seite 5
- ^l TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023
- ^m TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023, Seite 7-9
- ⁿ TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023, Seite 9-11
- ^o TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023, Seite 11-12
- ^p TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023, Seite 13

⁹ TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (2023): Stellungnahme Nr. T 5783; Beurteilung des Erfordernisses für spezifische schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan; 13.06.2023, Seite 14



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

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE 1.3.1. Gewerbegebiete
 (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE		Art der baulichen Nutzung	
0,8	2,4	GRZ	GFZ
III	a	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestehende Geländehöhe in Meter über Normalnull

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

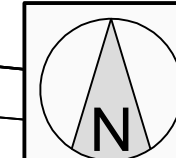
G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

Stadt Bad Vilbel
2. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nördlich der
Theodor-Heuss-Straße“

Bearbeiter: Horn/Dewan
 Plannr.: 2250_S
 Datum: 22.12.2023
 Maßstab: 1:1.000
 Format: Din A3

Satzung

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



Dienststelle: 13 FD Allgemeine Verwaltung
Sachbearbeiter / in: Frau Bär

Bad Vilbel, 05.01.2024

Vorlage für:	
Magistrat	15.01.2024
Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff
Besetzung von zwei freigewordenen Positionen im Ortsgericht Bad Vilbel

Sachverhalt / Begründung
<p>Das bisherige Ortsgerichtsmitglied, Herr Reiner Schmidt, hat beim Amtsgericht Frankfurt um Entlassung aus dem Amt als Ortsgerichtsschöffe gebeten. Am 08.12.2023 ist Herr Albrecht Kliem leider verstorben, auch er war Mitglied des Ortsgerichts Bad Vilbel.</p> <p>Als neue Ortsgerichtsmitglieder werden vom Ortsgerichtsvorsteher und dessen Stellvertreter folgende Personen vorgeschlagen:</p> <p>1.) Jürgen Ahäuser, Weißdornweg 1, Bad Vilbel und 2.) Reinhard Bossecker, Gärtnerweg 3, Bad Vilbel.</p>

Beschlussvorschlag
<p>Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dem Amtsgericht Frankfurt für die Neubesetzung der freigewordenen Positionen im Ortsgericht Bad Vilbel folgende Personen vorzuschlagen:</p> <p>1.) Jürgen Ahäuser, Weißdornweg 1, Bad Vilbel und 2.) Reinhard Bossecker, Gärtnerweg 3, Bad Vilbel.</p>

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

Gesehen und einverstanden: _____

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

(Dezernent)

Dienststelle: 13 FD Allgemeine Verwaltung
Sachbearbeiter / in: Frau Bär

Bad Vilbel, 05.01.2024

Vorlage für:	
Magistrat	05.02.2024
Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff
Wahl eines Vertreters für die Verbandsversammlung der ekom21 - KGRZ Hessen

Sachverhalt / Begründung
<p>Die Stadt Bad Vilbel ist Mitglied des Kommunalen Gebietsrechenzentrums Hessen (ekom21). Nach § 6 Abs. 2 der Satzung wählen die Vertretungskörperschaften der Mitglieder für die Dauer der Amtszeit Vertreterinnen / Vertreter und Stellvertreterinnen / Stellvertreter für die Verbandsversammlung der ekom21 – KGRZ Hessen.</p> <p>In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.04.2021 wurde FBL Petra Steinhuber-Honus als Vertreterin für die Verbandsversammlung gewählt.</p> <p>Gem. des Geschäftsverteilungsplans der Stadtverwaltung Bad Vilbel ist die Kommunale Informationsverarbeitung im FB Hauptverwaltung angegliedert. Nachdem Frau Steinhuber-Honus zum 31.12.2023 die Stadt Bad Vilbel verlassen hat, muss eine neue Vertretung für die Verbandsversammlung gewählt werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, Herrn Vfw Arne Elsner, IT-Administrator im FD Digitalisierung / Smart City, als Nachfolger von Frau Steinhuber-Honus, als Vertreter für die Verbandsversammlung der ekom21 – KGRZ Hessen zu wählen.</p> <p>Die gewählte Stellvertreterin bleibt Frau AR Elke Bär.</p>

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung wählt Herrn Vfw Arne Elsner als Vertreter der Stadt Bad Vilbel für die Verbandsversammlung der ekom21 – KGRZ Hessen.

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)_____
(Dezernent)

Antrag-Nummer:

2024/53 AT

Dienststelle: 12 Sitzungsdienst
Sachbearbeiter / in: Herr Loos

Bad Vilbel, 16.01.2024

Vorlage für:

Stadtverordnetenversammlung

13.02.2024

Betreff

Antrag der AfD-Fraktion vom 12.12.2023

betr. Einrichtung eines Akteneinsichtsausschuss zum Vertrag Segmüller gemäß § 50 Abs. 2 HGO



AfD Fraktion Bad Vilbel · Postfach 13 02 · 61103 Bad Vilbel

Per Mail an oliver.junker@web.de

Herrn Stadtverordnetenvorsteher

Oliver Junker

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

AfD Fraktion Bad Vilbel

Norbert Schmidt

Fraktionsvorsitzender

Tel. 0151 – 18 22 44 59

Fax 06101 – 521516

Mail norbert.schmidt@afd-hessen.de

Web www.afd-bad-vilbel.de

Bad Vilbel, den 12. Dezember 2023

Antrag auf Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zum Vertrag mit Segmüller gemäß §50 Absatz 2 HGO

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Junker,

da ich krankheitsbedingt an der heutigen Stadtverordnetenversammlung nicht teilnehmen kann, beantrage ich in meiner Funktion als Fraktionsvorsitzender der AfD Fraktion im Namen der Fraktion hiermit gemäß §50 Absatz 2 HGO die Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zum Vertrag mit Segmüller.

Begründung: Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung um rund €16 Millionen, um aus dem Vertrag mit Segmüller aussteigen und einen Vertrag mit einem anderen Grundstückskäufer schließen zu können. Es soll deshalb überprüft werden, warum der Vertrag mit Segmüller keine entsprechende Ausstiegsklausel zu Gunsten der Stadt enthält, die dazu führen würde, dass eine derartige Zahlung nicht nötig ist. Weiterhin sollen nach Möglichkeit die sich hieraus ergebenden haftungsrechtlichen Fragen geklärt werden.

Für die AfD Fraktion

Norbert Schmidt

Fraktionsvorsitzender

CC: Gremiendienst Herrn Loos per Mail (sebastian.loos@bad-vilbel.de) und
Herrn Döpfner per Mail (stefan.doepfner@bad-vilbel.de)

Antrag-Nummer:

2024/54 AT

Dienststelle: 12 Sitzungsdienst
Sachbearbeiter / in: Herr Loos

Bad Vilbel, 16.01.2024

Vorlage für:

Stadtverordnetenversammlung

13.02.2024

Betreff

Antrag der AfD-Fraktion vom 10.01.2024
betr. Durchführung einer Bürgerversammlung bezüglich Vertrag Segmüller



[AfD Fraktion Bad Vilbel · Postfach 13 02 · 61103 Bad Vilbel](mailto:afd@bad-vilbel.de)

Per Mail an oliver.junker@web.de
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Oliver Junker
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

AfD Fraktion Bad Vilbel
Norbert Schmidt
Fraktionsvorsitzender
Tel. 0151 – 18 22 44 59
Mail norbert.schmidt@afd-hessen.de
Web www.afd-bad-vilbel.de

Bad Vilbel, den 10. Januar 2024

Antrag auf Durchführung einer Bürgerversammlung zum Vertrag mit Segmüller und der hierfür erforderlichen „Anpassung des Haushaltes für 2024“ in Höhe von mehr als €16 Millionen

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Junker,

vor dem Hintergrund der beiliegenden Anfrage unserer Fraktion zum Thema Segmüller und der mit dem Vorgang für die Stadt Bad Vilbel entstehenden, erheblichen finanziellen Risiken, beantragt die AfD Fraktion für die nächste Stadtverordnetenversammlung:

Der Magistrat wird mit der Durchführung einer Bürgerversammlung zum Thema

„Ausstieg aus dem Vertrag mit Segmüller und Bau von Rechenzentren auf dem selben Grundstück“

bis einschließlich 31.03.2024 beauftragt.

Begründung: Durch den Vorgang entsteht der Stadt Bad Vilbel ein Risiko in Höhe von mehr als €16 Millionen, was ca. 16% des städtischen Haushalts entspricht. Vor dem Hintergrund dieses erheblichen Risikos für die Stadt Bad Vilbel und der vielen offenen Fragen, die in unserer Anfrage vom heutigen Tag nur zum Teil wiedergegeben werden, halten wir es für dringend geboten, die Bürgerinnen und Bürger über den Vorgang zu informieren und die Gelegenheit zu geben, selbst Fragen zu stellen.

Für die AfD Fraktion

Norbert Schmidt
Fraktionsvorsitzender

Anlage: Anfrage der AfD Fraktion zum selben Thema vom heutigen Tag

CC: Gremiendienst Herrn Loos per Mail (sebastian.loos@bad-vilbel.de) und
Herrn Döpfner per Mail (stefan.doepfner@bad-vilbel.de)

Antrag-Nummer:

2024/55 AT

Dienststelle: 12 Sitzungsdienst
Sachbearbeiter / in: Herr Döpfner

Bad Vilbel, 22.01.2024

Vorlage für:

Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 19.01.2024
betr. bezahlbaren Wohnraum in den Liegenschaften in der Konrad-Adenauer-Allee realisieren

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
Fraktionsleitungsteam
Myriam Gellner & Tobias Grabo



19.1.2024

Antrag: Bezahlbaren Wohnraum in den Liegenschaften in der Konrad-Adenauer-Allee realisieren

Sehr geehrter Herr Junker,

die Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN bittet Sie, folgenden Antrag auf die Agenda des Haupt- und Finanzausschusses und der Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

Antrag

Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel wird beauftragt, die Eigenbetriebe anzuweisen bei Neuvermietung von Wohnungen in den Liegenschaften Konrad-Adenauer-Allee 12-22 und Konrad-Adenauer-Allee 99-109 auf eine angemessene Verteilung der Wohnungen an Menschen mit niedrigen, mittleren und höheren Einkommen zu achten. Mindestens sind 8 Wohnungen zu einem Mietpreis unter 8,50 €/qm zu vermieten. Über die Vermietungssituation in der Liegenschaft wird jährlich gegenüber dem Haupt- und Finanzausschuss Bericht erstattet.

Begründung

Die Konrad-Adenauer-Allee wurde seinerzeit als ein Wohnbauprojekt mit Wohnungen für niedrige, mittlere und auch höhere Einkommensbezieher initiiert. Die Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90 /DIE GRÜNEN zeigt jedoch ein anderes Bild auf.

Von den insgesamt 76 Wohnungen wird lediglich eine Wohnung mit einer Miete bis 8,50 € / qm vermietet, 44 Wohnungen in der Mietpreisspanne von 8,50 € bis 11,00 € pro qm und 32 Wohnungen mit Mieten über 11 Euro. Das während der Planung und Durchführung des Projektes vermittelte Bild, dass es sich um ein Wohnbauprojekt für niedrige, mittlere und auch höhere Einkommen handelt, kann somit nicht bestätigt werden. In der Vergangenheit wurde bei Diskussionen zum bezahlbaren Wohnraum auf die Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen in der Konrad-Adenauer-Straße verwiesen.

Mietpreise für Menschen mit geringen Einkommen liegen deutlich unter 8,50 €. Das Jobcenter veranschlagt max. 7,50 € als Mietobergrenzen für Menschen im Leistungsbezug. Die derzeitige Mietpreisverteilung in der Liegenschaft entspricht nicht den Vorgaben und Versprechungen bei Projektinitiierung. Sie ist nicht ausreichend, um einen Beitrag zur Deckung des sehr großen Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen
im Namen der Fraktion
Myriam Gellner & Tobias Grabo

Antrag-Nummer:

2024/56 AT

Dienststelle: 12 Sitzungsdienst
Sachbearbeiter / in: Herr Döpfner

Bad Vilbel, 22.01.2024

Vorlage für:

Haupt- und Finanzausschuss	08.02.2024
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2024

Betreff

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 20.01.2024
betr. Bereitstellung von Defibrillatoren in allen Stadtteilen frei zugänglich auf öffentlichen Plätzen

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
Fraktionsleitungsteam
Myriam Gellner & Tobias Grabo



20.1.2024

Antrag Bereitstellung von Defibrillatoren in allen Stadtteilen frei zugänglich auf öffentlichen Plätzen

Sehr geehrter Herr Junker,

die Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN bittet Sie, folgenden Antrag auf die Agenda des Haupt- und Finanzausschusses und der Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, alle Stadtteile auf öffentlichen Plätzen frei zugänglich mit Defibrillatoren zu versorgen.

Begründung

Ein Defibrillator kann für einen Ersthelfer die einzige Möglichkeit sein, ein Leben zu retten.

Bislang finden sich Defibrillatoren in Sporthallen oder Stadthallen, die, falls geschlossen, nicht zugänglich sind.

Es ist andernorts bereits Standard auf viel genutzten Plätzen einen Defibrillator gut sicht- und erreichbar für die Bürger bereitzustellen. Als Beispiel und Vorbild dient hier die Stadt Bad Hersfeld.

Nähere Informationen dazu auf der Seite: www.bad-hersfeld-herzlich.de

Der Defibrillator sollte in jedem Stadtteil von Bad Vilbel an ausgewählten öffentlichen Plätzen bereitgestellt sein, ein entsprechender Hinweis (internationales Logo) sollte entsprechend auf die Standorte hinweisen:



Diese Orte sollten auf der Homepage der Stadt und ggf. in der Karte markiert sein sowie auf der Seite <http://definetz.online/defikataster-hp> im Kataster aufgeführt werden.

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN, Bad Vilbel, Myriam Gellner & Dr. Tobias Grabo,
Kathrin Anders, Sabina Eberlein, Daniel Kaiser, Andreas Lohbeck, Jens Matthias, Melanie Pisonic, Petra Schärpf,
Thomas Stoss, Thomas Tilse, Dr. Priska Weller, Isil Yönter
E-Mail: tobias.grabo@gruene-badvilbel.de und myriam.gellner@gruene-badvilbel.de

Es ist zu prüfen, ob es zur Finanzierung eine Fördermaßnahme gibt (Zusammenarbeit mit dem DRK oder der Björn Steiger Stiftung), die man nutzen könnte.

In den von der Spezialfirma „Automatentechnik Baumann“ konzipierten und aufgebauten Notfallsäulen werden die Defibrillatoren der Firma „Physiocontrol“ (LIFEPAK CR plus) integriert (siehe Beispielfoto aus Bad Hersfeld):



Mit freundlichen Grüßen
im Namen der Fraktion
Myriam Gellner & Tobias Grabo