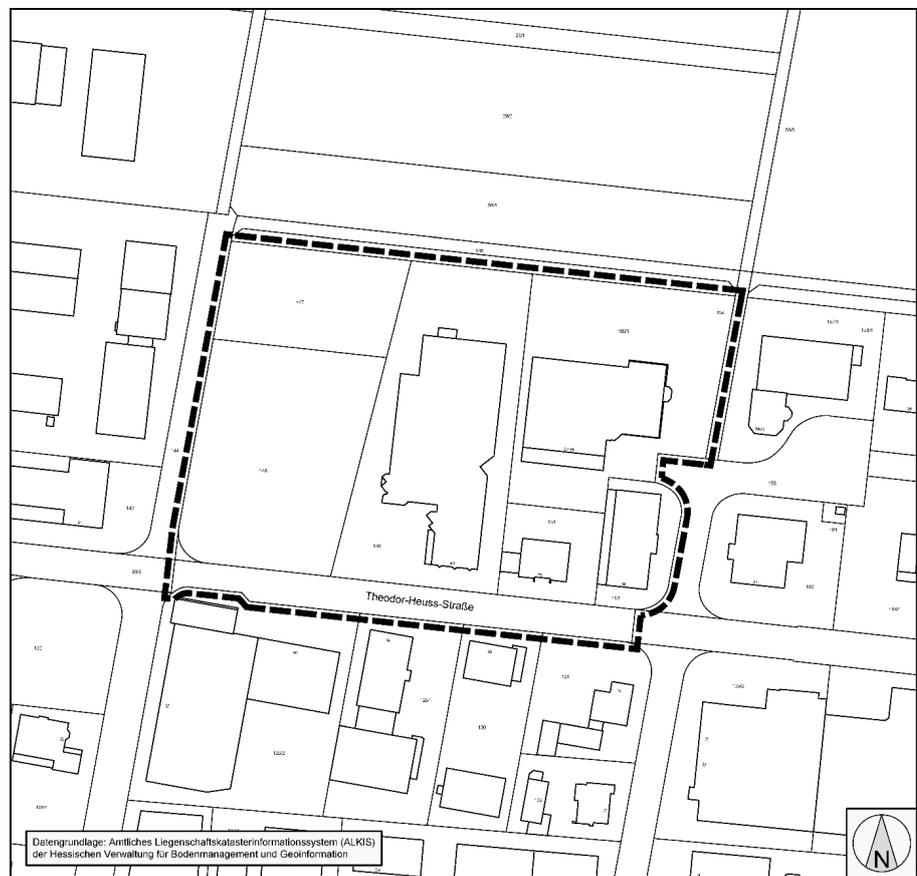


# Stadt Bad Vilbel

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



Entwurf, 16.08.2023

# Stadt Bad Vilbel

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

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Bad Vilbel

Stand: 16.08.2023

**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

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
1.1	Gewerbegebiet GE .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Gewerbegebiet GE .....	7
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Bauweise .....	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
<b>4</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Gewerbegebiet GE .....	8
<b>5</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Straßenverkehrsflächen .....</b>	<b>8</b>
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	9
<b>7</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>9</b>
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
<b>8</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>10</b>
8.1	Anpflanzen von Bäumen .....	10
8.2	Sonstige Bepflanzungen .....	10
<b>9</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Dachausbildung .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser.....</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten .....</b>	<b>15</b>
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
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>16</b>
3.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	16
3.2	Regenwassernutzung .....	17
3.3	Regenwasserableitung.....	17
<b>4</b>	<b>Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Funknetzbeeinflussung .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Schutz bestehender und geplanter Leitungen.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Heilquellenschutzgebiet .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Arten- und Biotopschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>F</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>20</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung.....</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Geltungsbereich .....</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen .....</b>	<b>21</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	21
3.2	Landschaftsplan.....	22
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung.....</b>	<b>26</b>
7.1	Städtebauliche Situation .....	26
7.1.1	Verkehrliche Anbindung .....	26
7.1.2	Nutzungs- und Bebauungsstruktur .....	27
7.1.3	Grundstückssituation.....	29
7.2	Landschaftsplanerische Situation.....	29
<b>8</b>	<b>Planerische Zielsetzung .....</b>	<b>30</b>
8.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	30
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	30
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	34
9.3.1	Bauweise .....	34
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	35
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	35
9.5	Nebenanlagen.....	35
9.6	Straßenverkehrsflächen .....	35
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
9.7.1	Stellplätze und Carports, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke .....	35
9.7.2	Dachbegrünung .....	36
9.7.3	Fassadenbegrünung .....	37
9.7.4	Tiefgaragenbegrünung.....	37
9.7.5	Vermeidung von Lichtverschmutzung .....	37
9.7.6	Vogelschutz .....	38

9.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	38
9.8.1	Anpflanzen von Bäumen .....	38
9.8.2	Sonstige Bepflanzungen .....	39
9.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	39
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>39</b>
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	39
10.2	Werbeanlagen .....	39
10.3	Dachausbildung .....	40
10.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	40
<b>11</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>41</b>
11.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	41
<b>12</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>44</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>45</b>
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	45
14.2	Entwässerung .....	46
14.2.1	Einzugsgebiet und Regenwasserableitung .....	46
14.2.2	Schmutzwasserableitung .....	47
14.2.3	Schmutzfrachtberechnung .....	47
14.2.4	Schlussbemerkung .....	47
<b>15</b>	<b>Lärmschutz .....</b>	<b>47</b>
15.1	Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen .....	47
15.2	Anmerkungen zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und deren Anwendung im vorliegenden Bauleitplanverfahren .....	48
15.3	Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens .....	49
15.4	Beurteilung des Erfordernisses von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 .....	51
15.5	Fazit für die vorliegende Bauleitplanung .....	52
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>53</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen .....</b>	<b>53</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen .....</b>	<b>53</b>
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>54</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184)
- **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, 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 untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone kann 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 Außenwand 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup>. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende 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 m<sup>2</sup> 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

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, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, 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 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.

## 9 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, Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, [www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

## 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.

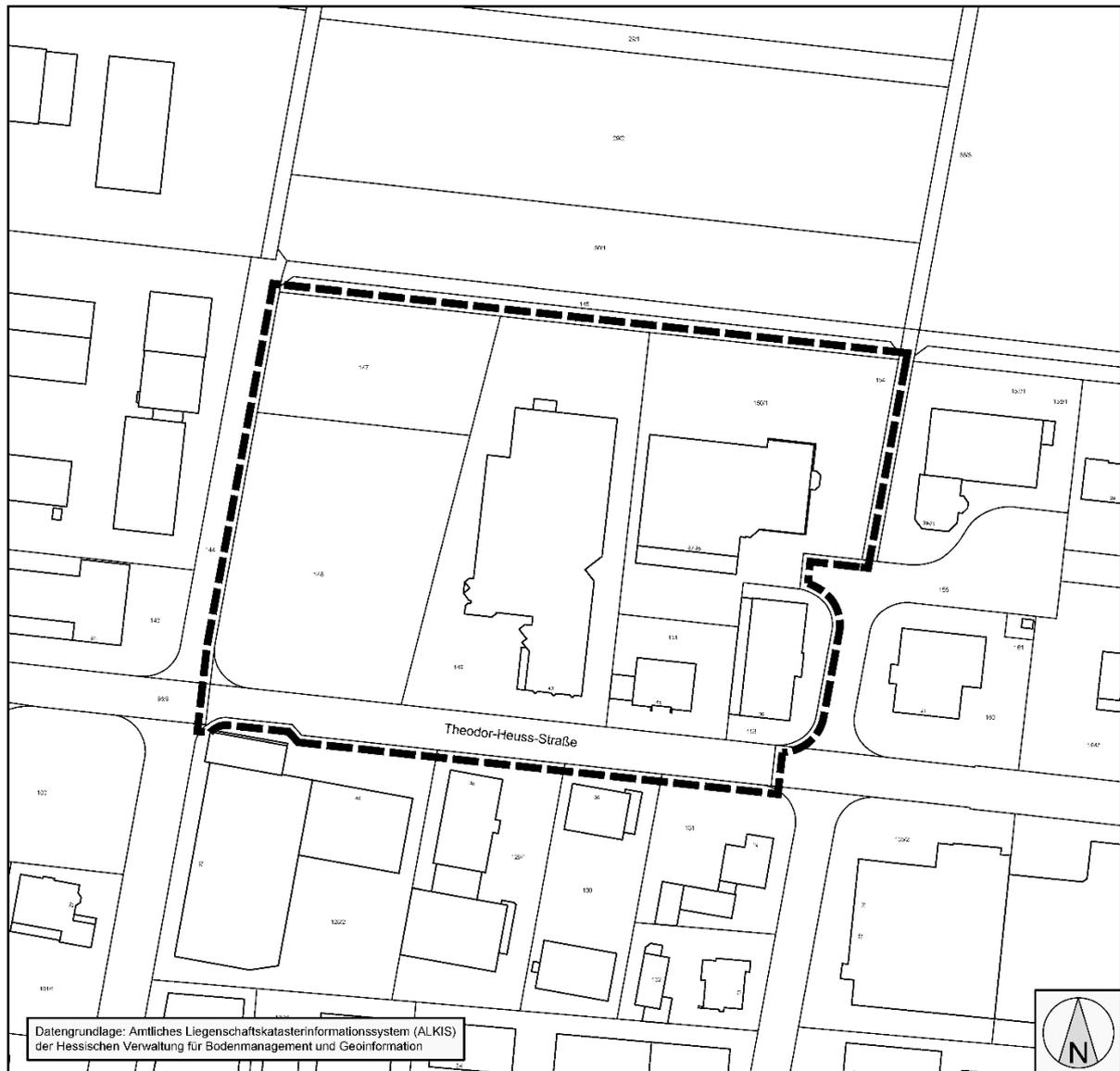
Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche (13.832 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich des Bebauungsplans von weniger als 20.000 Quadratmetern, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 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 m<sup>2</sup> (~ 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).

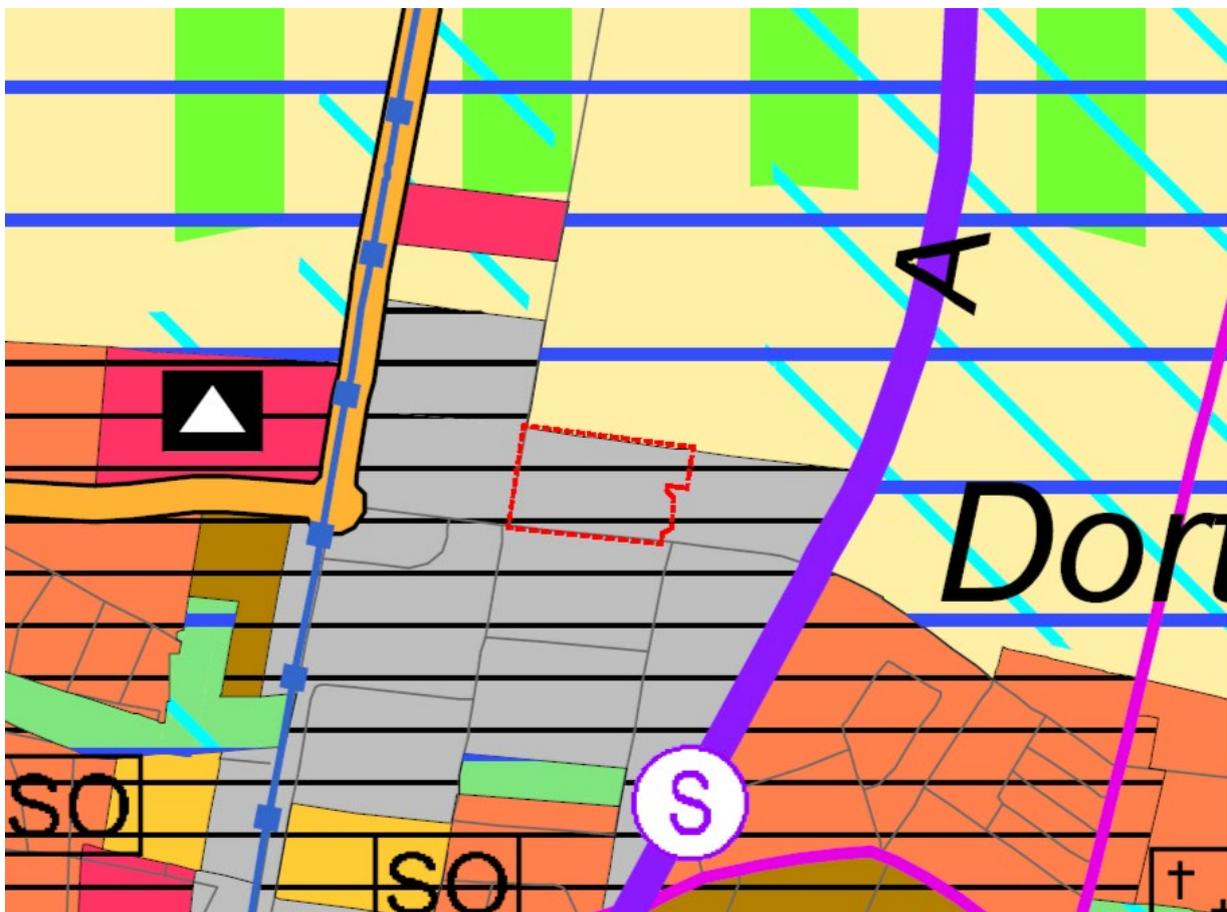
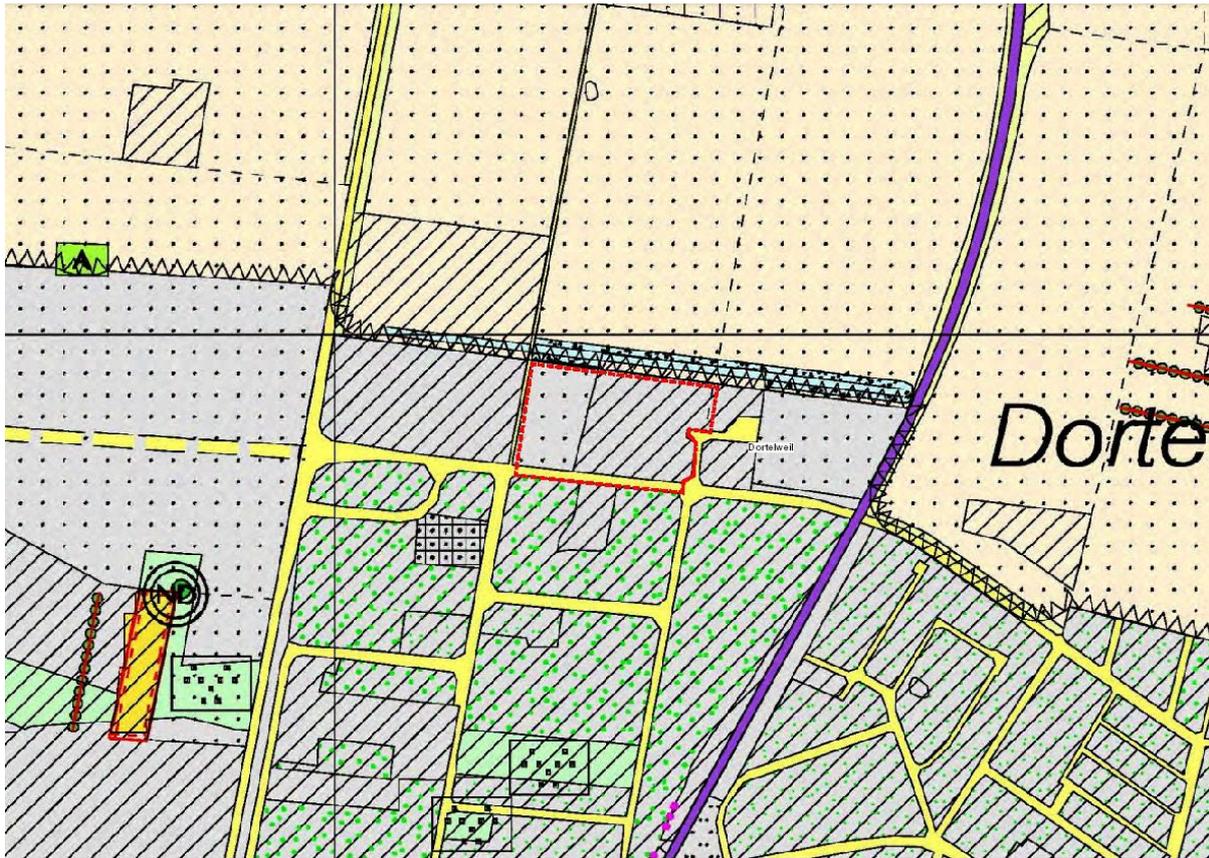


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot)

### 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 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

#### 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 (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG 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“

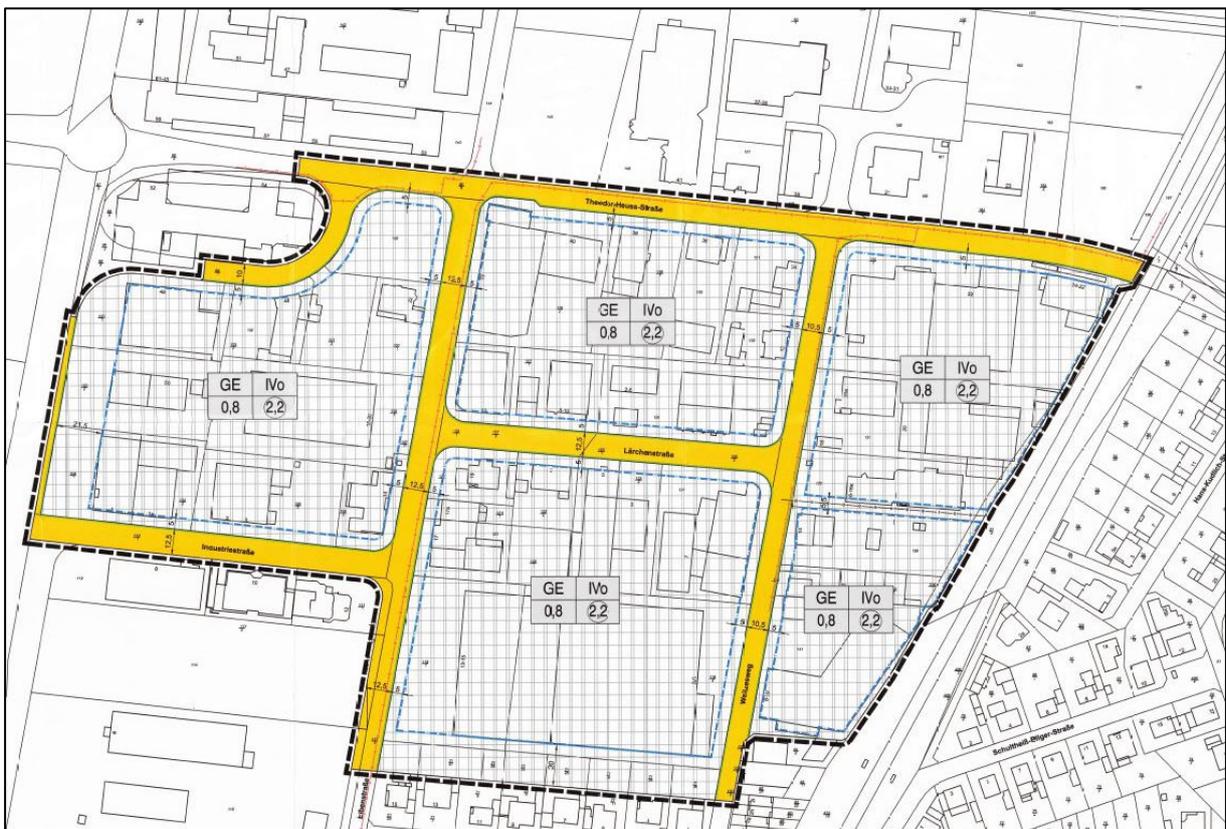


Abbildung 5: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

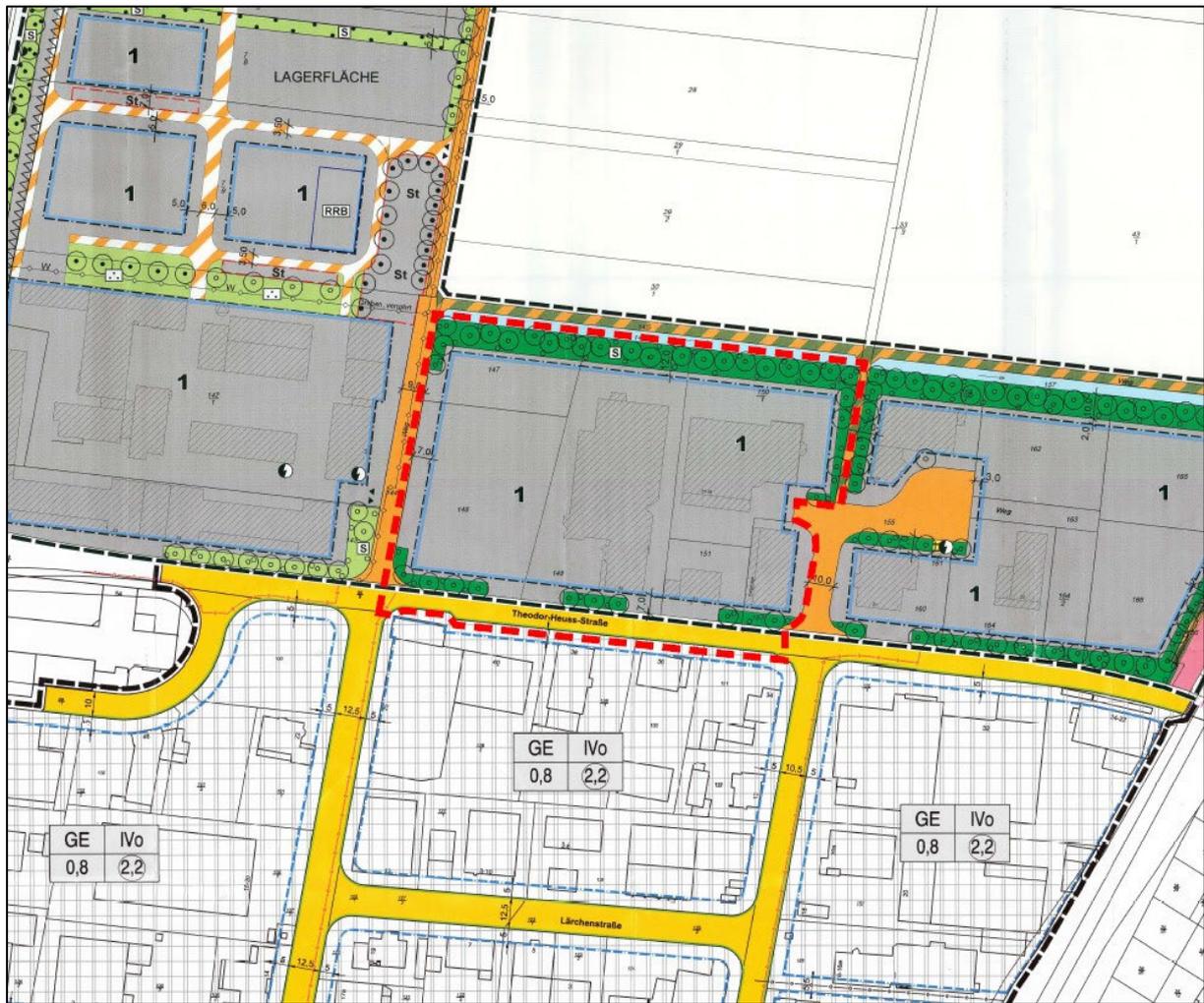


Abbildung 6: Lage des Geltungsbereichs in den bestehenden Bebauungsplänen

## 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.

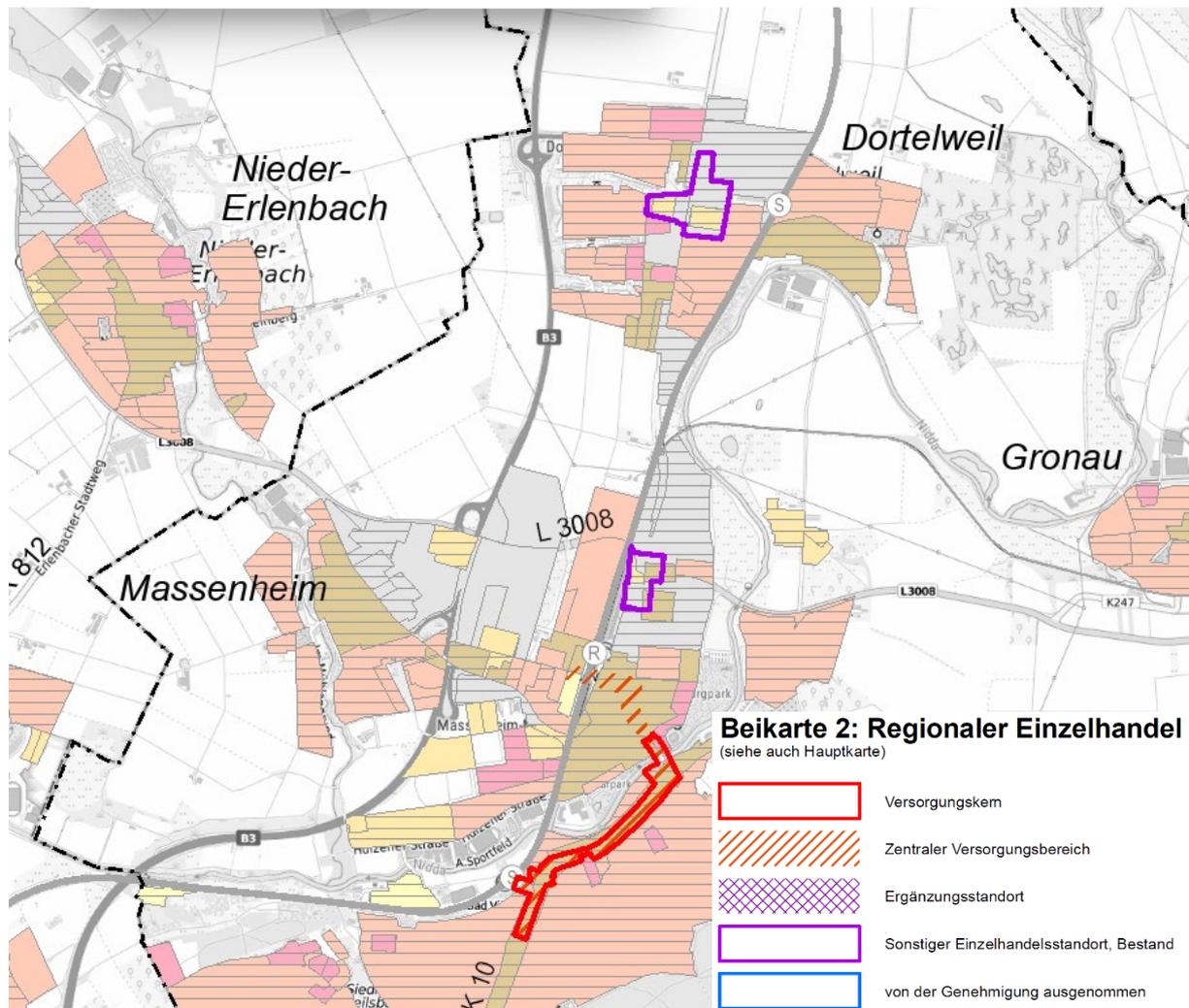
## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 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, 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.



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

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.

## 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.

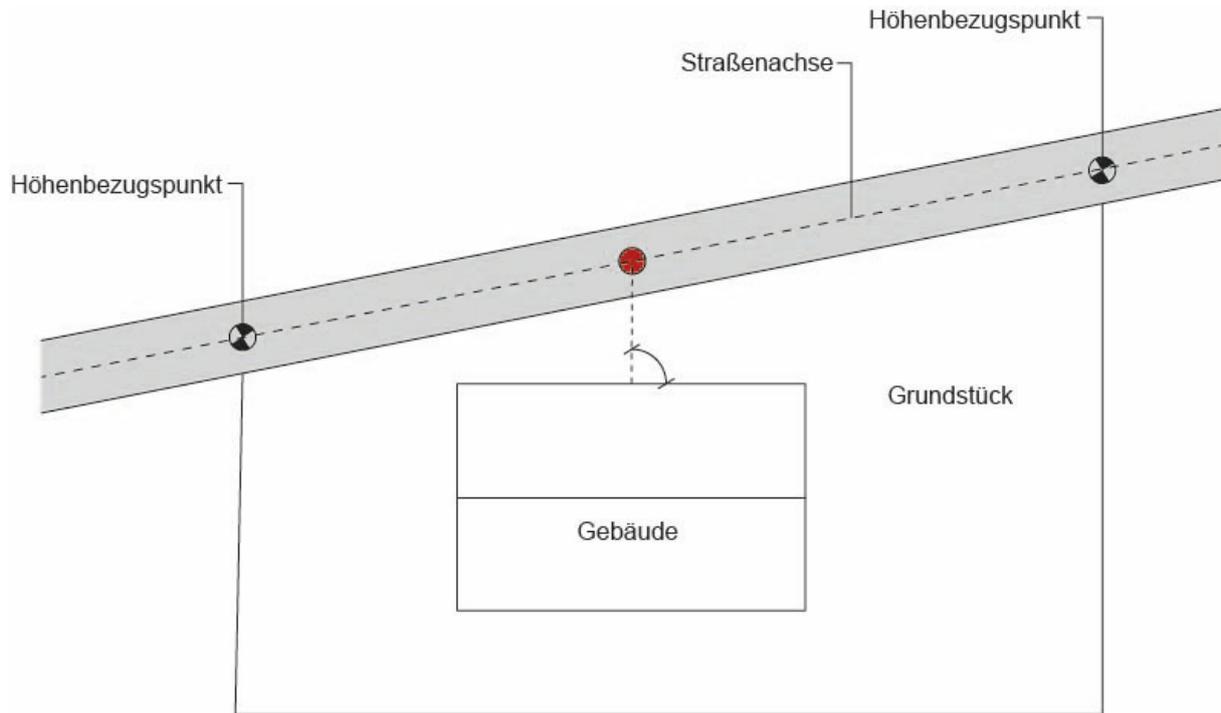
Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

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 <sup>2</sup>	91,4 %	0,8	2,4	13.832 m <sup>2</sup>	41.496 m <sup>2</sup>	3	16,5 m
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.634 m <sup>2</sup>	8,6 %	/	/	/		/	/
Summe	18.924 m <sup>2</sup>	100,0 %	/	/	13.832 m <sup>2</sup>	41.496 m <sup>2</sup>	/	/

**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 Bauungsstrukturen, 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 ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie 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 Außenwand nicht überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile resultiert aus den öffentlichen Belangen der bestehenden Nutzungen sowie einer architektonischen Gestaltungsfreiheit für Neubauten. Die Einschränkung der Balkontiefe sowie der begrenzte Außenwandanteil bedingen ein geordnetes und verträgliches Maß in der Fassadengestaltung.

### **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 Transformatorenstationen 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. Schotterrasen, 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 Begrünungspflicht 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 Gesetz 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 Bürofenstern 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 m<sup>2</sup> 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 unregelmäßige 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 (lila)

### 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  $10^\circ$  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)	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

	<p>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 neu geordnete 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>
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<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 (§ 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 (§ 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 (§ 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 (§ 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 (§ 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 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>

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	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.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet im Entwicklungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen.
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 Störfallbetriebe 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.<sup>a</sup> 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.“<sup>b</sup>*

#### Vögel

*„Es wurden bei den Übersichtsbegehungen insgesamt nur neun Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. 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.“<sup>c</sup>*

#### 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.“<sup>d</sup>*

#### 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.“<sup>e</sup>*

#### 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.“<sup>f</sup>*

## **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. Durch die vorgesehene Erhöhung der Wassermenge von der OVAG an die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist die Trinkwasserversorgung auch in Zukunft sichergestellt.

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  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{Min.}$  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.<sup>9</sup> Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

### 14.2.1 Einzugsgebiet und Regenwasserableitung

*„Im Dezember 2022 wurde eine hydrodynamische Kanalnetzrechnung 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  $2.500 \text{ m}^2$  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  $11 \text{ m}^3$  während des Bemessungsregenereignisses verhindert.“<sup>4h</sup>*

### 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.“<sup>i</sup>*

### 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 Kanalnetzberechnung der letzten beiden Teilgebiete im Heilsberg (von insgesamt 21 Teilgebieten im kompletten Stadtgebiet Bad Vilbel) noch in diesem Jahr begonnen.“<sup>j</sup>*

### 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.“<sup>k</sup>*

## 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.<sup>l</sup>

### 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 zu-gebilligt 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.<sup>4m</sup>

## 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 nicht-störende 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.<sup>401</sup>

### 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:

	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
<i>1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen</i>	57 db(A)	47 db(A)
<i>2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten</i>	59 db(A)	49 db(A)
<i>3. in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten</i>	64 db(A)	54 db(A)
<i>4. in Gewerbegebieten</i>	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.“<sup>o</sup>*

#### 15.4 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

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	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  $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  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.“<sup>p</sup>*

### **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.“<sup>q</sup>*

## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ .....	21
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot).....	22
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot).....	23
Abbildung 4:	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ .....	25
Abbildung 5:	Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ .....	25
Abbildung 6:	Lage des Geltungsbereichs in den bestehenden Bebauungsplänen .....	26
Abbildung 7:	Straßenverlauf der Theodor-Heuss-Straße südlich der Plangebiets (links), Wirtschaftsweg nördlich des Plangebiets (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	27
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> .....	27
Abbildung 9:	Freifläche im Bereich des Flurstücks 148 (links), Lagerflächen des Baustoffhandels IFB GmbH (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	28
Abbildung 10:	Baustoffhandel IFB GmbH (links), Fachhandel für Elektromotoren der Gerdt Seefrid GmbH (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	28
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> .....	29
Abbildung 12:	Gehölzstreifen am Nordrand (links), Eingrünung am Ostrand, Flurstück 150/1 (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM</i> .....	29
Abbildung 13:	Fehlende Eingrünung entlang der Straßenfront <i>Quelle: Eigene Aufnahme Büro GPM</i> .....	30
Abbildung 14:	Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	32
Abbildung 15:	Höheniveau 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 .....	51

### 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	34
Tabelle 2:	Umweltbelange	44
Tabelle 3:	Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	50

### 3 Quellenverzeichnis

- <sup>a</sup> 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
- <sup>b</sup> 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
- <sup>c</sup> 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
- <sup>d</sup> 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
- <sup>e</sup> 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
- <sup>f</sup> 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
- <sup>g</sup> Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (2023): „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ im Stadtteil Dortelweil; Entwässerungskonzept für die 2. Änderung des B-Planes; Juli 2023
- <sup>h</sup> 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
- <sup>i</sup> 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
- <sup>j</sup> 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
- <sup>k</sup> 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
- <sup>l</sup> 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
- <sup>m</sup> 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
- <sup>n</sup> 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
- <sup>o</sup> 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
- <sup>p</sup> 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

<sup>9</sup> 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