

Bad Vilbel

4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit integriertem Grünordnungsplan



Satzung, 02.10.2020

Bad Vilbel

4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit integriertem Grünordnungsplan, Satzung

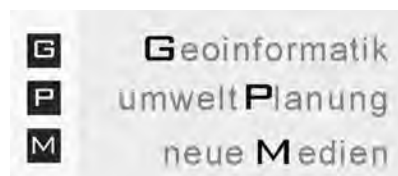
Aufgestellt im Auftrag der Firma
Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen
Veitenmühlweg 2
65510 Idstein

Stand: 02.10.2020

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



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

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5	7
2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4	8
2.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	8
2.3	Allgemeine Wohngebiete WA 5	8
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Höhenlage	8
3.1	Bauweise	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3	Festsetzung der Höhenlagen	9
4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	9
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	9
4.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5	9
4.3	Allgemeine Wohngebiete WA 4	9
5	Verkehrsflächen	10
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.3	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	10
6	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	10
6.1	Zweckbestimmung Elektrizität	10
6.2	Zweckbestimmung Abfall	11
7	Grünflächen	11
7.1	Öffentliche Grünflächen	11
7.2	Private Grünflächen	11
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.1	Neupflanzung von Bäumen	11
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen	12
8.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	13
8.4	Ökologische Baubegleitung	14
8.5	Pflanzgrößen	14
9	Sonstige Festsetzungen	14
9.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	14
9.2	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
9.3	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	15
D	Hinweise	21
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	21
1.1	Großkronige Bäume	21
1.2	Mittelkronige Bäume	21
1.3	Obstbäume Hochstamm	21
1.4	Sträucher	22
1.5	Geschnittene Hecken	22
2	Sicherung von Bodendenkmälern	23
3	Kampfmittel	23
4	Altlasten	23

5	Straßenentwässerung2018	23
6	Verwertung von Niederschlagswasser	23
7	Heilquellenschutz.....	24
8	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb	24
9	Einwirkungen durch den Straßenverkehr	24
10	Elektro-Freileitung.....	24
11	Schutz bestehender Leitungen	24
12	Fernwasserleitung	24
13	Photovoltaikanlagen	25
14	Bergbau.....	25
E	Begründung	27
1	Anlass und Aufgabenstellung.....	27
2	Lage und Abgrenzung	27
3	Übergeordnete Planungsebenen	29
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	29
3.2	Städtebauliche Dichtewerte	30
4	Verfahrensablauf	30
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB.....	30
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	32
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	37
7.1	Nutzung und Verkehrliche Erschließung	37
7.2	<i>Technische Infrastruktur</i>	37
7.3	Grundstückssituation	37
8	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation	37
8.1	Bestandsdarstellung	38
8.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren.....	46
8.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht.....	50
9	Städtebauliche Zielsetzung.....	54
9.1	<i>Städtebauliche Zielsetzung der ursprünglichen Planaufstellung.....</i>	<i>54</i>
9.2	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 3. Änderung	56
9.3	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 4. Änderung	56
10	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	60
10.1	<i>Landschaftsplanerische Zielvorstellungen der ursprünglichen Planaufstellung</i>	<i>60</i>
10.2	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 3. Änderung	63
10.3	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 4. Änderung	63
11	Planungsrechtliche Festsetzungen	63
11.1	Art der baulichen Nutzung	63
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	63
11.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Höhenlage	66
11.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	66
11.5	Verkehrsflächen.....	67
11.6	Flächen für Versorgungsanlagen	70
11.7	Grünflächen	70
11.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	71
11.9	Sonstige Festsetzungen	71
11.10	Kompensationsmaßnahmen	75
12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	87
12.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	87
13	Ver- und Entsorgung.....	88
13.1	Löschwasserversorgung.....	88
13.2	Trinkwasserversorgung.....	88
13.3	Abwasserbeseitigung.....	89

14	Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans.....	89
14.1	<i>Geologie</i>	89
14.2	<i>Geohydrologie</i>	90
14.3	<i>Pedologie</i>	90
14.4	<i>Bodenmechanik</i>	90
14.5	<i>Altlasten</i>	90
14.6	<i>Versickerung</i>	91
14.7	<i>Abdichtungen im Grundbau</i>	91
14.8	<i>Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 2. Änderung)</i>	91
15	Lärmschutz.....	91
15.1	<i>Lärmschutz im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans</i>	91
15.2	<i>Lärmschutz zum Zeitpunkt 1. Änderung</i>	93
15.3	<i>Lärmschutz zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i>	98
15.4	<i>Lärmschutz zum Zeitpunkt der 3. Änderung</i>	101
15.5	<i>Lärmschutz zum Zeitpunkt der 4. Änderung</i>	105
16	Verkehr.....	105
17	Belange des Umweltschutzes.....	107
17.1	<i>Artenschutz</i>	107
17.2	<i>Sonstige Belange</i>	110
F	Verzeichnisse	111
1	Abbildungen.....	111
2	Tabellen.....	111
G	Quellenangaben	113

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

Sämtliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5

(gem. § 4 BauNVO)

1.1.1 Erdgeschosse

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Geschosse oberhalb der Erdgeschosse

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 3.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,75. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Höhenlage

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 5

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Festsetzung der Höhenlagen

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (EG) wird auf max. 1,0 m über Straßenachse festgesetzt. Sie wird am Gebäudeeingang gemessen.

4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen, die festgesetzten Bauverbotszonen sowie die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

4.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen, die festgesetzten Bauverbotszonen sowie die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.2.2 Fußgänger- und Radwegbereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.

5.2.3 Öffentliche Parkfläche

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.3.2 Private Parkfläche

Es werden private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

Trafostationen können mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden.

6.2 Zweckbestimmung Abfall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Unterflurcontainer zur Altglasentsorgung.

7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.1.1 Zentraler Park

Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel. Innerhalb des zentralen Parks ist die Errichtung offener Wasserbecken und -flächen allgemein zulässig.

7.1.2 Spielplatz

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

7.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

8.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung sowie die bestehenden unterirdischen Leitungen möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zentraler Park“ und „Spielplatz“ ist es nicht zulässig, Bäume auf den bestehenden unterirdischen Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Um die Längsachse der Leitungen sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zentra-

ler Park“ und „Spielplatz“ in einem Bereich von rechts und links jeweils 3,00 m keine Bäume zu pflanzen.

- Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.

8.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

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

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

8.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste,
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen, Kleinspielfelder, Spielplätze und/oder Festwiese (max. 40% der Gesamtfläche),
- Extensivrasenflächen (mind. 30% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche),
- Gräser- und Staudenflächen,
- temporäre Wasserflächen.

Festgesetzt wird:

- Für Extensivrasenflächen:
 - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
 - 1 großkroniger Baum I WO je 200 m² Fläche.
 - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600 m² Fläche.
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.
 - Einzelbäume gemäß Planeintrag (siehe Hinweise D1) werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- Für Strauchflächen:
 - 1 großkroniger Baum I WO je 300 m² Fläche.
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste.
 - Einzelbäume gemäß Planeintrag (siehe Hinweise D1) werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

8.2.2 Spielplatz

Festgesetzt wird:

- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche)
- Mindestens 15 groß- oder mittelkronige Bäume gemäß Vorschlagliste

8.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Die als "Neuanlage Streuobstbestand" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte, hier insbesondere für den Verlust von alten Streuobstbeständen.

Festgesetzt wird:

- Es sind Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagliste je 100 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1).
- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

8.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellplatzfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.3.3 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 50 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

8.3.4 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim

Festgesetzt wird:

- Je 300 m² Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m² Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m² Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

8.4 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.5 Pflanzgrößen

Für die Pflanzgrößen gelten (sofern nichts anderes festgesetzt ist) 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

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

9.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen und private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen sowie private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist im Bereich der dafür festgesetzten

Fläche zulässig. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

9.2.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

9.3.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Lärmschutzwall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die bestehenden Lärmschutzwälle sind mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu erhalten.

Die Höhen der Lärmschutzwälle beziehen sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Nordumgehungsstraße L 3008.

Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Entlang der gekennzeichneten Einzeichnung ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00 m zu errichten.

Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie der privaten Grünfläche parallel zum geplanten Fußgänger- und Radwegbereich (Geländehöhen, Bestand (m ü. NN) gemäß Planzeichnung).

Grundrisszonierung

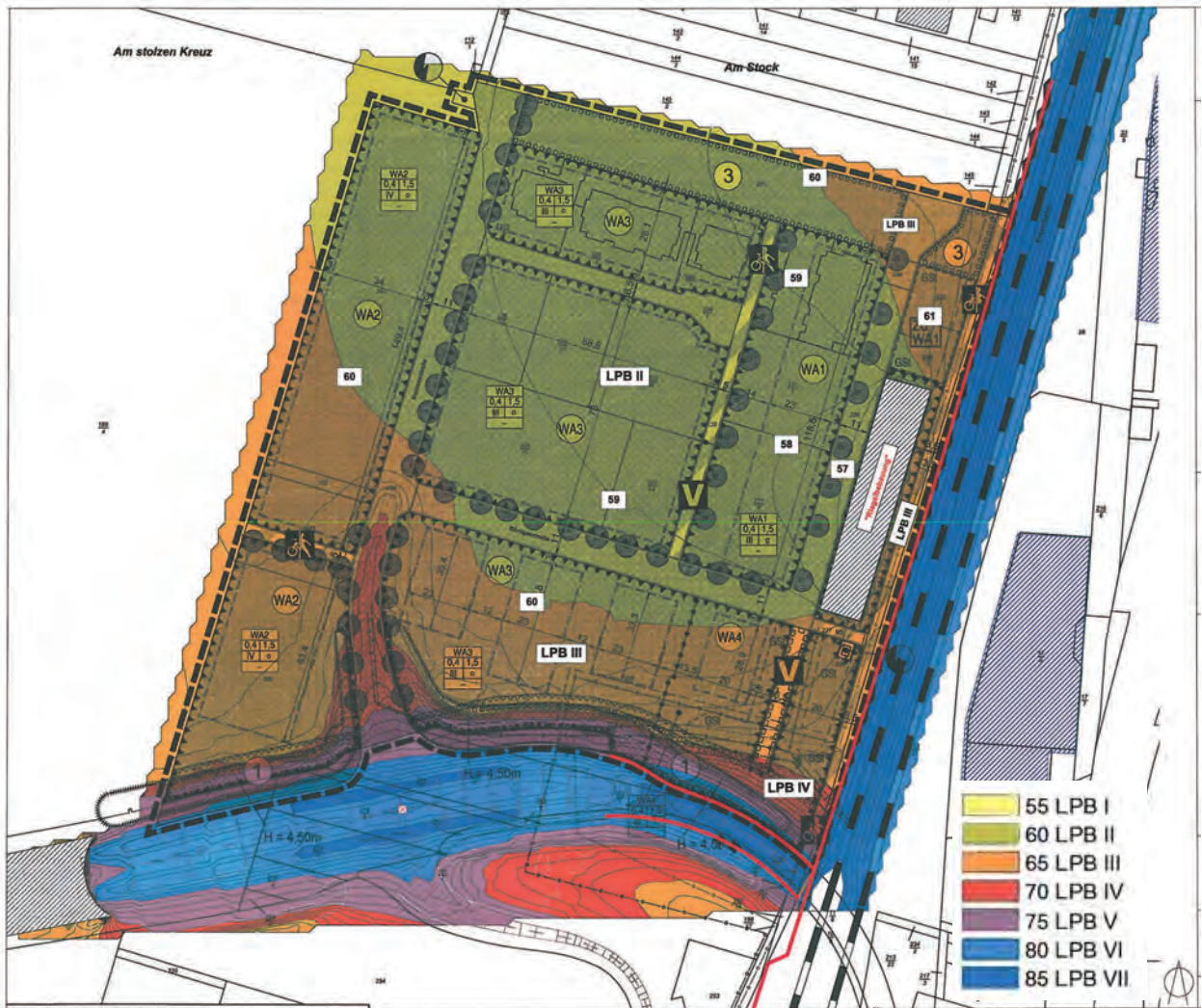
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

Passiver Schallschutz

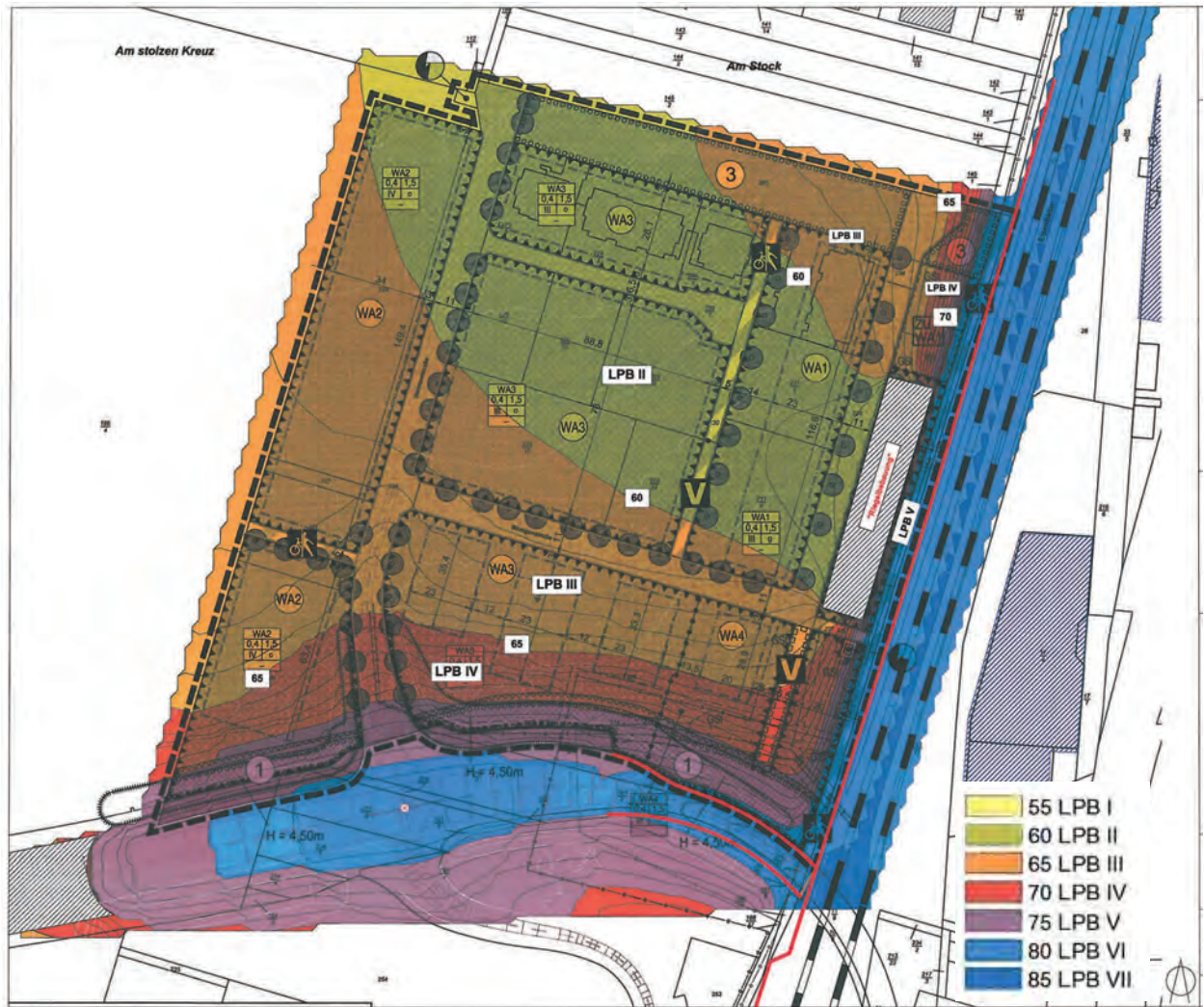
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche II, III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



In Räumen, die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), sind für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

9.3.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Allgemeine Wohngebiete WA 5

Zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen ist eine elastische Gebäudelagerung oder eine Entkoppelung der Untergeschossaußenwände vom anstehenden Erdreich durch vertikal angeordnete „Elastomermatten“ vorzusehen.

Die Prognosen sind in Bezug auf den Bahnverkehr im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis konkreter Gebäudeplanungen zu überprüfen und die erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Prognose abzustimmen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Sämtliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

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.

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 Allgemeinen Wohngebiet WA 5 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 Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

D Hinweise

Sämtliche Hinweise zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
 Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)
 Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)*
 Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
 Quercus cerris (Zerreiche)
 Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
 Quercus palustris (Sumpfeiche)
 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 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, Maunzen-

apfel, Odenwälder, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Weißer Matapfel, Winter-
rambur.

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, Vereinsdechantsbir-
ne.

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*), Speier-
ling (*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)*

* nicht für Spielplatzflächen geeignet.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Im Plangebiet sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde durch die im Jahr 2009 erfolgten Grabungen alle bekannten archäologischen Strukturen geklärt.

Durch über den Luftbildbefund hinausgehend angelegte Schnitte konnten auch die restlichen Flächen aus Sicht der Bodendenkmalpflege bewertet werden.

Im Plangebiet sind daher keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr notwendig.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Kampfmittel

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

4 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 – 6 BBodSchG) sind im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

5 Straßenentwässerung

Nach § 4 FStrG / § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, gelangt teilweise Oberflächenwasser von den klassifizierten Straßen ungenutzt in das Plangebiet und wird über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger, die Ableitung der Oberflächengewässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

6 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.

7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

8 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.). 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. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Landesstraße L 3008 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Bad Vilbel hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

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

10 Elektro-Freileitung

Die bislang im östlichen Bereich des Plangebiets befindliche 110-kv-Hochspannungsfreileitung wurde 2011 demontiert. Eine Verkabelung der Hochspannungsfreileitung durch den Netzbetreiber ist nicht mehr vorgesehen.

11 Schutz bestehender Leitungen

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

12 Fernwasserleitung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die 1. Fernwasserleitung (FWL) „Inheiden-Frankfurt“. Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Wasserleitung von regionaler Bedeutung mit einer Nennweite von 800 mm. Entsprechende Dienstbarkeiten für diese Leitung innerhalb des Plangebietes sind (mit Ausnahme der Straßenparzelle der Landesstraße L 3008) im Grundbuch zu Gunsten der OVAG eingetragen worden.

Innerhalb des Schutzstreifens je 2,5 m links und rechts der Trasse der Fernwasserleitung gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:

- Abstimmung der Schutzmaßnahmen für Bepflanzungsmaßnahmen
- Keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- Kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- Kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeänderungen im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers)
- Lager von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

Weiterhin ist Folgendes zu gewährleisten:

- Innerhalb des Schutzstreifens darf das Grundstück jederzeit betreten bzw. befahren werden
- Während der Dauer von erforderlichen Arbeiten dürfen Materialien und Geräte innerhalb des Schutzstreifens gelagert werden

13 Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände **sowie zu den klassifizierten Straßen (Bundesstraße B 3 und Landesstraße L 3008)** hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht-einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendung, Reflexion) **sowie des fließenden Verkehrs auf den klassifizierten Straßen** entstehen können und dass die Lärmemissionen des **Schienen- und Straßenverkehrs** nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

14 Bergbau

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe. Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

15 Arten- und Biotopschutz

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

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

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

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

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

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

E Begründung

Sämtliche Textteile der Begründung zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ bzw. zur 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die für den Geltungsbereich der 4. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Die Textteile des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der 1. und 2. Änderung sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind durch gelbe Markierungen kenntlich gemacht.

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Wohnbauflächen im östlichen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ befinden sich derzeit in der Realisierung. Die entsprechenden privaten Bauflächen sind im Besitz eines Investors. Während der Realisierung der Wohnbauflächen hat sich ein Änderungsbedarf von Seiten des Investors und von Seiten der Stadt Bad Vilbel ergeben. Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich. Es werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Festsetzung einer Lärmschutzwand am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Parkflächen im Bereich der privaten Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Festsetzung einer Fläche zur Unterbringung eines Unterflurcontainers für die Altglasentsorgung im Bereich der privaten Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Anpassung der privaten Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes
- Erweiterung des Geltungsbereichs zur Festsetzung von öffentlichen Grünflächen als „Zentraler Park“ und „Spielplatz“
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ im Bereich des Zentralen Parks
- Festsetzung von Flächen für die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 am südöstlichen Rand des Plangebietes

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Im Schleid“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund des geringen Umfangs der vorzunehmenden Änderungen, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Da die Bebauungsplanänderung nur den Bereich der Wohnbauflächen sowie einen Teil der zentralen öffentlichen Grünfläche betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1). Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird in den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht mit einbezogen. Für diese Fläche erfolgt derzeit die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ als separates Bebauungsplanverfahren.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 72.794 m² (rund 7,3 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels (siehe Abbildung 2). Im Osten wird es von der Main-Weser-Bahn begrenzt, die heute zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden von der Nordumgehungsstraße (L 3008), im Norden grenzt die freie Feldflur an. Im Westen wird das Gebiet durch den geplanten Grünzug sowie die Bauflächen eines geplanten Möbelmarktes (Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“) begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der aktuellen Bebauungspläne „Im Schleid“ (rot markierte Fläche)



Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als Wohnbaufläche geplant gekennzeichnet. Die Parkanlage im westlichen Teil des Geltungsbereichs sowie ein kleiner Teilbereich im Norden sind als „Grünfläche – Parkanlage“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet (siehe Abbildung 3).

Damit entspricht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie von Grünflächen im Plangebiet den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

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

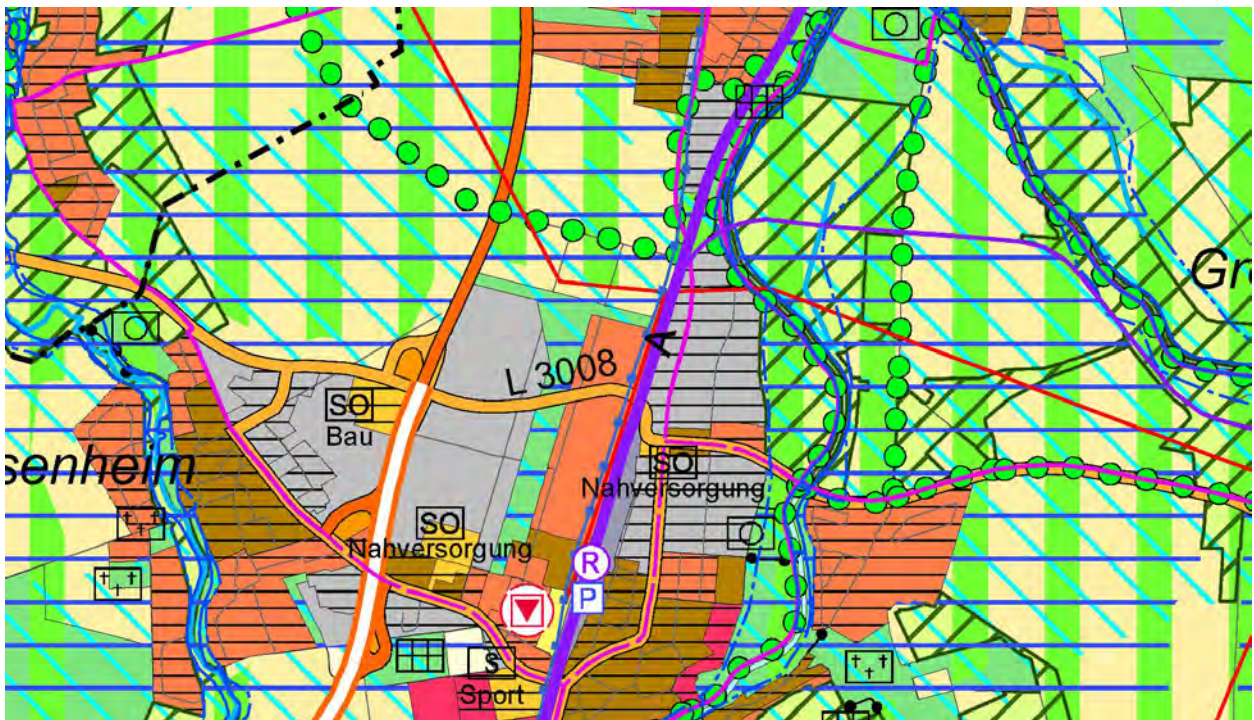


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Bahnhofs Bad Vilbel** mit Anschluss an die Main-Weser-Bahn sowie die S-Bahn S 6 von Frankfurt nach Friedberg. Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ist ein Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten.

Das Plangebiet der **4. Änderung** ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ geht auf einen städtebaulichen Entwurf Ende der 90er Jahre zurück und stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar. Das Stadtquartier „Quellenpark“ ist durch Gewerbegebiete im Westen und durch ein neues Wohngebiet im Osten geprägt. Der regionalplanerische Dichtewert wird für das neue Wohngebiet „Quellenpark“ als Ganzes ermittelt, da es sich hierbei um ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter handelt, wie es das Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04. Juli 2016 vorsieht.

Das Wohngebiet „Quellenpark“ besitzt ein Bruttowohnbauland von 253.820 m² (25,4 ha). Dieses setzt sich aus Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Versorgungsanlagen zusammen. Auf der Grundlage des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der geplanten Anzahl der Wohneinheiten der Investoren, die jeweils einen Teilabschnitt des Wohngebietes entwickeln, ergibt sich eine geplante Anzahl der Wohneinheiten von 1.263. Daraus ergibt sich ein Dichtewert von 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Damit wird der im Regionalplan / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vorgegebene Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland eingehalten.

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

4 Verfahrensablauf

Da die vorzunehmenden Änderungen die Grundzüge der Planung für das Baugebiet nicht berühren, erfolgt die **4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für die **4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“** wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in ihrer öffentlichen Sitzung vom **17.12.2019** gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom **20.07.2020** bis **28.08.2020** statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens müssen erfüllt sein:

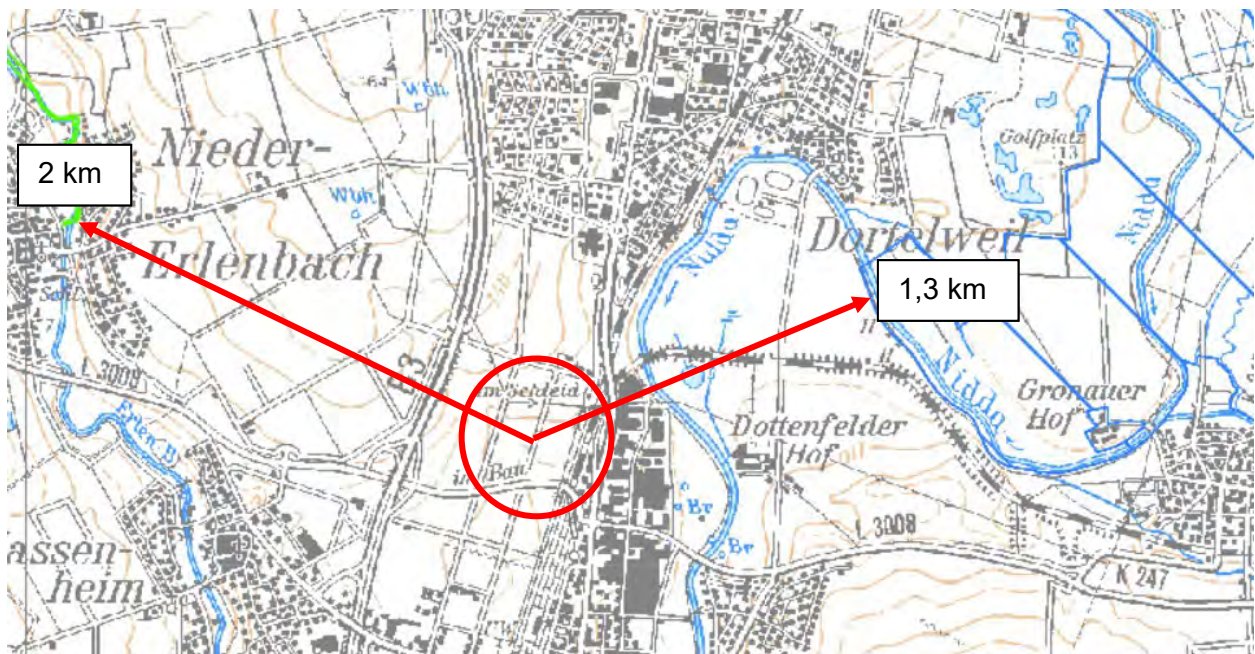
1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich. Mit der vorliegenden 4. Änderung hingegen erfolgt lediglich eine Überplanung bereits bestehender Baurechte.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

2. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiete (Nr. 5519-401 „Wetterau“) und FFH-Gebiete (Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“) liegen mindesten 1,3 bzw. 2 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf die Gebiete ausgehen, zumal lediglich einzelne kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen werden.



➤ **Voraussetzung erfüllt**

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes¹ zu beachten sind.

¹ Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bzw. Grünflächenflächen sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Zudem sind in den festgesetzten Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten in der Umgebung („Im Schleid - 5. Änderung“ und „Krebsschere - 9. Änderung“ keine Störfallbetriebe geplant. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten können.

► Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Rechtskräftig im Geltungsbereich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind der Bebauungsplan „Im Schleid“ (siehe Abbildung 4), der am 12.12.2000 als Satzung beschlossen wurde, sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (siehe Abbildung 6), die am 18.12.2018 als Satzung beschlossen wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen fest. Die Allgemeinen Wohngebiete sind im Hinblick auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Bauweise räumlich untergliedert.

Im westlich an die Allgemeinen Wohngebiete angrenzenden Teilbereich stellt die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die planungsrechtliche Grundlage dar. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Schleid“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine öffentliche Parkfläche fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ umfasst (siehe Abbildung 5), wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen, jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht. Derzeit befindet sich westlich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in Aufstellung (siehe Abbildung 8). Zielsetzung ist hier die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes.

Prägend für das Baugebiet „Im Schleid“ ist seit jeher die Untergliederung in zwei verschiedene Teilbereiche, die Wohnbauflächen im Osten und die Gewerbeflächen im Westen. Die beiden Teilbereiche sind durch einen öffentlichen Grünzug voneinander getrennt. Diese Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie der öffentliche Grünzug setzen sich im südlich angrenzenden Baugebiet „Krebsschere“ fort (siehe [Abbildung 10](#)).

Südlich des Plangebiets befindet sich das Baugebiet „Krebsschere“. Rechtskräftig sind hier die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 15. Juli 2003 als Satzung beschlossen wurde, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11.

September 2012 als Satzung beschlossen wurden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 04.11.2014 als Satzung beschlossen wurde, die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 12.11.2019 als Satzung beschlossen wurde, die 8. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 08.05.2018 als Satzung beschlossen wurde, die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde, die 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 14.05.2019 als Satzung beschlossen wurde sowie der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“, der am 30.06.2020 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Die 11. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ befindet sich derzeit in der Aufstellung (siehe Abbildung 9).

Die Bebauungspläne setzen für den Teilbereich westlich des öffentlichen Grünzugs Gewerbegebiete, Urbane Gebiete, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachzentrum“ sowie sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest. Östlich des öffentlichen Grünzugs sind Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

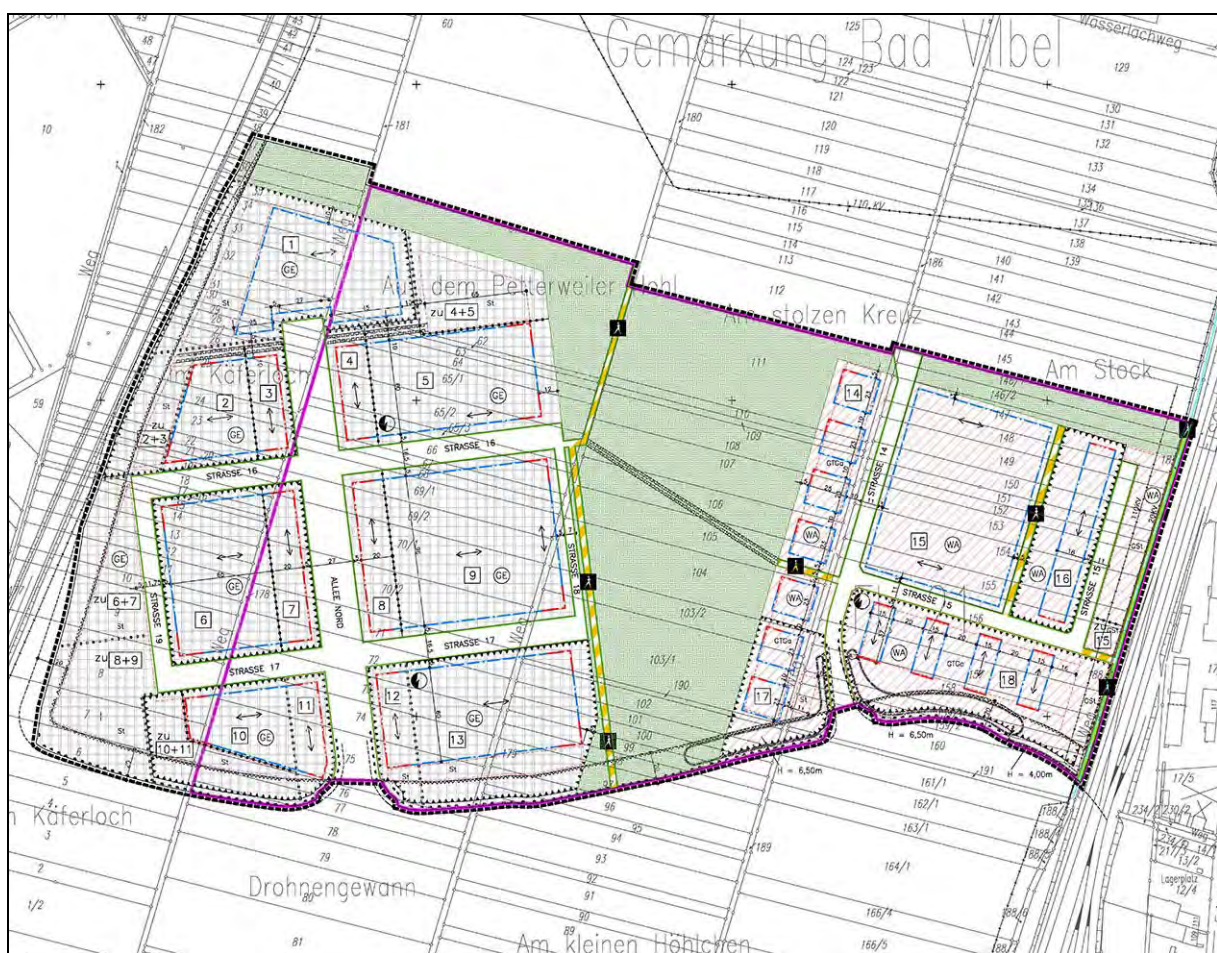


Abbildung 4: Bebauungsplan „Im Schleid“



Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (nicht rechtskräftig)



Abbildung 6: 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

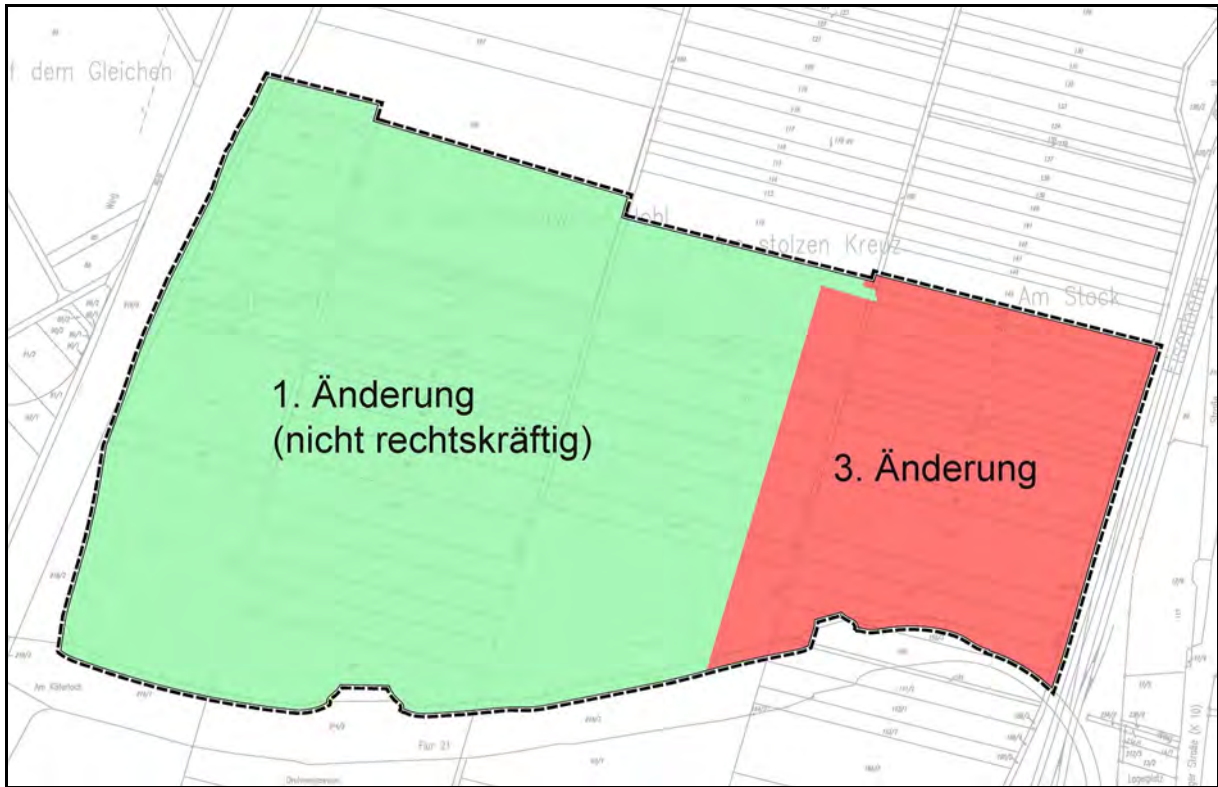


Abbildung 7: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“

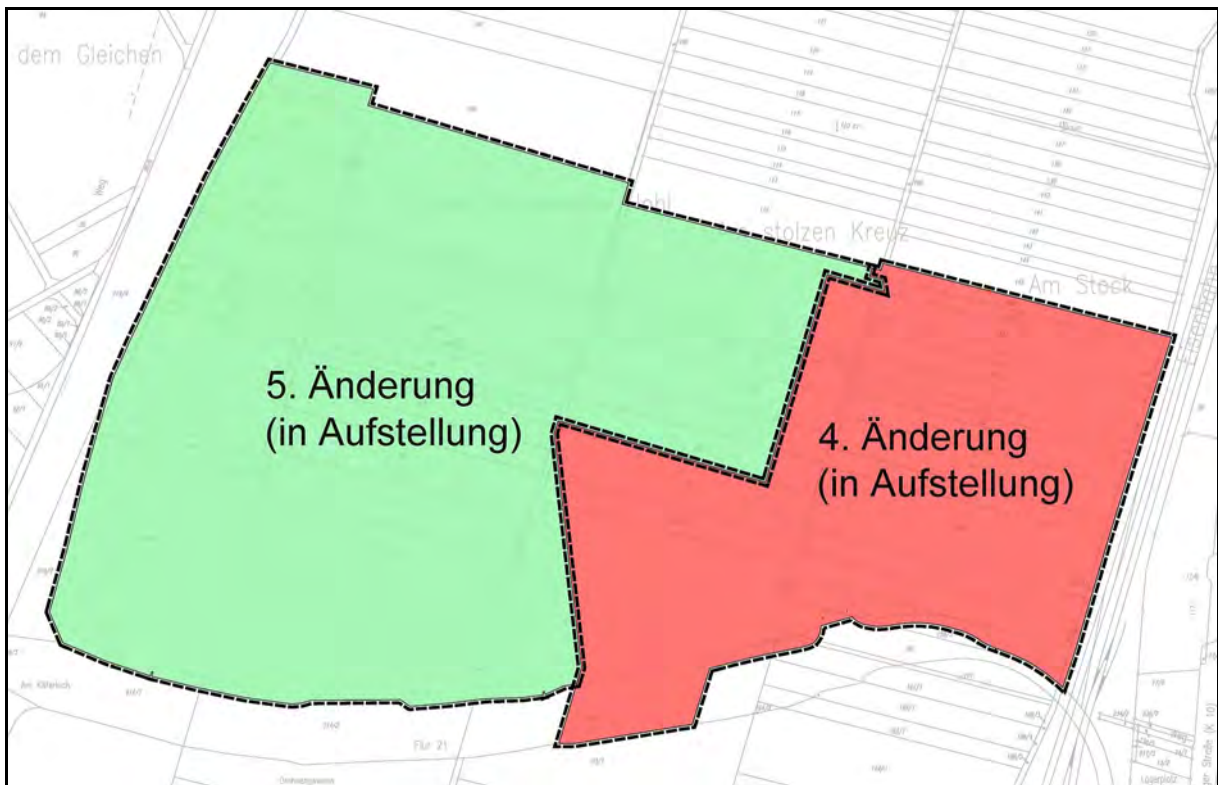


Abbildung 8: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“



Abbildung 9: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“

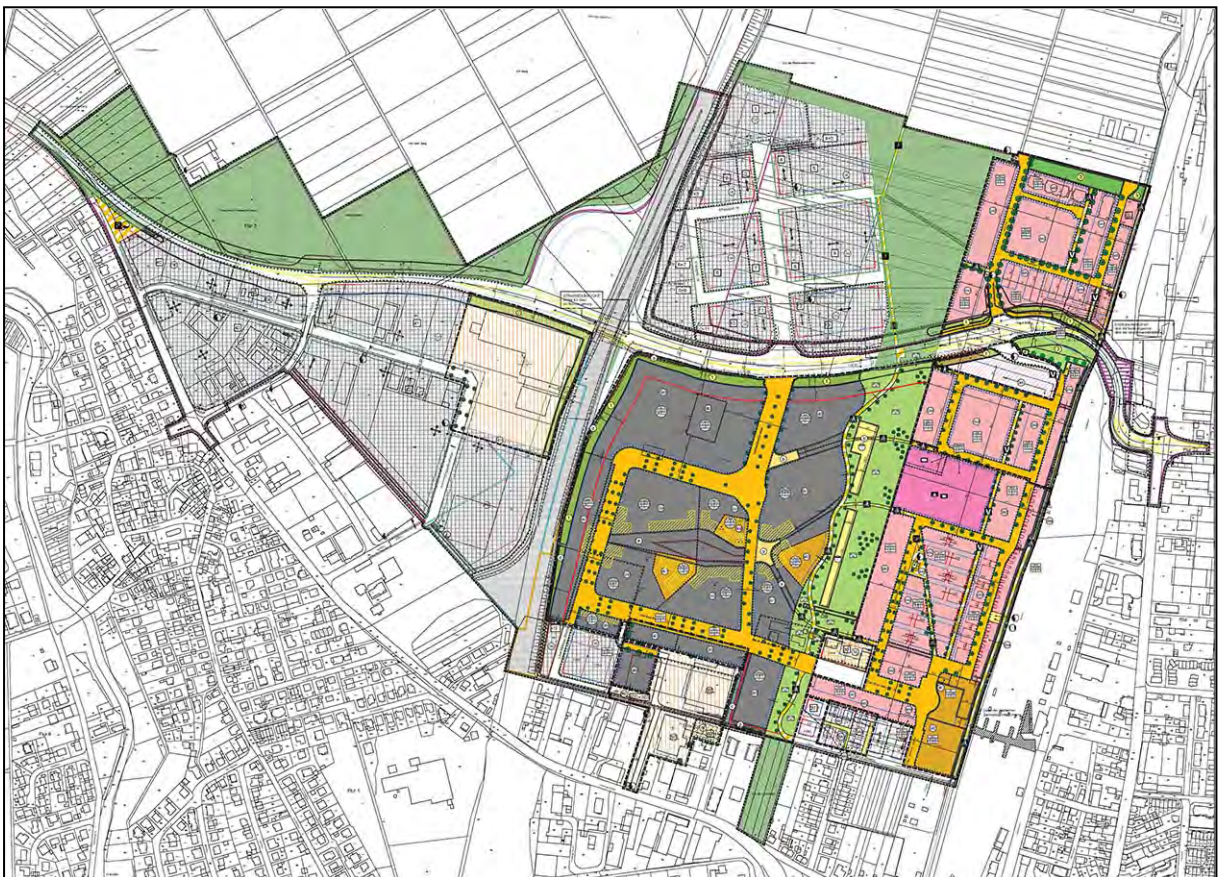


Abbildung 10: Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

7.1 Nutzung und Verkehrliche Erschließung

Das von der 4. Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet befindet sich derzeit in der Realisierung (siehe Abbildung 11). Ein Großteil der Wohnungen ist bereits fertig gestellt und bezogen. Die Erschließung ist über Baustraßen sichergestellt. Der Endausbau der Straßen erfolgt im Anschluss an die Fertigstellung der Wohnbebauung.



Abbildung 11: In Realisierung befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“

Die östliche Plangebietsgrenze ist die Main-Weser-Bahn. Auf der Trasse der Main-Weser-Bahn verläuft auch die S-Bahn S 6 von Frankfurt nach Friedberg.

Südlich des Plangebiets verläuft die L 3008 (Nordumgehung) mit den Knotenpunkten zur Erschließung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“.

7.2 Technische Infrastruktur

In einem Weg entlang der Main-Weser-Bahn liegt eine Fernwasserleitung (HW700 GG), die der Trinkwasserversorgung der Stadt Frankfurt dient. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet unterirdische 20 kV und 0,4 kV Kabel der Stadtwerke Bad Vilbel sowie Fernmeldekabel der OVAG und der Stadtwerke Bad Vilbel sowie unterirdische Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel.

Die bislang parallel zur Main-Weser-Bahn verlaufende 110 kV Freileitung, ist im Frühjahr 2011 vom Netzbetreiber demontiert worden.

7.3 Grundstückssituation

Die im Plangebiet liegenden privaten Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sowie die geplante Privatstraße befinden sich teilweise im Eigentum eines Investors und teilweise im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften.

8 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

Die nachfolgenden Ausführungen zur landschaftlichen Situation und Bewertung, zu den Konflikten und Zielvorstellungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen stellen einen verkürzten Auszug aus

dem gesonderten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (*„Grünordnungsplan Im Schleid – Erläuterungsbericht“* KKW – Keller Keller Wolf 1998) zum Bebauungsplan *„Im Schleid“* dar.

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

Desweiteren finden die Kartierungen und die Auswertungsergebnisse der Studie *„Landespflege-rische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebsschere 1990“* Berücksichtigung.

8.1 Bestandsdarstellung

8.1.1 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

Biotop- und Nutzungstypen

Wie die Abbildung 12, in Anlehnung an den grünordnerischen Bestandsplan (s. Abbildung 15) zeigt, wird der überwiegende Teil des Geländes ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide, in erster Linie Weizen.

Ruderalfluren befinden sich meist entlang der Straßen- und Schienenflächen. Von biologisch-ökologisch verhältnismäßig großer Bedeutung (s.u.) ist die 0,37 ha große Streuobstwiese, die vollkommen verbuscht ist und sich bereits im Übergangsstadium zu einer Feldholzinsel befindet.

Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird südlich und nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert, hingegen das Gebiet im Westen an die Trasse der B 3 anschließt und im Osten von den Bahngleisen begrenzt wird.

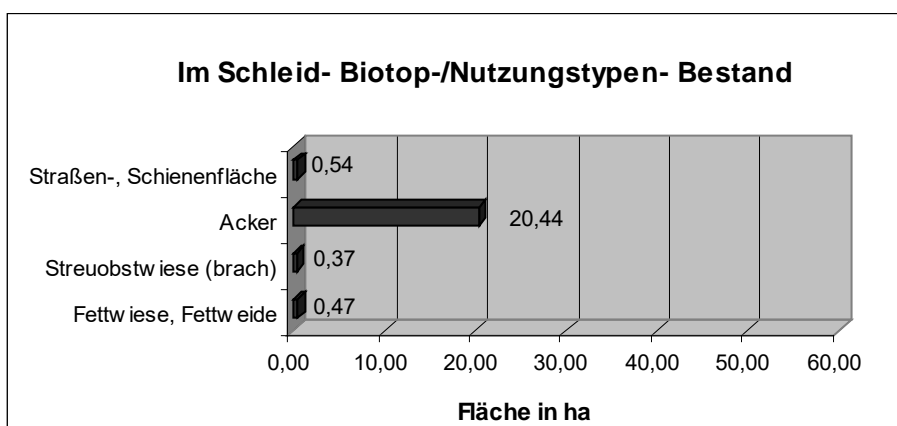


Abbildung 12: Balkendiagramm Bestand

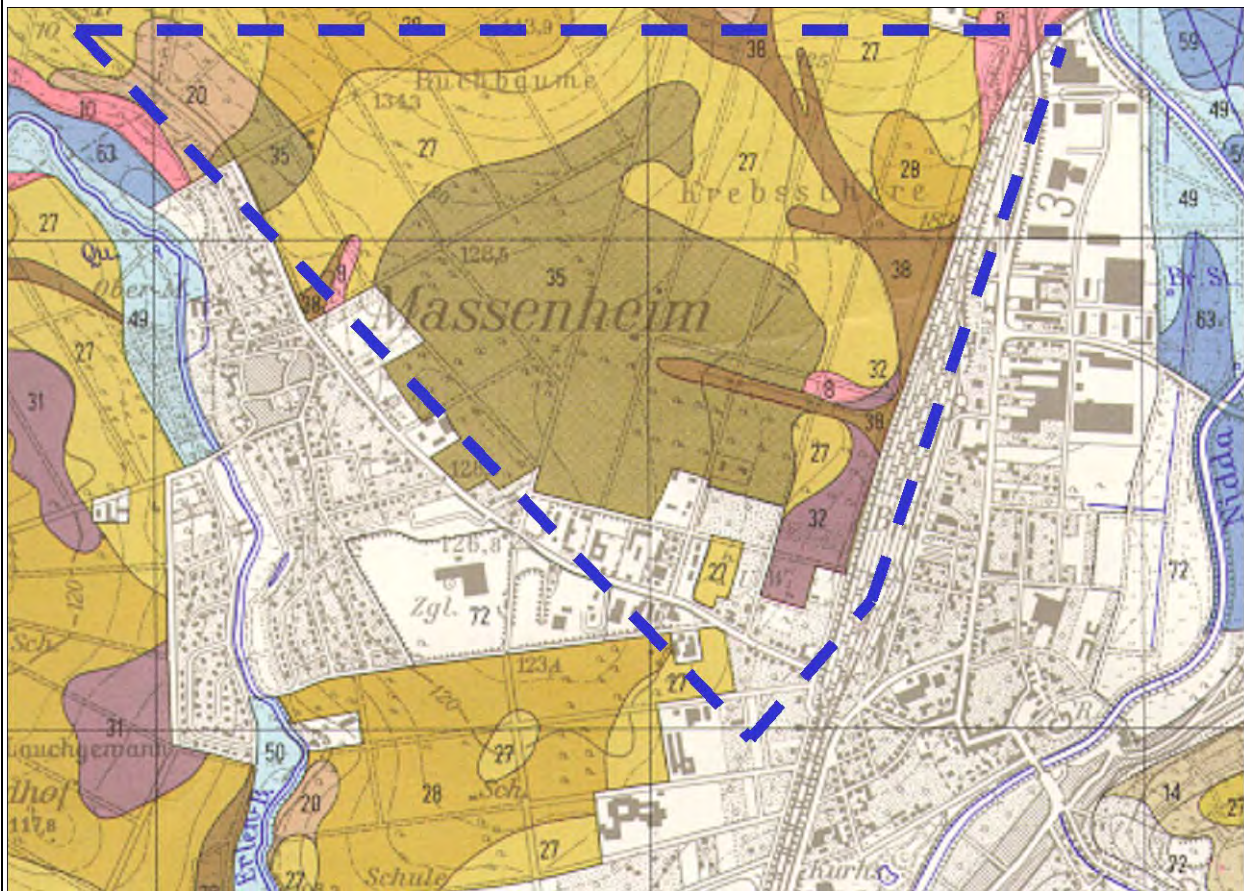
Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Die relativ ebene bis leicht wellige Landschaft fällt insgesamt von etwa 160 m im Nordwesten bis auf 110 m im Südosten ab.

Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine mehr oder weniger oberflächennah von mächtigen tertiären und/oder pleistozänen Lockersedimenten überlagert. Dabei sind vor allem die quartären bis zu 10m mächtigen Lößablagerungen, die den weitaus größten Flächenanteil einnehmen, gebietscharakteristisch.

Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000

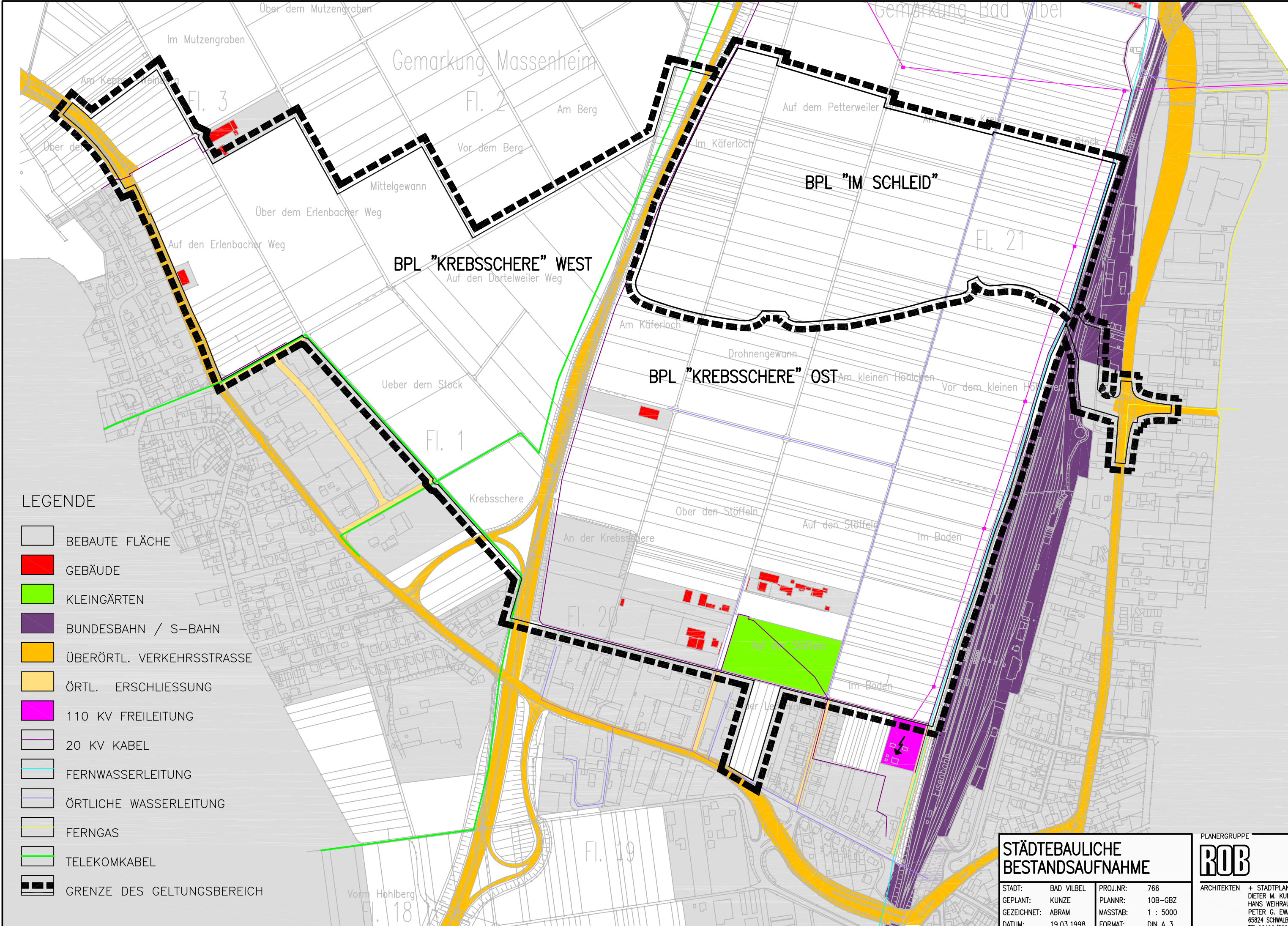


Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

Legende

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

Abbildung 13: Im Plangebiet verbreitete Bodentypen/ -arten



LEGENDE

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

**STÄDTEBAULICHE
BESTANDSAUFNAHME**

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

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

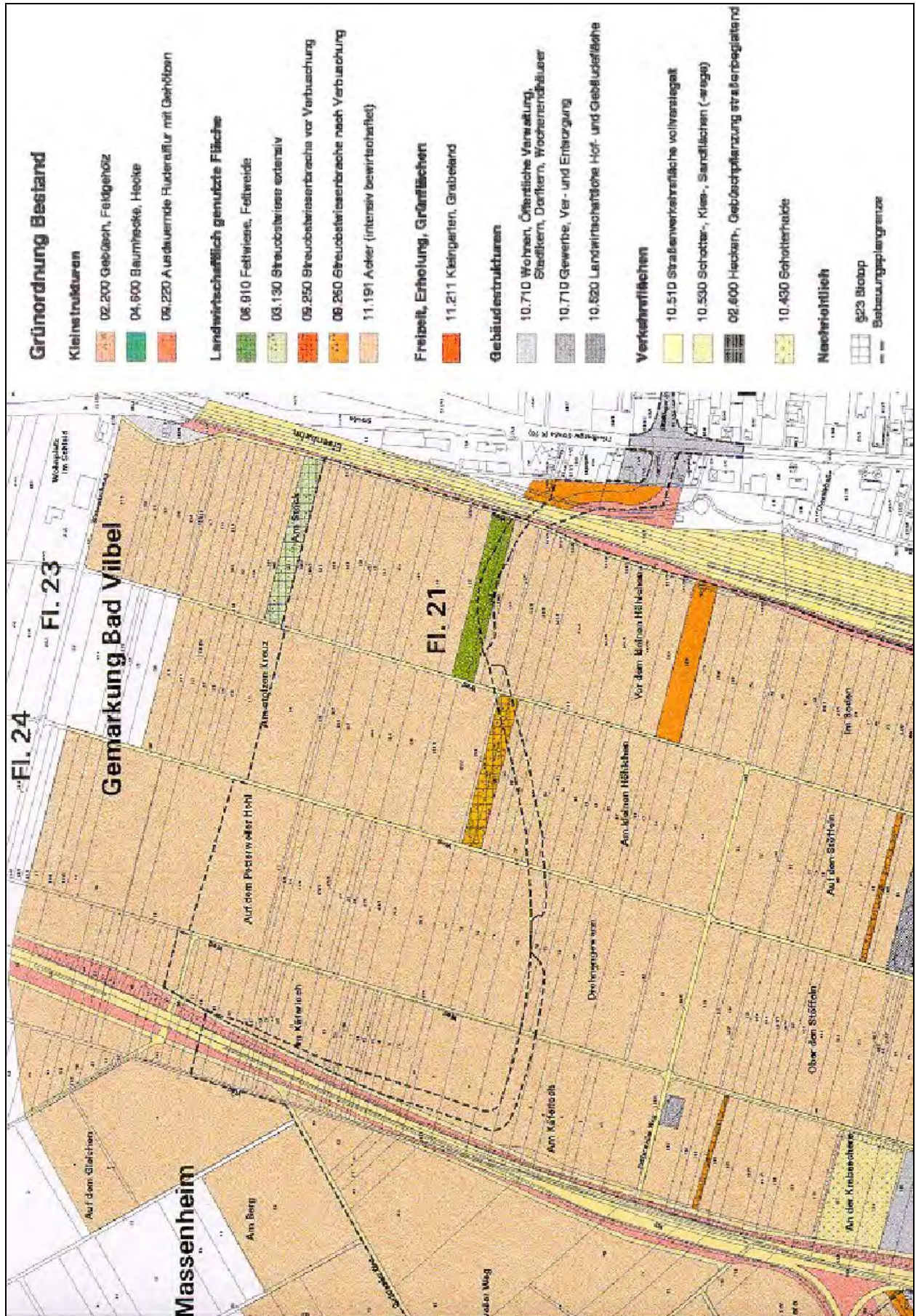


Abbildung 15: Grünordnung Bestand

Boden

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden. Dort wo dieser Bodentyp einen tiefreichenden Humusgehalt aufweist, wird er als Tschernosem-Parabraunerde bezeichnet (s. Abbildung 13).

Hydrogeologie

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

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

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

Klima

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

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

Potentielle natürliche Vegetation

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

Floristisch-vegetationskundlicher Bestand

Ackerflächen

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

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

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

Gehölzstrukturen

Die Anzahl und Fläche der Gehölzstrukturen ist gering. Als Gehölzstrukturen sind die Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie und der B3 und die Streuobstwiese zu nennen. Die vorhandenen Gehölzflächen bieten angesichts der weithin ausgeräumten Landschaft wichtige Lebensräume für Vogel-, Säuger- und Insektenarten.

Die einzige verbliebene, kleinflächige Streuobstbrache ist aufgrund der intensiven Düngung auf den benachbarten Äckern stark eutrophiert und heute ruderalisiert.

Auf der Fläche sind sowohl Arten der einjährigen als auch der ausdauernden Ruderalfluren anzutreffen. Der Eutrophierungszeiger Brennessel (*Urtica dioica*) ist häufig bestandsbildend in Verzahnung mit Landreitgrasbeständen (*Calamagrostis epigeios*) und dem schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*). Die Bodenvegetation in der Streuobstparzelle ist gekennzeichnet durch degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiese in mehrjährigem Sukzessionsstadium.

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

Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen

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

Streuobstbestände

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

Herausragende Hochstämme sind beliebte Ansitzwarten für die Greifvögel der Offenlandschaften. Beobachtet wurden hier Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Rotmilan (*Milvus milvus*), die in den Feldmaus- und Schermauspopulationen der Brachen und Äcker reichhaltige Beute finden. 1990 konnte in diesem feldholzartigen Streuobstbestand (Flur 21, Parzelle 100/1) der Feldhase (Rote Liste Hessen, gefährdet), der Fasan und das Rebhuhn (Rote Liste Hessen, stark gefährdet) nachgewiesen werden. Der Fuchs hatte hier 1989 einen Bau gegraben und war noch im Winter 1997 durch Rupfungen und Losung präsent. Diese Fläche hat somit eine herausragende Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Fauna des Untersuchungsgebietes, wenn man bedenkt, dass die nächstgelegene, vergleichbare Rückzugsstruktur erst in mehr als 1 km Luftlinie Entfernung zu finden ist.

Ackerflächen

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

Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbausschlägen geprägt, die nur durch die Streuobstbrache und die Fettwiese unterbrochen werden.

Das Gebiet wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden B3 im Westen und der Bahntrasse im Osten begrenzt und im Norden erheben sich bereits als Grenze im Landschaftserleben die mehrgeschossigen Wohnhäuser des neuen Baugebietes Dortelweil-West.

8.1.2 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 1. Änderung

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Geologie, Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Landschaftsbild, Kleinklima und Erholungsnutzung lassen sich keine wesentlich anderen Erkenntnisse gegenüber den Untersuchungen von 1998, die die Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellen, erkennen.

Flora und Fauna

Flora

Auch im Hinblick auf Flora und Vegetation haben sich gegenüber der Kartierung von 1998 so gut wie keine wesentlichen Veränderungen ergeben, d.h. das Gelände wird auch heute noch zu über 90% von intensiver ackerbaulicher Nutzung geprägt.

Im Sinne der floristischen Artenvielfalt haben sich lediglich die im Zuge des Neubaus der Umgehungsstraße entstandenen Böschungs- und Übergangflächen positiv entwickelt; allerdings ohne dass sie heute schon besondere oder geschützte Pflanzenarten aufweisen.

Fauna

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine ergänzende faunistische Bestandsaufnahme und Bewertung vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durchgeführt⁹ und die bereits in den Jahren 1998/99 ermittelten Ergebnisse überprüft und insbesondere hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange aktualisiert.

Das Ergebnis der Detektorbegehungen zeigt Kontakte der Zwergfledermaus und der Breitflügel-fledermaus, vor allem entlang der linearen Heckenstrukturen B3 und Bahnlinie. Das Gebiet wird sporadisch als Jagdhabitat einzelner Zwergfledermäuse und Breitflügel-fledermäuse genutzt. Beide Arten sind gebäudebewohnende Fledermausarten. Quartiere beider Arten befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in dem umliegenden Siedlungsbereich, nicht aber im Untersuchungsgebiet.

Die in der Untersuchung von 2009 festgestellten 22 Vogelarten kommen im Wesentlichen in den Randbereichen (Gehölzstreifen an der B3 und der Bahnlinie, Brachflächen entlang der neuen Straße) vor. Auf den Ackerflächen brütete 2009 die Feldlerche mit ca. 10 Brutpaaren, in den Ruderal- und Brachflächen im Südosten des Plangebietes wurden als Brutvögel die Schafstelze mit ca. 1-2 Brutpaaren sowie die Bachstelze nachgewiesen. Die Mehrzahl der Vogelarten sind Nahrungsgäste im Gebiet.

Bezüglich des Rebhuhns ist festzustellen, dass die Art (ebenso wie der Steinschmätzer) zuletzt 1998 im Gebiet nachgewiesen werden konnte. Im Rahmen der Untersuchung von 2009 konnten beide Arten trotz intensiver Bemühungen - das betrifft auch die Zeit nach 2009 - nicht mehr im Gebiet oder seinem näheren Umfeld beobachtet werden.

Da sich die Biotop- und Nutzungstypenstruktur für diese Arten seit 2009 nicht im Geringsten verändert hat, kann auch heute noch davon ausgegangen werden, dass diese beiden Arten nicht mehr im Gebiet vorkommen.

Obwohl das Plangebiet in der Grunddatenerfassung zum Vorkommen des Feldhamsters in Hessen dem Feldhamster-Vorkommensgebiet „Wetterau West“ zugeordnet wird (HMULV 2004) und aus früheren Jahren ein Vorkommen im Plangebiet bekannt ist, konnte der Feldhamster 2009 nicht nachgewiesen werden. Das frühere Vorkommen ist den aktuellen Ergebnissen zu-

folge somit erloschen. In mittelbar benachbarten Ackerlandschaften sind Vorkommen des Feldhamsters nachgewiesen (Gall 2007).

Der Feldhase ist im Gebiet regelmäßig vertreten. Im Zuge der Kartierungsarbeiten wurden regelmäßig vier bis sechs Hasen beobachtet. Die systematische Erfassung nach der Ernte des Getreides durch nächtliche Scheinwerferzählfahrten erbrachte das bemerkenswerte Ergebnis von 23 gezählten Feldhasen plus einer noch deutlich höheren Anzahl an Wildkaninchen, die sich im Wesentlichen entlang der südlichen Säume bewegten, während Feldhasen auf ganzer Fläche verteilt waren. Das höchste Zählergebnis erfolgte am 10.09.2009. Aus dem Zählergebnis resultiert eine saisonale Dichte von einem Feldhasen pro Hektar, was im Vergleich hessischer Feldhasenbiotope einer sehr hohen Hasendichte entspricht.

Auf mögliche Verwechslungen mit Wildkaninchen im Gebiet während der nächtlichen Zählungen wurde besonders geachtet und sind daher auszuschließen.

Auf Grund fehlender Lebensräume wurden im Plangebiet keine Amphibien festgestellt.

Die Zauneidechse wurde mit mehreren Adulttieren und einem Jungtier auf den Sandhügelbrachen im Südosten des Untersuchungsgebietes um die inzwischen bestehende Verkehrsanbindung nachgewiesen. Das Vorkommen erstreckt sich randlich zwischen Ackerflächen und Straße.

Die Blindschleiche wurde mit einem Exemplar an der Böschung der Bahnlinie nachgewiesen.

8.1.3 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Im Plangebiet ist im Januar 2018 die Umsetzung in vollem Gange. Es wurden bereits mehrere Wohngebäude sowie die Erschließungsstraßen errichtet. Lediglich im Bereich westlich der Siemensstraße sowie südlich der Röntgenstraße wurden noch keine Bauarbeiten durchgeführt. Hier sind noch Ackerflächen sowie rudere Staudenfluren vorhanden. Teilweise wird aber auch dieser Bereich für die Baustelleneinrichtung genutzt. Maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs im Rahmen der 3. Änderung ist formalrechtlich jedoch der letzte planungsrechtliche Zustand, in diesem Fall die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans.



Abbildung 16: Noch nicht bebauter Bereich im südwestlichen Abschnitt (links); Unbebauter Bereich westlich der Siemensstraße mit Baustelleneinrichtungsflächen (rechts)



Abbildung 17: Blick von der Röntgenstraße nach Süden auf den Lärmschutzwall (links); Blick vom Wendehammer Röntgenstraße nach Westen auf die Landschaftszone 3 (rechts)

8.1.4 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Im Vergleich zur Darstellung zum Zeitpunkt der 3. Änderung ist die Bebauung des Gebietes weiter vorangeschritten, wobei jetzt auch westlich der Siemensstraße Gebäude errichtet worden sind. Die Flächen westlich des Baugebietes (geplanter Zentraler Park) unterliegen derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

8.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

8.2.1 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

Flora und Fauna

Die im Planungsgebiet vorhandene Obstwiese ist als ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG geschützter Lebensraum einzustufen und dementsprechend zu erhalten. Die Fläche ist allerdings unzureichend gepflegt; es hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eine ausgeprägte Ruderalvegetation mit Feldgehölzcharakter entwickelt. Diese Obstwiese wird vom stark gefährdeten Rebhuhn (Rote Liste Hessen 2) als Unterschlupf und u.a. von Turmfalken, Mäusebussard, Rotmilan und Grünspecht als Ansitzwarte bzw. Nahrungshabitat mit Trittschneefunktion genutzt.

Diese Obstwiese ist insgesamt betrachtet als einzige Rückzugsmöglichkeit für Fauna und Flora in der sonst ackerbaulich intensiv genutzten Umgebung anzusehen.

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

Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die Brache und vereinzelte Ruderalfluren aufgrund ihrer langen Grenzlinien erheblich durch Dünger- und Pestizideinträge aus der angrenzenden intensiven Ackernutzung sowie durch Spritzmittel zur Wildkräuterbeseitigung entlang der Gleise belastet sind. Durch Artenausfall und toxische Belastung vermindert sich damit der ökologische Wert dieser bereits meist isolierten Lebensräume weiterhin.

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hyd-

rogeologie des Untersuchungsgebietes (s. Abbildung 18) und seiner Umgebung und auf Basis der aktuellen Baugrunduntersuchungen (s.u.) eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes Im Schleid ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluftgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

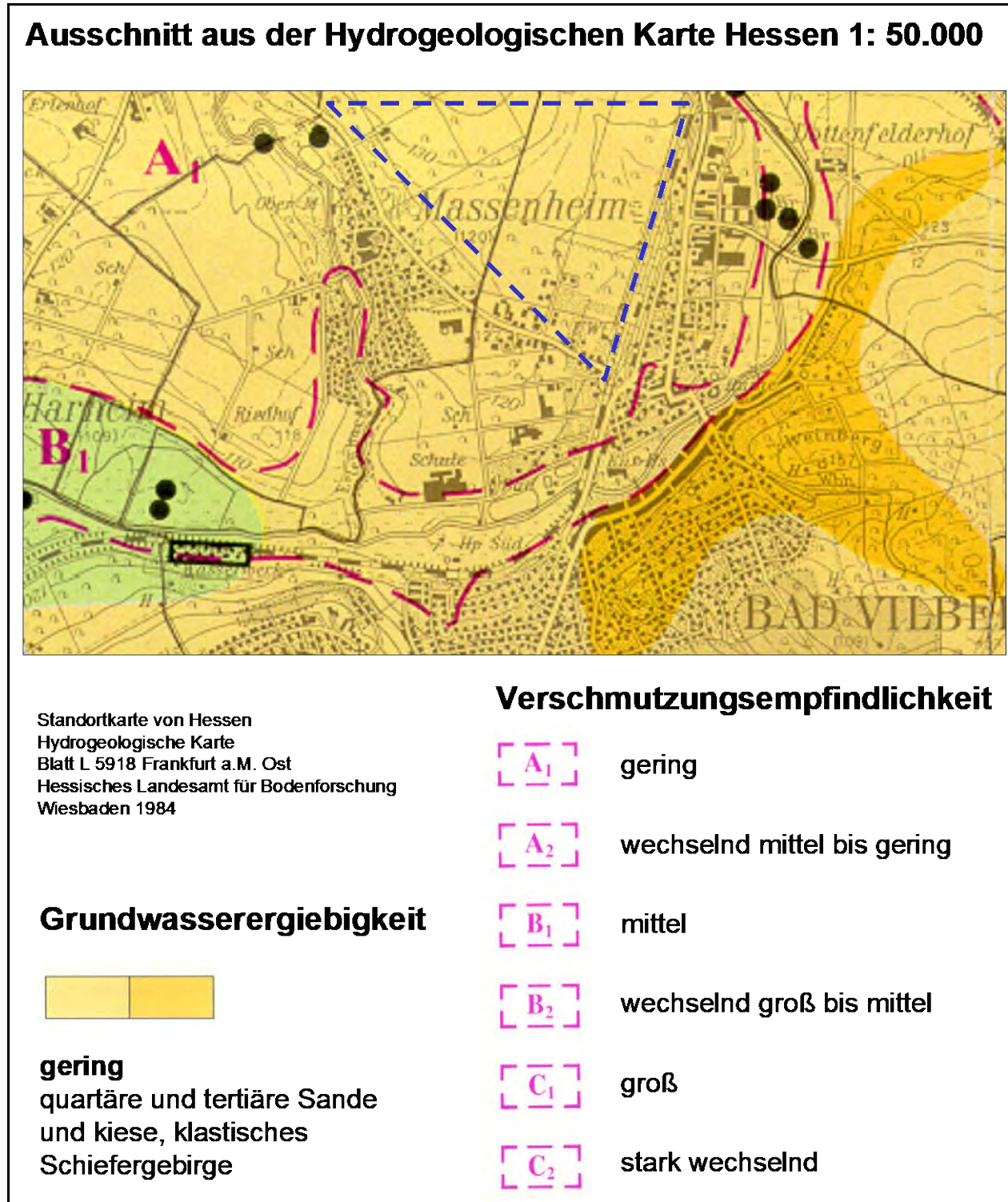


Abbildung 18: Hydrogeologische Situation im Plangebiet

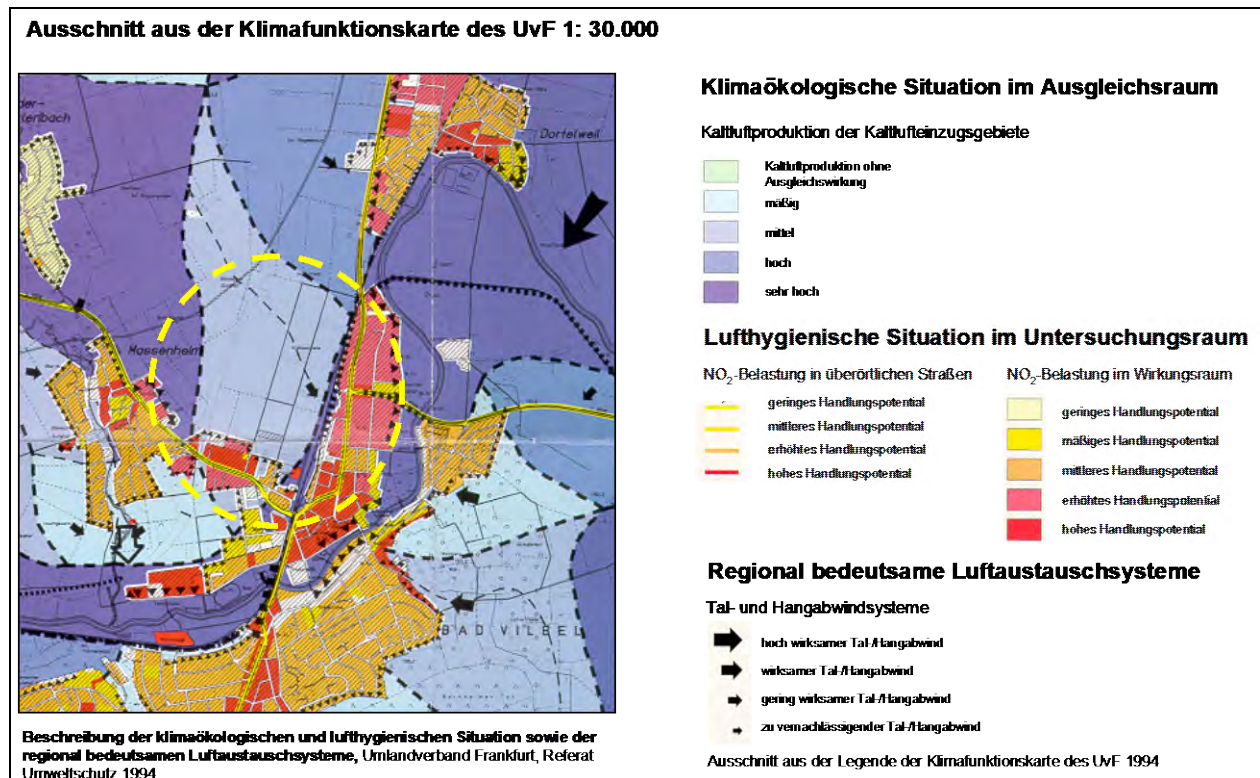


Abbildung 19: Klima

Boden

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

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

Klima

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

Auch ohne diese geplanten Baugebiete hat die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft kaum eine wesentliche Bedeutung für die bioklimatisch belasteten Räume von Bad Vilbel, da sie zum einen am nördlichen Ortsrand von Massenheim und zum anderen entlang der Bahnstrecke Frankfurt - Kassel bzw. der westlichen Bebauungsgrenze von Bad Vilbel aufgestaut und am Abfließen gehindert wird (s. Abbildung 19).

Landschaftsbild

Wie oben erläutert, wird das Bild der Landschaft im Plangebiet in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauslägen geprägt. Die daraus resultierende vergleichsweise geringe Bewertung des Landschaftserlebens wird noch unterstützt durch die Zerschneidung dieser Landschaft im Zuge der bestehenden B 3 und durch die Hochspannungsleitung.

8.2.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 1. Änderung

In Bezug auf die Schutzgüter Flora, Boden und Geologie, Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Landschaftsbild, Kleinklima und Erholungsnutzung ergibt sich keine wesentlich andere Bewertung gegenüber den Untersuchungen von 1998, die die Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes darstellen.

Das Gebiet ist Teil eines ehemals ländlich geprägten Raumes der Wetterau und heute von Siedlungen und Verkehrswegen stark beeinträchtigt. Im Süden ist das Planungsgebiet mittlerweile von dem neu gebauten Straßenabzweig Massenheim Nord/ Bad Vilbel zusätzlich begrenzt. Diese Straße trennt die nach Süden hin anschließenden Ackerflächen, die jedoch bereits auf großer Fläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Der funktionale Zusammenhang zu umliegenden Naturflächen ist daher zum Zeitpunkt des Verfahrens zur 1. Änderung bereits noch stärker gestört. Insbesondere für bodengebundene Tierarten ist durch die Straßen und Siedlungsräume der funktionale Zusammenhang mit umgebenden Lebensräumen stark gestört.

Fledermäuse

Die im Gebiet nachgewiesenen Zwergfleder- und Breitflügelfledermäuse nutzen das Gebiet sporadisch als Jagdhabitat. Es sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung betroffen. Beide Fledermausarten sind im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als streng zu schützende Arten aufgeführt. Sie besitzen jedoch sowohl in Hessen als auch in Deutschland einen günstigen Erhaltungszustand (Quelle: FENA 2011).

Vögel

Die meisten nachgewiesenen Vogelarten (darunter fällt auch die Schafstelze) besitzen einen günstigen Erhaltungszustand in Hessen (Quelle: Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, September 2009). Dabei handelt es sich um euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. die auf Grund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen³.

Das Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet hängt von der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung ab. Die 2009 festgestellten 10 Brutpaare der Feldlerche im Plangebiet sind im Wesentlichen auf die seinerzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (Zuckerrüben) zurückzuführen. Die Verteilung der Brutpaare und ihre Dichte sind maßgeblich von Art, Aussaat und Bearbeitung der Feldkulturen abhängig. So bieten dichte Getreidefelder der Feldlerche nur wenig Lebensraum. Wenn ein Deckungsgrad von 90 bis 95 Prozent überschritten ist, wird eine Fläche für Lerchen unbewohnbar. Winterraps und Wintergetreide sind bereits Anfang Mai so dicht zugewachsen, dass für Feldlerchen auf diesen Flächen keine Nahrungssuche mehr möglich ist. In solchen Revieren stehen den Vögeln dann nur noch die Traktorspuren zur Verfügung. Eine derart drastische Einschränkung des Nahrungsraumes reicht aber für die erfolgreiche Aufzucht einer Brut nicht mehr aus und die Reviere werden aufgegeben.

Feldhamster

Obwohl 2009 sowie auch aktuell keine Feldhamster nachgewiesen werden konnten, können die Ackerflächen als potentiell geeignete Feldhamsterlebensräume angesehen werden.

Feldhase

Die 2009 vorhandene hohe Feldhasendichte im Gebiet ist einerseits Ausdruck der Habitateignung, andererseits gefördert durch die planungsbedingt verbliebenen Stoppelbrachen auf ganzer Fläche des Untersuchungsgebietes. Während in der Umgebung die Äcker bereits umgebrochen waren und keine Nahrung mehr boten, waren die Stoppelbrachen des Untersuchungsgebietes reich an Kräutern und Gräsern und boten gleichermaßen Deckung. Dadurch konzentrierten sich hier vermutlich auch Hasen aus der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes. Der im Gebiet nachgewiesene Feldhase zählt nicht zu den europäisch geschützten Arten, so

dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hier keine weiteren Ausführungen erforderlich sind. Als Rote-Liste-Art in Hessen ist der Feldhase jedoch im Bestand gefährdet.

Reptilien und Amphibien

Die Zauneidechse ist im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als streng zu schützende Arten genannt. Sie besitzt jedoch in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand.

Die an der Böschung der Bahnlinie nachgewiesene Blindschleiche ist keine europäisch geschützte Art, sie ist jedoch in der Roten Liste Hessen in der Vorwarnstufe geführt.

8.2.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Bezüglich der Bewertung der Landschaftsfaktoren ergibt sich zum Zeitpunkt der 3. Änderung keine Änderung gegenüber den bisherigen Bewertungen.

8.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

8.3.1 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

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

Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Es wird eine nach § 30 BNatschG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG geschützter Lebensraum in Anspruch genommen.

Das hohe natürliche Ertragspotential der Böden für die ackerbauliche Nutzung geht verloren.

Die bioklimatisch günstige Funktion der Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen, wird durch Überbauung ungünstig verändert.

Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.

In Kapitel E11.10 werden die von der geplanten Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ detailliert erläutert und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungs- bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber gestellt.

8.3.2 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 1. Änderung

Die zuvor umrissenen Eingriffe und Konflikte wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schleid“ bewältigt. Im Rahmen der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung dieses Planes sind all die Umweltwirkungen zu untersuchen und zu bewerten, die über die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ausgeglichenen Auswirkungen hinausgehen. Dies bezieht sich vor allem auf die räumliche Ausdehnung des geplanten Baukörpers, sowie auf den mit der geplanten Nutzung einhergehenden Verkehr.

Vor diesem Hintergrund sind besonders ins Auge zu fassen

- *möglicherweise zu erwartende zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm) und ihre Auswirkungen auf Fauna, Lufthygiene und den Menschen,*
- *Flächeninanspruchnahme/-versiegelung mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter allgemein*
- *sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.*

Im Plangebiet kommen Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zauneidechse, Blindschleiche, Feldhase sowie 22 Vogelarten vor. Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten von der 1. Änderung nicht betroffen sind (Fledermäuse, Zauneidechse, Blindschleiche, Nahrungsgäste bei den Vogelarten) bzw. die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der Erhaltungszustand der lokalen Population gewahrt bleibt (Feldlerche, Feldhase) sind keine spezifischen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Der Umsetzung des Bebauungsplans stehen somit keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.¹⁰

8.3.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 2. Änderung

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist somit bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Im Rahmen der 2. Änderung werden im Bereich der Wohnbauflächen keine neuen Baurechte geschaffen, da es lediglich zu einer geringfügigen Anpassung der überbaubaren Flächen sowie der Festsetzung von Leitungstrassen und von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kommt. Weder erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen, noch wird die bauliche Ausnutzung im betroffenen Änderungsbereich z.B. durch höherer GRZ erweitert.

Lediglich im Bereich des geplanten Wendehammers in der Planstraße 15 kommt es zu einem Eingriff in die dort bislang festgesetzte Landschaftsgestaltungszone 3. Der Verlust der Grünfläche beträgt 344 m². Zudem wird die Fläche in zwei Teile getrennt. Ferner erfolgt durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs aufgrund der Vergrößerung der geplanten Wendehammer die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (89 m²) sowie eines kleinen Teilbereiches einer bestehenden Streuobstfläche (174 m²). In der Gestaltungszone ist als Ausgleich der für den Verlust von alten Streuobstbeständen im Plangebiet die Neuanlage eines Streuobstbestandes festgesetzt. Auf Grund der im Verhältnis zur Gesamtfläche des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur sehr geringen Beanspruchung von zukünftigen und bestehenden Streuobstflächen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen, wird im Rahmen der 2. Änderung auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet, zumal der Eingriff in den ursprünglichen Streuobstbestand im Plangebiet von 3.735 m² durch die festgesetzte Neuanlage von Streuobst innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 7.584 m² bereits überproportional kompensiert ist.

Auch bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind trotz Wegfall der Umweltprüfung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

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

Im Bereich der geplanten Wendehämmer befinden sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie Streuobstflächen ohne Gehölzbestände. Somit kann insgesamt eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden. Auf Grund fehlender geeigneter Strukturen ist nicht mit einem Vorkommen von Zauneidechsen im Bereich der geplanten Wendehämmer zu rechnen. Zudem sind die Flächen durch die bestehende Bahnlinie vorbelastet. Es ist daher nicht anzunehmen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG betroffen sind bzw. der Bebauungsplan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote verstoßen würde.

Im Übrigen wird durch die ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass bei der Umsetzung der Planung keine Tiere getötet und eventuell aufgefundene streng geschützte Arten in Absprache mit der UNB umgesiedelt werden.

In die Hinweise zum Bebauungsplan (Kapitel D15 „Arten- und Biotopschutz“) wird ein allgemeiner Hinweis auf die zu beachtenden gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz aufgenommen.

8.3.4 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans im normalen zweistufigen Verfahren erfolgt, ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren, welcher lediglich die Anpassung einzelner Festsetzungen in Teilbereichen zum Inhalt hat. Daher sind durch die vorliegende 3. Änderung keine wesentlichen zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch die Planung zu erwarten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Es wurden diesbezüglich jedoch keine Hinweise vorgebracht. Der Umweltbericht wurde zum Entwurf erstellt (§ 2a BauGB).

Hinsichtlich des Eingriffs ist der letzte rechtmäßige Zustand (hier: 2. Änderung) maßgeblich. Dabei ist zu prüfen, ob durch die 3. Änderung zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, welche durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Im Rahmen der 3. Änderung wird im ursprünglich festgesetzten Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Allgemeines Wohngebiet WA 3), welcher bereits für eine Straßenerschließung vorgesehen war, nunmehr in einer Breite von 6,5 m eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer festgesetzt. Diese Straße wurde bereits gebaut. Insofern wird hier kein zusätzlicher Eingriff geschaffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (westlich der Siemensstraße) erfolgt eine Zusammenfassung der Einzelbaufenster in zwei größere überbaubare Flächen, zudem wird der Fußweg etwas

nach Süden verschoben. Die GRZ bleibt bei 0,4, so dass hier ebenfalls kein zusätzlicher Eingriff durch Neuversiegelung erfolgt.

Südlich der Röntgenstraße (ehemals Allgemeines Wohngebiet WA 2, nun Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4) erfolgt im Osten eine geringfügige Anpassung an die Planung des Investors (Wegfall einer Baulinie, zusätzliche Privatstraße zur Erschließung von Stellplätzen). Auch hier bleibt die GRZ von 0,4 sowie Flächen für Stellplätze erhalten, so dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff entsteht.

Am Ostrand wird auf einer Teilfläche für Stellplätze nunmehr eine überbaubare Fläche festgesetzt. Der dort geplante Geschosswohnungsbau dient als Lärmschutz für die westlich gelegene Bebauung. Hier wird eine GRZ von 0,75 festgesetzt. Die Fläche konnte im ursprünglichen Bebauungsplan vollständig mit Stellplätzen bebaut werden, zudem war hier eine Lärmschutzwand vorgesehen. Durch das geplante Wohnhaus ergibt sich daher nur insofern eine Änderung, dass die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen der Stellplätze nunmehr vollständig versiegelt werden. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich werden hierdurch keine erheblichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 werden die bisher zulässigen drei Vollgeschosse auf max. vier Geschosse erhöht, um die städtebauliche Dichte etwas zu erhöhen. Im Nordwesten wird eine zusätzliche Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt. Hierdurch sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

Die festgesetzten Grünzonen im Norden und Süden bleiben erhalten. Die Verkehrsfläche (beide Wendehämmer) wurde geringfügig reduziert.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden bereits im Zuge der Umsetzung des Baugebietes die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchgeführt (vgl. Anlage). Es handelte sich hierbei um die Umsetzung von Zauneidechsen in neu geschaffene Ersatzhabitate sowie die Neuanlage von externen Kompensationsflächen. Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung sind darüber hinaus keine weiteren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.

8.3.5 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt entlang der Bahnlinie (Fußweg) auf Flächen für Gemeinschaftsstellplätze. Lediglich der nördlichste Abschnitt befindet sich innerhalb der privaten Grünfläche (Landschaftsgestaltungszone 3). Der für die Lärmschutzwand benötigte Flächenanteil ist jedoch sehr gering, die Nutzung der Fläche während der Baumaßnahmen nur temporär. Nach Errichtung der Lärmschutzwand kann die Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angelegt werden. Insofern ist durch die Errichtung der Lärmschutzwand nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen. Die Wand wirkt sich positiv auf die Wohnqualität im Baugebiet aus. Die Grünfläche wird jedoch zusätzlich durch die Verlagerung bzw. Neuanlage von 4 Stellplätzen und einer Fläche für Abfallcontainer weiter verkleinert. Die Planung stellt keinen Eingriff in die öffentliche Grünfläche (Zentraler Park) dar. Die geplante Änderung der Wegeführung sowie die Anlage eines Spielplatzes ist mit dem Nutzungszweck vereinbar und stellt gegenüber dem letzten rechtmäßigen Zustand (Bebauungsplan von 2001) keinen zusätzlichen Eingriff dar. Die Festsetzungen zur Anlage und Bepflanzungen wurden übernommen und nur leicht modifiziert (Anpassung an die 5. Änderung „Im Schleid“ und 9. Änderung „Krebsschere“).

Die Bebauungspläne „Krebsschere“ und „Im Schleid“ wurden in den letzten Jahren vielfach geändert. Dabei erfolgte in der Regel eine zusätzliche Nachverdichtung innerhalb der bereits be-

stehenden Baurechte, z.B. durch Erhöhung der zulässigen GRZ bzw. der zulässigen GRZ-Überschreitung durch Tiefgaragen. Bei den einzelnen Änderungsverfahren wurden dabei Rechtszustände verglichen und der zusätzliche Eingriff in den Boden durch die zusätzliche Versiegelung ermittelt. Teilweise ergaben sich dabei erhebliche zusätzliche Eingriffe in den Boden durch Versiegelung. Im Rahmen der Abwägung wurde dabei darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Versiegelung zum größten Teil durch die Nutzung von Tiefgaragen erfolgt.

Da es sich bei den Änderungsverfahren um eine Überplanung des bereits beplanten Innenbereichs handelt, wurde auf eine zusätzliche Kompensation im Rahmen der Bebauungsplanänderungsverfahren verzichtet und in der Abwägung das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

Auf Grund der Vielzahl der durchgeführten Änderungsverfahren wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises abgestimmt, dass für die Gebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“ eine Gesamtbilanzierung der bisherigen Änderungsverfahren unter Anwendung der Kompensationsverordnung (KV) erfolgen sollte. Hierdurch sollte der tatsächlich erfolgte Eingriff ermittelt und ein ggf. entstandenes Defizit über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel kompensiert werden. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen. Die Gesamtbilanzierung wurde im August 2019 durchgeführt, wobei der Bereich der 3. Änderung mitberücksichtigt wurde.

Der im Rahmen der 4. Änderung vorbereitete Eingriff in die kleine Grünfläche am Nordöstlichen Rand wird zusätzlich bilanziert (Kapitel E11.10.2).

9 Städtebauliche Zielsetzung

9.1 Städtebauliche Zielsetzung der ursprünglichen Planaufstellung

Die städtebauliche Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) ist für die 3 Planbereiche „Krebschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ entwickelt worden. Diese 3 Planbereiche bilden eine städtebauliche Einheit, deren gemeinsame Aufgabe es ist, den nördlichen Stadtrand Bad Vilbels auszubilden. Zwischen den Planbereichen „Krebschere“ und „Im Schleid“ werden funktionale und gestalterische Beziehungen geschaffen, die im Endstadium beide Gebiete als Einheit erscheinen lassen sollen. Dagegen bildet der Planbereich „Auf dem Stock“ eine weitere eigenständige Einheit (siehe Abbildung 20).

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

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

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

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

Die beiden Baugebiete werden zusammengehalten durch den zentralen Park, der die geplanten Neubaugebiete einerseits mit den südlich gelegenen weiterführenden Schulen und Sporteinrichtungen und der Niddaue und andererseits mit der freien Landschaft im Norden verbindet. Die Umgehungsstraße, die die beiden Plangebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ trennt, wird im Bereich des zentralen Parks von einer breiten Landschaftsbrücke überspannt. Die beiden Plangebiete werden räumlich somit miteinander verbunden. Das Brückenbauwerk wird erdüberdacht ausgeführt, der Landschaftspark erfährt keine Unterbrechung. Die Umgehungsstraße soll von der S-Bahn-Unterquerung bis zur Unterquerung der B 3 im ca. 2,50 bis 3 m tiefen Einschnitt geführt werden, dadurch erleichtert sich der Bau der Landschaftsbrücke. Außerdem wird gegenüber den Gewerbe- und Wohngebieten ein guter Schallschutz erreicht. Der Zentralpark erhält folgende Aufgaben:

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

Die geplante Nordumgehung von Massenheim übernimmt zugleich die wichtigste Erschließungsfunktion. Die Erschließung des Wohngebietes „Im Schleid“ erfolgt über die Siemensstraße. Die Verknüpfung der Siemensstraße mit der Nordumgehung erfolgt durch eine signalgesteuerte Kreuzung.



Abbildung 20: Städtebauliche Ziele der ursprünglichen Planaufstellung
(Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997)

9.2 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergeben sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung keine grundsätzlichen Änderungen. Die Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes bleibt prinzipiell bestehen.

Abweichend zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf soll die Wohnbebauung in einem Teilbereich unmittelbar an die östliche Plangebietsgrenze heranrücken. Ein Teilbereich der ehemals für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehenen Flächen sollen demnach überbaut, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Dem neu geplanten Baukörper entlang der östlichen Plangebietsgrenze kommt eine wichtige Schallschutzfunktion zu.

Die städtebauliche Dichte und damit die Zahl der Wohneinheiten sollen innerhalb des Plangebietes, das sich in unmittelbarer Nähe des Anschlusses an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr befindet, insgesamt leicht erhöht werden.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes soll eine bereits in der Realisierung befindliche, öffentliche Straßenverkehrsfläche als solche ausgewiesen werden. Im südlichen Teilbereich ist auf der Grundlage der Planungen des Investors die Ausweisung einer Privatstraße erforderlich.

9.3 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergeben sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung keine grundsätzlichen Änderungen. Die Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes bleibt prinzipiell bestehen.

Am östlichen Plangebietsrand nördlich angrenzend an die geplante Schallschutzbebauung entlang der Bahn (Allgemeines Wohngebiet WA 5), soll zur Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes eine 7,00 m hohe Lärmschutzwand von Seiten des Investors errichtet werden. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schallschutzgutachtens, die unverändert bestehen bleiben. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

Um die Flächen für die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand bereit zu stellen, müssen die bestehenden privaten Stellplätze in diesem Bereich neu organisiert werden. Ein privater Stellplatz muss im Bereich der privaten Grünfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes untergebracht werden. Des Weiteren sollen im Bereich der privaten Grünfläche drei öffentliche Stellplätze sowie eine Fläche für die Unterbringung eines Unterflurcontainers für die Altglasentsorgung untergebracht.

Das Baukonzept des Investors ist in Abbildung 21 dargestellt.

Westlich des Wohngebietes verläuft durch den zentralen Park eine Fuß- und Radwegeverbindung. Diese stellt die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar (siehe Abbildung 22). Um die genaue Lage dieser Fuß- und Radwegeverbindung planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Einbeziehung eines Teilbereichs des zentralen Parks.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich der Wohnbebauung ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes geplant. Diese Fläche soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadt Bad Vilbel überprüft derzeit die Möglichkeit der Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 am südöstlichen Rand des Plangebietes, um die bereits gute Fuß- und Radwegeanbindung des Plangebietes zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt weiter zu optimieren (siehe Abbildung 23 und Abbildung 24). Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 geschaffen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob die Realisierung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 am südöstlichen Rand des Plangebietes möglich ist.



Abbildung 21: Bebauungskonzept des Investors



Abbildung 22: Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: IMB Plan, Hanau)

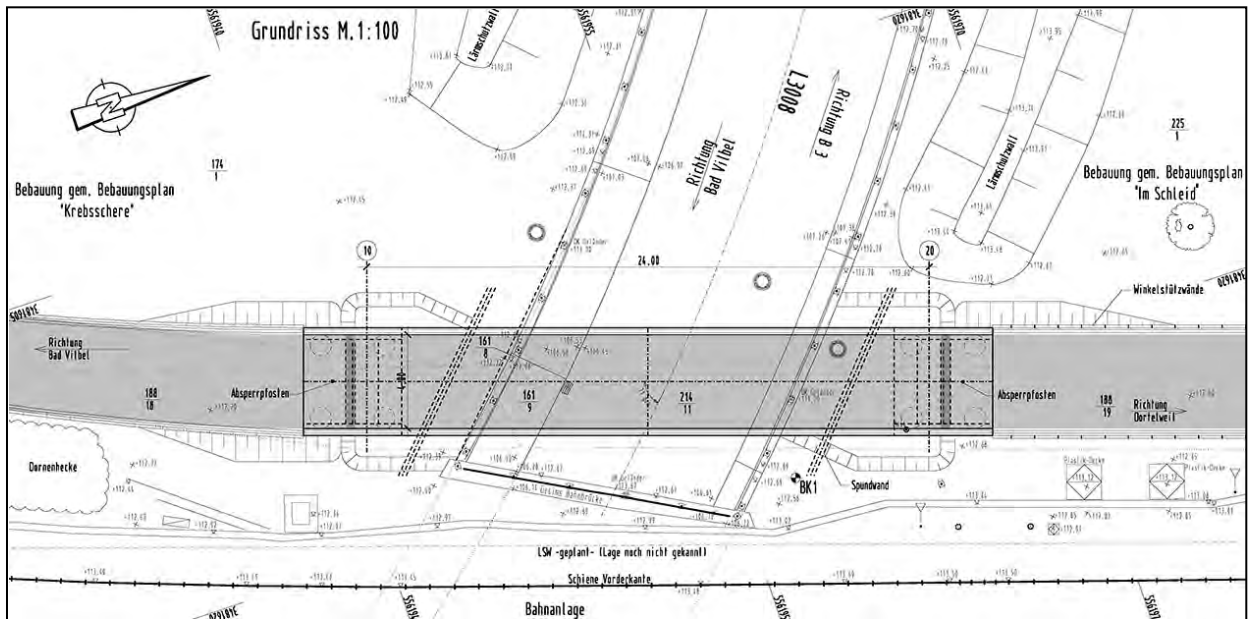


Abbildung 23: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Grundriss)

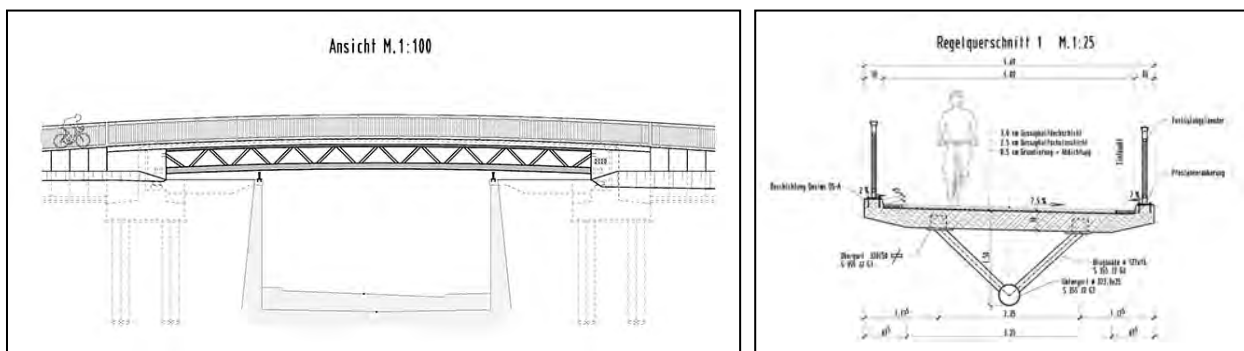


Abbildung 24: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Ansicht und Regelquerschnitt)

10 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

10.1 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen der ursprünglichen Planaufstellung

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

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

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

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

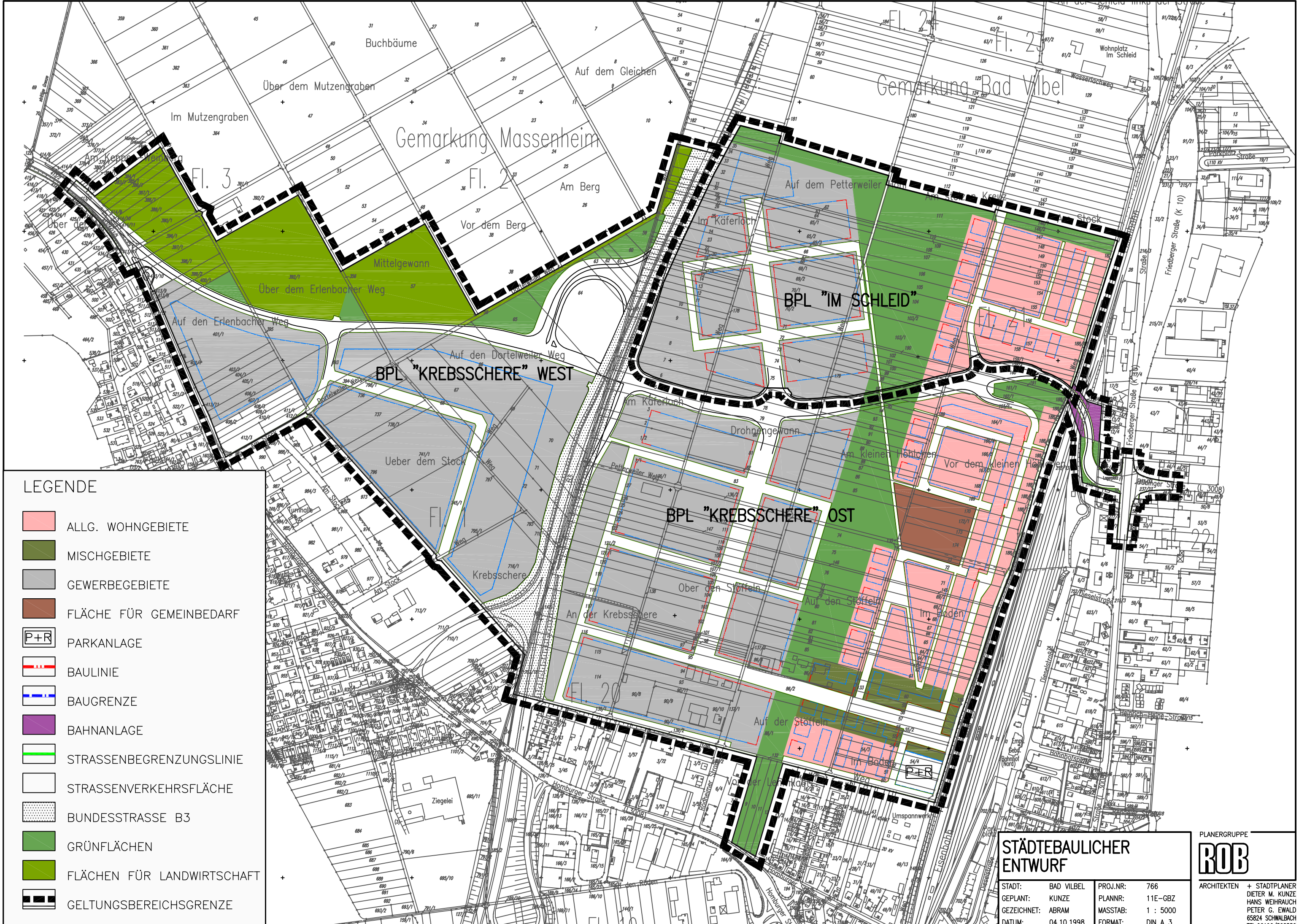
In allen Straßen sind so viel wie möglich hochstämmige, großkronige Bäume vorzusehen. Eine breite Baum-Allee wird das Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord durchziehen und dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter verleihen. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich im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

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

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

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

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



LEGENDE

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

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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



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

10.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergeben sich hinsichtlich der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen keine Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung bzw. zur 2. Änderung.

10.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergeben sich hinsichtlich der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen keine Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung bzw. zur 3. Änderung. Die Nutzung des Parks für Kinder wird durch die Festsetzung eines großflächigen Spielplatzes optimiert.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf zeigt die im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung festgesetzten Baugebietstypen im Zusammenhang, also einschließlich des Baugebietes „Krebsschere“.

11.1.1 Gliederung der Baugebiete

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

11.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Zwischen der Bahnlinie und dem zentralen Park soll sich ein typisches Wohngebiet entwickeln. Nach Osten soll unmittelbar entlang der Bahn eine Bebauung realisiert werden, die eine wichtige Schallschutzfunktion besitzt. In diesem Bereich waren bislang Flächen für Stellplätze vorgesehen. Auf den übrigen Wohnbauflächen des Plangebietes soll Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoß der Geschossbauten ausnahmsweise zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass derartige Vorhaben sich vorwiegend in dem im Baugebiet „Krebsschere“ ausgewiesenen Mischgebiet ansiedeln, d. h. die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sollte erst dann erfolgen, wenn das Mischgebiet eine stabile Struktur städtebaulicher Nutzungsmischung erreicht hat. Andererseits soll aber angesichts der weiten Wege (maximal 850 m) die Ansiedlung solcher gewerblicher Nutzungen im Wohngebiet ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes wird der Versuch unternommen, die Wohnfunktion stärker in den Vordergrund treten zu lassen und die möglichen Störquellen auszuschließen bzw. in das angrenzende Mischgebiet zu verweisen. Dennoch hat sich die Stadt klar dafür entschieden, das Wohngebiet nicht im Sinne eines reinen Wohngebietes zu entwickeln, obgleich Tendenzen in diese Richtung erkennbar werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die genau der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 erfolgt die Festlegung einer GRZ von 0,75. Damit erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die GFZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 mit 1,5 festgesetzt, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 mit 1,75. Damit erfolgt die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Um die sich daraus ergebende bauliche Verdichtung detailliert zu steuern, wird gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind und nicht nur die Vollgeschosse. Dies impliziert die Einbeziehung der Staffelgeschosse in die Berechnung der GFZ.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit drei festgelegt, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 mit vier.

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

Der städtebauliche Entwurf des Investors sieht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vor. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des **Bahnhofs Bad Vilbel** mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen.

Art	Fläche	Anteil	Grund- flächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschoss- flächenzahl (alle oberirdischen Geschosse)	Erreichbare Geschossfläche (alle oberirdischen Geschosse)	Anzahl der Wohnein- heiten
WA 1	5.790 m ²	7,9 %	0,4	2.316 m ²	1,5	8.685 m ²	52
WA 2	10.463 m ²	14,4 %	0,4	4.185 m ²	1,5	15.695 m ²	104
WA 3	17.673 m ²	24,3 %	0,4	7.069 m ²	1,5	26.510 m ²	148
WA 4	3.908 m ²	5,4 %	0,4	1.563 m ²	1,5	5.862 m ²	11
WA 5	1.864 m ²	2,5 %	0,75	1.398 m ²	1,75	3.262 m ²	15
WA gesamt	39.698 m²	54,5 %	/	16.531 m²	/	60.014 m²	330
Fläche für Versorgungs- anlagen	114 m²	0,2 %	/	/	/	/	/
Fläche für die Abfallentsor- gung	30 m²	0,1 %	/	/	/	/	/
Öffentliche Straßenver- kehrsfäche Planzeichnung / Nebenzeichnung	11.484 m² / 7.969 m²	15,8 % / 10,9 %	/	/	/	/	/
Öffentlicher Ver- kehrsberuhigter Bereich	213 m ²	0,3 %	/	/	/	/	/
Privater Ver- kehrsberuhigter Bereich	341 m ²	0,5 %	/	/	/	/	/
Fußgänger- und Radwegebereich Planzeichnung / Nebenzeichnung	2.974 m² / 3.247 m²	4,1 % / 4,5 %	/	/	/	/	/
Öffentliche Parkfläche	52 m ²	0,1 %	/	/	/	/	/
Private Parkfläche	15 m ²	0,1 %	/	/	/	/	/
Verkehrsfäche gesamt Planzeichnung / Nebenzeichnung	15.079 m² / 11.837 m²	20,9 % / 16,4 %	/	/	/	/	/
Private Grünfläche	3.176 m ²	4,2 %	/	/	/	/	/
Öffentliche Grünfläche – Zentraler Park Planzeichnung / Nebenzeichnung	11.379 m² / 14.621 m²	15,6 % / 20,1 %	/	/	/	/	/
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	3.318 m ²	4,5 %	/	/	/	/	/
Grünfläche gesamt	17.873 m² /	24,3 % /	/	/	/	/	/

Planzeichnung / Nebenzeichnung	21.115 m ²	28,8 %					
Summe	72.794 m ²	100,0 %	/	16.531 m ²	/	60.014 m ²	330

Tabelle 1: Flächenbilanz

Die Lage am **Bahnhof Bad Vilbel** trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich **der Wohnbebauung** mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet (siehe Kapitel 10 „Landschaftsplanerische Zielvorstellungen“). Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

11.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Höhenlage

11.3.1 Bauweise

Je nach städtebaulicher Notwendigkeit sind die Bauweisen für jedes Baugebiet oder jeden Gebietstyp unterschiedlich festgesetzt worden. Eine geschlossene Bauweise ist nur für den Geschosswohnungsbau in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 festgesetzt worden. Hier sollen durch die geschlossene Bauweise eindeutige und städtebaulich wichtige Raumkanten entstehen oder wichtige Lärmschutzfunktionen übernommen werden.

11.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig definiert.

11.3.3 Festsetzung der Höhenlage

Die Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes werden über die Festsetzung von der Anzahl der zulässigen Geschosse erreicht. Die angegebene maximale Höhe der Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (EG) bezieht sich auf die davorliegende Erschließungsstraße und dort auf die senkrecht zur Messstelle vorhandene tatsächliche Straßenachsenhöhe oder auf die planerisch ermittelte Gradientenhöhe.

11.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 können die erforderlichen Stellplätze sowohl in Tiefgaragen als auch oberirdisch errichtet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind Stellplätze und Tiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier sind die Planungen des Investors bereits so konkret, dass die exakte Fläche für die Errichtung oberirdischer Stellplätze im Bebauungsplan

festgesetzt werden kann. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen von der Errichtung oberirdischer Stellplätze sind die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

Ausgenommen von der Errichtung von Tiefgaragen sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen, die festgesetzten Bauverbotszonen sowie die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

Die Errichtung oberirdischer Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nicht zulässig.

11.5 Verkehrsflächen

11.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die von der Nordumgehung abzweigende Siemensstraße (Planstraße 14) erschlossen (siehe Abbildung 26). Die weitere innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die von der Siemensstraße abzweigende Röntgenstraße (Planstraße 15, siehe Abbildung 27 und Abbildung 28). Im Teilabschnitt der Röntgenstraße, der parallel zur Bahnlinie verläuft, ist die Errichtung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Die Wohnbauflächen sind in verkehrlicher Hinsicht als Tempo 30-Zonen konzipiert.

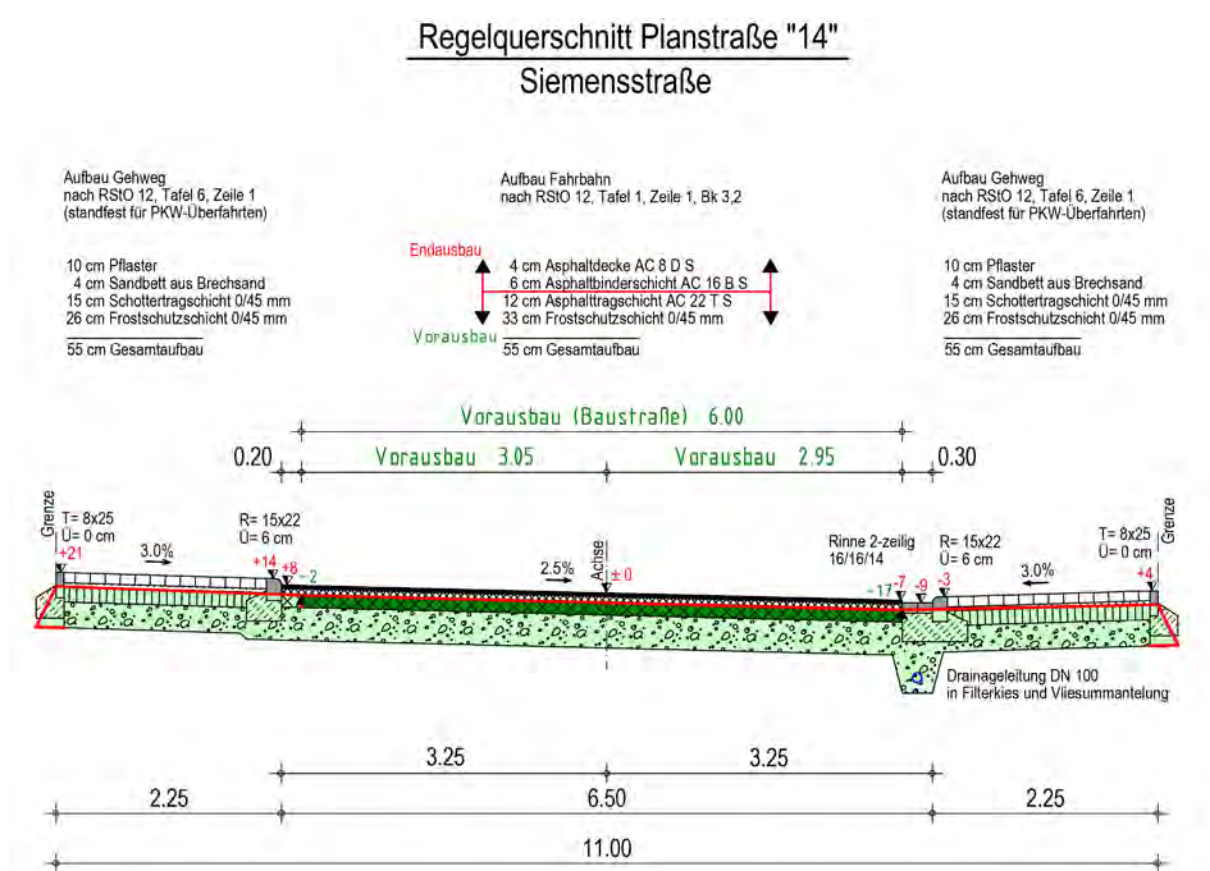


Abbildung 26: Regelquerschnitt Straße 14

Regelquerschnitt Planstraße "15 A" Röntgenstraße

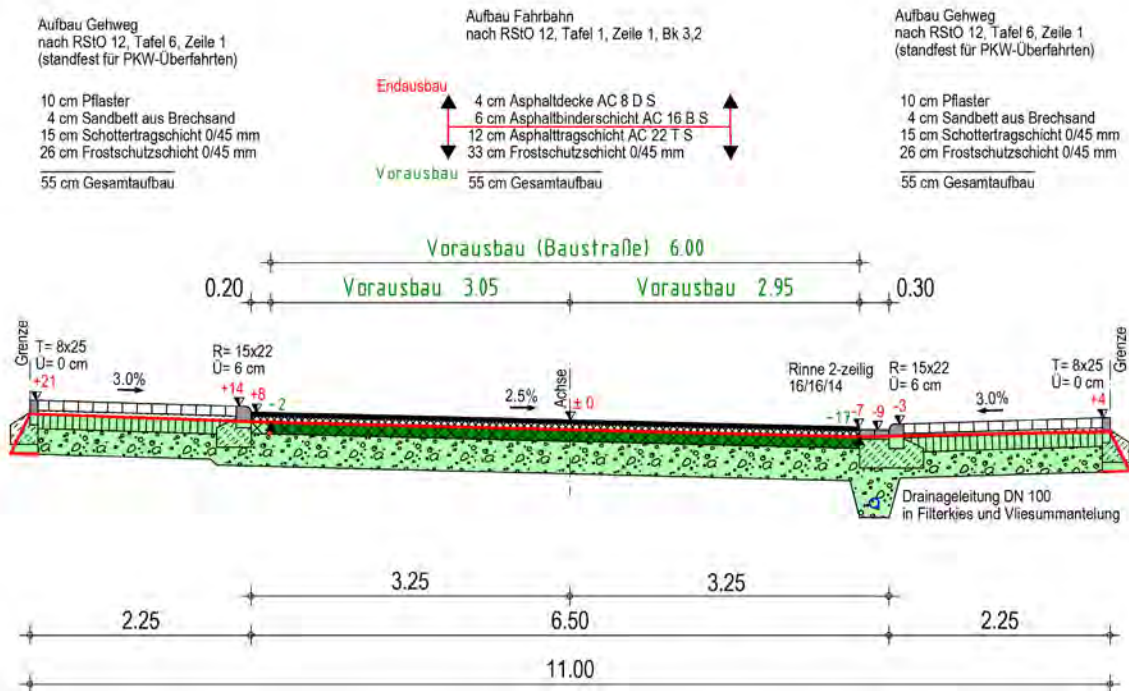


Abbildung 27: Regelquerschnitte Straße 15 A (südlich im Plangebiet)

Regelquerschnitt Planstraße "15 B" Röntgenstraße

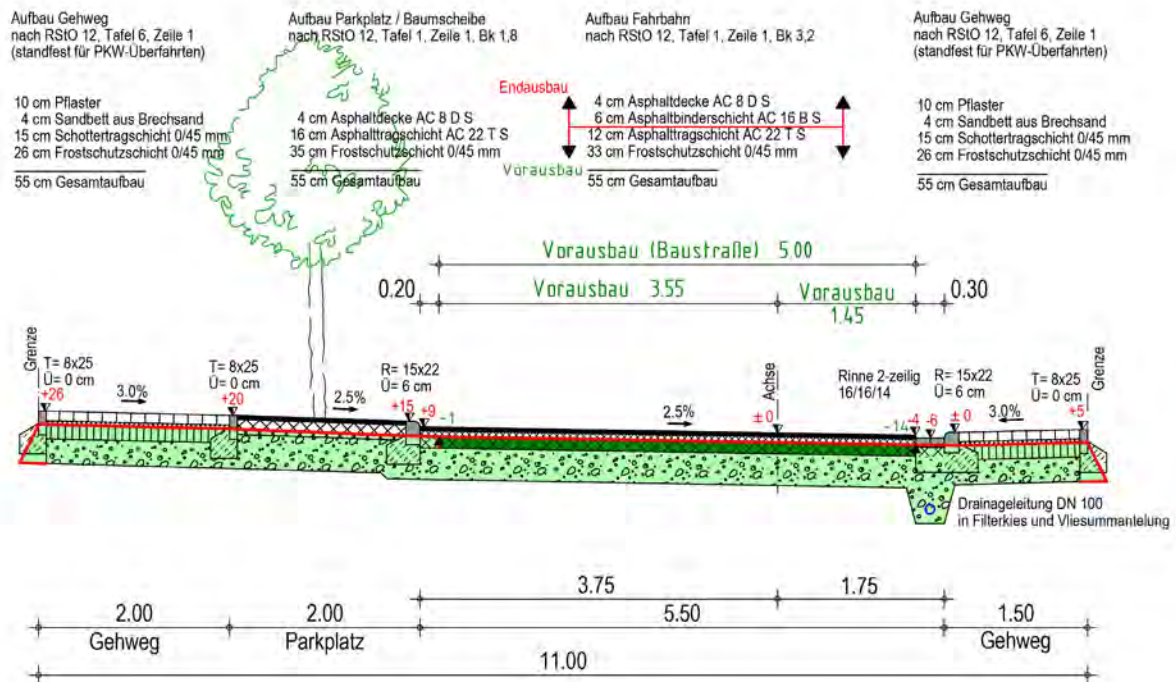


Abbildung 28: Regelquerschnitte Straße 15 B (östlich im Plangebiet)

11.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Über diesen werden u.a. oberirdische Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 erschlossen. Zudem erfolgt die Anbindung an den festgesetzten Fußgänger- und Radwegbereich östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3. Außerdem werden die geplanten und im Bestand teilweise bereits vorhandenen Fußgänger- und Radwegbereiche innerhalb **des Wohngebietes** als solche festgesetzt.

Innerhalb des zentralen Parks erfolgt die Festsetzung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung. Diese stellt die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar (siehe Abbildung 22).

Die Stadt Bad Vilbel überprüft derzeit die Möglichkeit der Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 am südöstlichen Rand des Plangebietes, um die bereits gute Fuß- und Radweganbindung des Plangebietes zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt weiter zu optimieren. Die für eine Realisierung erforderlichen Flächen werden am südöstlichen Rand des Plangebietes entsprechend festgesetzt. Die bereits festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird zu diesem Zweck verbreitert festgesetzt. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob die Realisierung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 am südöstlichen Rand des Plangebietes möglich ist.

Des Weiteren wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die öffentliche Parkfläche dient der Herstellung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes insbesondere in Hinblick auf den Besucherverkehr in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sowie zur Schaffung von kurzfristigen Haltemöglichkeiten für die Erreichbarkeit des in diesem Bereich geplanten Unterflurcontainers für die Altglasentsorgung.

11.5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die geordnete Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sicherzustellen, erfolgt die Ausweisung einer privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Die entsprechende Fläche verbleibt im Privateigentum und wird daher als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung und Erschließung erfolgt für die private Straßenverkehrsfläche die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Zur Errichtung einer Lärmschutzwand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Neuorganisation der privaten Stellplätze im Bereich der in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, die dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet werden. Durch die Neuorganisation der Stellplätze muss ein Stellplatz im Bereich der bisherigen, privaten Grünfläche untergebracht werden. Hierfür wird eine private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

11.5.4 Öffentlicher Nahverkehr

Nicht dargestellt im Bebauungsplan sind die öffentlichen Nahverkehrsmittel. Vorgesehen ist die Erschließung des Baugebietes durch den Vilbus, der in jedem Fall über die Carl-Benz-Allee und die Paul-Ehrlich-Straße geführt wird, um von dort aus die Verbindung mit der S-Bahn und der Fernbahn herzustellen.

Für die Radfahrer wird ein ebenfalls nicht dargestellter Radweg durch den zentralen Park von großer Bedeutung sein. Im Übrigen sind gesonderte Radverkehrsanlagen in den Wohnbereichen nicht erforderlich.

11.5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Um die geordnete Erschließung des Baugebietes sicherzustellen, werden im Einfahrtsbereich der Siemensstraße und entlang der Nordumgehung L 3008 planzeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Grünflächen erfolgen dürfen.

11.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehenden Trafostationen im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird als solche festgesetzt. Des Weiteren ist im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von zwei neuen Trafostationen geplant. Beide werden planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus wird auf Anregung der Stadtwerke Bad Vilbel festgesetzt, dass Trafostation mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden können. Die für den Antrag auf Befreiung nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Realisierbarkeit der für das Plangebiet erforderlichen Trafostationen.

Für die Errichtung eines Unterflurcontainers für die Altglasentsorgung wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ mit einer Größe von 10 m x 3 m festgesetzt.

11.7 Grünflächen

Westlich der Allgemeinen Wohngebiete wird innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentraler Park“ festgesetzt. Die Parkanlage setzt sich bis zur Nordumgehung und darüber hinaus nach Süden (Gebiet Krebschere) fort.

Die Parkanlage soll insbesondere der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur im Sinne der barrierefreien Vernetzung des Stadtgebietes mit dem Umland dienen. Fuß- und Radwege sollen hier die Erreichbarkeit der offenen Landschaft für die Erholungssuchenden gewährleisten und stellen eine durchgängige Verbindung bis nach Dortelweil-West dar. Für Kinder sollen hier durch Geländemodellierung je nach Alter Spielflächen in naturnaher Umgebung entstehen, die teilweise von Ihnen selbst gestaltet werden. Hierfür wird innerhalb des zentralen Parks eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Im Park sind aber auch große Grünlandflächen geplant, die einerseits intensiv gepflegt werden, um als Bolzflächen oder als Liege- bzw. Festwiesen zu fungieren. Andererseits sollen aber auch Extensivrasenflächen zur biologisch-ökologischen Bereicherung des Lebensraumes entwickelt werden.

Insgesamt wird die Anlage eines vielfältigen Mosaiks aus Grünstrukturen angestrebt, die sowohl den Menschen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten als auch Tieren und Pflanzen unterschiedliche Lebensraumfunktionen bietet.

Als private Grünflächen wurden die neu zu pflanzenden Streuobstbestände (LGZ 3) festgesetzt (Festsetzung 7.2), da nur diese Flächen einerseits einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen und andererseits aber nicht erwerbsmäßig genutzt werden, so dass sie auch nicht den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet werden können.

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

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (Festsetzung 8.3.2).

Schließlich ist für alle Tiefgaragen eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 50 cm bzw. 35 cm (bei Substratüberdeckung) 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 (Festsetzung 8.3.3).

Durch eine Vielzahl von Planeinträgen mittelkroniger Bäume II Wuchsordnung (Festsetzungen 8.1), deren Pflanzgröße im Sinne einer Hohen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktionen 20/25 beträgt, sollen die städtebaulichen Grundideen und Leitlinien auch im Zuge der Grünordnung nachgezeichnet und betont werden. Die Standorte der Bäume im Straßenraum können nicht endgültig festgelegt werden, da die Einfahrten von Grundstücken eine Verschiebung von eingetragenen Bäumen notwendig machen können.

Im Bebauungsplan wird im Hinblick auf die Nordumgehung eine Flächenkategorie bezüglich der straßenbegleitenden Pflanzungen planungsrechtlich ausgewiesen (Festsetzung 8.3.4). Sie dient vor allem der gestalterischen Integration der Trasse in ihrem innerörtlichen Verlauf und ihrer besseren Einbindung in die angrenzende Landschaft.

Es werden zudem in Anlehnung an die vorgesehenen Bauweisen Kategorien für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke vorgesehen (Festsetzung 8.3.1). Diese Festsetzungen werden ergänzt durch Festsetzungen für Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (Festsetzung 8.3.2), so dass insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes gewährleistet ist.

11.9 Sonstige Festsetzungen

11.9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

11.9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen sowie öffentliche und private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG für die bestehenden unterirdischen Kabel und Leitungen zeichnerisch festgesetzt. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen. Insbesondere bei der Anlage der Landschaftsgestaltungszonen muss auf die bestehenden Kabel und Leitungen Rücksicht genommen werden. Nach Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sowie der OVAG Netz GmbH ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechts am nordöstlichen Rand des Plangebietes entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung zulässig.

Zudem erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Dadurch wird die öffentliche Durchwegung und Erschließung der im Privatbesitz verbleibenden Straßenverkehrsfläche sichergestellt.

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

Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.¹ Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung gibt die Schalltechnische Stellungnahme die folgenden Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vor:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

[Als aktive Schallschutzmaßnahme wurden im] Zuge der Berechnungen [...] die in der technischen Planung zum Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ durch Schallschutzwand-/wandanlagen mit einer Höhe von $h = 4,5$ über Gradientenstraße berücksichtigt. Zur Abminderung der Schienenverkehrsgeräusche wurde die im Planfeststellungsverfahren des Schienenverkehrs vorgesehene Schallschutzwand parallel des Gleisweges 3900 mit $h = 3,5$ m über SOK Gleis eingestellt. Die Auswirkungen dieser abschirmenden Wirkungen sind in den geschossabhängig ausgewiesenen Berechnungsergebnissen berücksichtigt.²

Städtebauliche Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung

[Im Sinne städtebaulicher Schallschutzmaßnahmen sieht die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“] für die bauliche Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 vor, dass die Gebäudegrundrisse so zu gestalten sind, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden. Hierzu führt DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung aus:

[...] Werden Häuser parallel zur Straße angeordnet, so liegen die Rückseiten im ruhigen Schallschatten. [...] Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. [...] Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109) geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. [...]³

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum [passiven] Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen)

schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet. Dabei ist

L_a	=	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
$K_{Raumart}$	=	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$	=	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
$K_{Raumart}$	=	35 dB für Büroräume u.Ä.

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen“ vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a im Lärmpegelbereich II = 59 dB(A),
 Raumnutzung „Wohnen“ 30 dB
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 59 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$
 erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß
 der Außenbauteile $R'_{w,ges} \geq 29 \text{ dB}$.

Aufgrund der Geräuschbelastung der Nachtzeit (Schienen- und Straßenverkehr) [$\Delta L < 10 \text{ dB}$ zwischen $L_{r,N}$ und $L_{r,T}$] sind für die Raumgruppe Schlafen/ Kinderzimmer die erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen:

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a im Lärmpegelbereich IV = 66 dB(A),
 Raumnutzung „Wohnen“ 30 dB
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 66 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$
 erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß
 der Außenbauteile $R'_{w,ges} > 36 \text{ dB}$.

Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen R_w der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich $\geq IV$ empfohlen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.⁴

Neben den bestehenden Schallschutzwällen entlang der Nordumgehung sowie den bereits festgesetzten städtebaulichen Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung und passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die Festsetzung einer durchgehenden Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die mit einer Höhe von 7,00 m zu errichten ist. Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünfläche parallel zum geplanten Fußgänger- und Radwegbereich (Geländehöhen, Bestand (m ü. NN) gemäß Planzeichnung). Die Lärmschutzwand soll in nördlicher Verlängerung der bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ planungsrechtlich festgelegten Schallschutzbebauung entlang der Bahn errichtet werden.

Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand dient der Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes innerhalb des Plangebietes. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schallschutzgutachtens, die unverändert bestehen bleiben. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 können mögliche erhebliche belästigende schienenverkehrsinduzierte Erschütterungen hervorgerufen durch die östlich angrenzende Main-Weser-Bahnstrecke nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Nachtzeitraum wird wegen des hohen Güterverkehrsaufkommens die Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 erwartet.

Daher wurde im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine Erschütterungstechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes erarbeitet.⁵ Es wird geprüft, ob erheblich belästigende schienenverkehrsinduzierte Einwirkungen aus Erschütterungen oder aus sekundärem Luftschall zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Maßnahmen

„Bei den gegebenen Abstandsverhältnissen können für die schutzbedürftigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Korridorbreite von

$$r < 35 \text{ m}$$

bzw. im Mischgebiet innerhalb der Korridorbreite von

$$r < 22 \text{ m}$$

zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die sekundären Luftschallimmissionen sind als unkritisch einzustufen.

Um für die innerhalb dieser Korridorbreiten geplanten Gebäude gewährleisten zu können, dass die Anforderungen an den Erschütterungsschutz erfüllt werden, müssen Maßnahmen zur Reduzierung der zukünftigen Erschütterungseinwirkungen in Erwägung gezogen werden. Als Maßnahmen eignet sich z. B. eine elastische Gebäudelagerung und eine Entkopplung der Untergeschossaußenwände vom anstehenden Erdreich durch vertikal angeordnete „Elastomermatten“.⁶

Abschließende Bemerkungen

Die erschütterungstechnische Untersuchung belegt, dass innerhalb der oben genannten Korridorbreiten im Plangebiet ein mögliches Konfliktpotential aufgrund von schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen besteht.

Zur Minderung der Immissionen aus Erschütterungen werden daher gebäudeseitige Maßnahmen für die innerhalb dieser Korridorbreiten geplanten Gebäude empfohlen.

Ferner wird empfohlen die Prognosen im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren auf Basis konkretisierter Gebäudeplanung erneut zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Planung abzustimmen.“⁷

11.10 Kompensationsmaßnahmen

11.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Dementsprechend sollen auch die in den Kapiteln 11.7 und 11.8 beschriebenen und begründeten Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen, Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.

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

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

Schließlich sollen die festgesetzten Gehölzstrukturen im Randbereich der Nordumgehung Massenheim die Einbindung der Trasse ins Landschafts- und Siedlungsbild verbessern und damit den Konflikt mit dem Landschaftsbild weitestgehend minimieren.

11.10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Als Ausgleich für die teilweise Inanspruchnahme der Streuobstbrache im südlichen Randbereich der zentralen Parkanlage, werden am nördlichen Rand des Planungsgebietes Streuobstwiesen im Rahmen der Neugestaltung des Siedlungsrandes neu geschaffen.

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schleid" realisierbaren Ausgleich wird eine Fläche in der Gemarkung Dortelweil für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel ist. Hier ist die planerische Zielsetzung die, durch die Neuanlage von extensivem Grünland mit randlichen Gehölzen ähnliche Strukturen und Habitatfunktionen für Flora und Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, wie sie im Plangebiet vernichtet werden.

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Vor dem Beginn der Bebauung des Baugebietes „Im Schleid“ musste sich die Stadt Bad Vilbel mit der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auseinandersetzen. Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizits des Bebauungsplans wurde eine Ausgleichsfläche in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt (Gemarkung Dortelweil, Flur 5, Flurstück Nr. 44, 12.796 m²). Bei der rechtskräftig festgesetzten Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung einer hochproduktiven Ackerfläche in Extensivgrünland.

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

Hierzu wurde zunächst der Biotopwert der Ackerfläche als Bestand zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um den Biotop- und Nutzungstyp der KV 11.191 – Acker, intensiv genutzt. Für den Zustand nach Ausgleich bzw. Ersatz wurden gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsziel „Neuanlage von extensivem Grünland“ eine naturnahe Grünlandeinsaat bzw. Kräuterwiese (Biotop- und Nutzungstyp der KV 06.930) angesetzt.

Insgesamt ist mit der Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um insgesamt 63.980 Biotopwertpunkte verbunden. Die Ausgleichsfläche wurde durch Zuordnung bereits im Vorgriff durchgeführter Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 63.980 Punkten vom städtischen Ökokonto bzw. durch Ankauf von Ökopunkten im Naturraum 23 ausgeglichen.

Darüber hinaus sind - unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung - keine weiteren Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erforderlich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Für den Eingriff im Bereich der nordöstlichen Grünfläche erfolgt eine Bilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV).

Dabei werden die planungsrechtlichen Flächenfestsetzungen folgenden Nutzungstypen nach KV zugeordnet.

Festsetzung BPlan	Nutzungstyp nach KV	BWP/m²
Grünfläche - LGZ 3	06.370 Naturnahe Grünlandeinsaat	25
	04.110 Obstbaum	34

Für den Bestand (3. Änderung) ergibt sich folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche	Biotopwert
06.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	387	9.675
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 4 St.	34	[12]	408
Summe			387	10.083

Die Planung (4. Änderung) ergibt folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche	Biotopwert
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	240	6.000
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Fläche für Abfallcontainer, Lärmschutzwand)	3	80	240
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Stellplätze)	6	67	402
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 2 St.	34	[6]	204
Summe			387	6.846

Hierdurch ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 3.237 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel ausgeglichen werden soll.

11.10.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Nachfolgend werden für die Schutzgüter

Arten und Lebensräume

Boden

Klima/Lufthygiene

Wasserhaushalt

Landschaftsbild und

Erholung

die voraussichtlichen Beeinträchtigungen aufgelistet und den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl qualitativ als auch quantitativ gegenübergestellt.

Schutzgut Arten- und Lebensräume							
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
Streuobstbestände, teilweise extensiv, teilweise verbuschend; als nach § 30 BNatschG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG geschützte Lebensräume von besonderer Bedeutung		Durch großflächige Beseitigung der meisten Bestände Erhebliche Beeinträchtigung		Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung		Umfangreiche Neuanlage von Streuobstbeständen im Bereich des Geltungsbereiches des BPlanes 7584 m ² Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen, stehenden Gewässers als Rückhaltebecken mit Schilf- und Röhrichtzonen 3138 m ²	
m ²	3735	m ²	2135	m ²	1600	m ²	10722
größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung		Verringerung des Bewegungs- und Translokationsraumes für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer durchgängigen, unzerschnittenen, teilweise extensiv gepflegten und naturnahen Parkanlage zur Erhaltung der Translokation bis in die Kernbereiche der neuen Bebauung			
m ²	190700	m ²		m ²	32762	m ²	
Fettwiese von allgemeiner Bedeutung		Verringerung des Bewegungs-, Translokations- und Nahrungsraumes vor allem für Insekten und für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung				Umfangreiche Neuschaffung von vergleichbaren Lebensraumstrukturen (Extensivrasenflächen) im Rahmen der Neuanlage der zentralen Parkanlage	
m ²	4700	m ²		m ²		m ²	9829

Tabelle 2: Schutzgut Arten- und Lebensräume

Schutzgut Boden							
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
Das größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Gebiet besitzt eine hohe landbauliche Standorteignung Die Böden sind allerdings stark eutrophiert Damit ist das Gebiet insgesamt von allgemeiner Bedeutung		Der Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Bebauung des Gebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung		Angesichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich Durch die Anlage von großflächigen öffentlichen und privaten Grünflächen zumeist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen kann in vielen Bereichen die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten oder wiederhergestellt und damit die Beeinträchtigung vermindert werden.		Auf außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegenden Kompensationsflächen werden bislang ackerbaulich intensiv genutzte Flächen extensiviert und damit der allgemeinen Bodeneutrophierung entgegengewirkt	
m ²	190700	m ²	190700	m ²	71598	m ²	12796

Tabelle 3: Schutzgut Boden

Schutzgut Wasserhaushalt							
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
<p>Gem. Hydrogeologische Karte Hessen 1984</p> <p>Grundwasserergiebigkeit im Gesamtgebiet – gering</p> <p>Verschmutzungsempfindlichkeit – A₁=gering</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes</p> <p>Auf Grund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung</p>		<p>Im Zuge der Bebauung und Oberflächenversiegelung – Verminderung der Versickerung von Niederschlägen</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>		<p>Niederschlagsrückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Interzeption in den Kronen der neu gepflanzten Bäume</p> <p>min. 782 Stk. (= 187 + 595)</p> <p>durch Dachflächenbegrünung</p> <p>min. 59224 m²</p> <p>Niederschlagsversickerung durch die Herstellung von Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen</p> <p>min. 42476 m²</p> <p>Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen</p> <p>min. 21929 m²</p> <p>Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen stehenden Gewässers als Rückhalte-/Verdunstungsmulde mit Schilf- und Röhrichtzonen</p> <p>3138 m²</p>			
m ²	146618	m ²	26165	m ²	130678	m ²	-

Tabelle 4: Schutzgut Wasserhaushalt

Schutzgut Klima- und Lüthygiene							
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
<p>Die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft hat durch fehlende Reliefenergie und Austauschbarrieren kaum Einfluß auf die bioklimatisch lufthygienische Situation in Bad Vilbel und ist von daher von geringer Bedeutung</p>		<p>Die Bebauung und Oberflächenversiegelung führt zu einer Verringerung bioklimatischer Gunsträume und zur Erhöhung von Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand.</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>		<p>Hohe Durchgrünung des Gebietes zur Schaffung von bioklimatisch ausgleichend wirkenden Verdunstungsflächen bzw. lufthygienischen Kompensationsstrukturen:</p> <p>Einzelbäume</p> <p>Planeinträge: 187 Stk.</p> <p>Sonstige: min. 595 Stk</p> <p>Gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen</p> <p>min. 21929 m²</p> <p>Dachflächenbegrünung</p> <p>min. 59224 m²</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen</p> <p>min. 42476 m²</p> <p>Grün- und Parkanlagen</p> <p>57829 m²</p> <p>Die Dach- und Fassadenflächen der Baukörper der SO-Gebiete sollen mit Photovoltaik-Anlagen zur Energieversorgung der Gebäude ausgestattet werden</p>			
m ²	190700	m ²	26165	ges. m ²	185368	m ²	

Tabelle 5: Schutzgut Klima und Lüthygiene

Schutzgut Landschaftsbild									
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen					
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen									
<p>Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschnitte, zerschneidende Elemente wie die B3, die Hochspannungsleitung und die Bahntrasse sowie in Folge der durchweg fehlenden Ortsrandeingerünung hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung</p>		<p>Je nach dem wie voluminös und wie vor allem die gewerblichen Gebäude architektonisch gestaltet sind kann eine negative Fernwirkung von der Bebauung ausgehen, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht</p>		<p>Die 110 KV-Fernleitung wird im Bereich der Bebauung verkabelt. Durch Planeinträge von Bäumen erhält das Gebiet eine durchgängige Grünstruktur. Bei der Bebauung sollte auf die architektonische Qualität geachtet werden. im nördlichen Randbereich wird er Übergang zur offenen Landschaft durch verschiedene Grünstrukturen harmonisiert.</p>		<p>Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf einer anderen gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in der Gemarkung von Bad Vilbel durch die Anlage von extensivem Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen. Ausgleichsabgabe gem. Landschaftsbildbewertung¹</p>			
m ²		m ²		m ²		m ²		12796	

Tabelle 6: Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Erholung											
Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen							
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen											
<p>Rad- und Fußwegeverbindung nach Dortelweil Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschnitte, zerschneidende Elemente wie die B3 und die Bahntrasse (Lärmemissionen) sowie in Folge der kaum vorhandenen Erholungsinfrastruktur hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung</p>		<p>Durch den Verlust an Freiflächen gehen in erheblichem Umfang Flächen für die siedlungsnahen Erholung verloren.</p>		<p>Die Rad- und Fußwegeverbindung nach Dortelweil wird kreuzungsfrei im Zuge der zentralen Parkanlage aufrecht erhalten. Die großflächige zentrale Parkanlage soll durch eine vielgestaltige und hochwertige Erholungsinfrastruktur und durch das Angebot von Kleingärten vielfältige Möglichkeiten der Naherholung für alle Bevölkerungsgruppen bieten. 32762 m² Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen stehenden Gewässers als Rückhalte-/Verdunstungsmulde mit Schilf- und Röhrichtzonen 3138 m²</p>		<p>Verbesserung der Erholungseignung eines anderen gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzten Gemarkungsteils von Bad Vilbel durch die Anlage von extensivem Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen</p>					
m ²		m ²		m ²		35900		m ²		12796	

Tabelle 7: Schutzgut Erholung

11.10.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Die folgende Tabelle stellt die festgesetzten Nutzungen sowie die mögliche Versiegelung durch Bebauung (in qm) gegenüber:

Nutzung	2. Änderung	3. Änderung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet ²	38.190	39.698	+ 1.508
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	15.276	15.133	- 143
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,75)	0	1.398	+ 1.398
<i>Summe GRZ I</i>	<i>15.276</i>	<i>16.531</i>	<i>+ 1.255</i>
Überschreitung gem. § 19 BauNVO (bis 0,6)	7.638	7.567	- 375
Zusätzliche Überschreitung durch Tiefgaragen ³	7.638	11.646	+ 4.008
<i>Max. überbaubare Fläche insgesamt</i>	<i>30.552</i>	<i>35.755</i>	<i>+ 5.192</i>
Straßenverkehrsflächen	9.126	10.069	+ 943
Versorgungsflächen	0	114	+ 114
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	2.672	806	-1.866
SUMME versiegelte Flächen	42.350	46.744	+ 4.383
Min. nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.638	3.969	3.669
Priv. Grünflächen	3.215	3.273	+ 58

Tabelle 8: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung

11.10.5 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz abschließend wie folgt zu bewerten:

In einer nahezu vollkommen ausgeräumten Agrarflur, deren Böden stark eutrophiert sind und die im Hinblick auf das Landschaftserleben von nur geringer Bedeutung ist, soll ein Teil eines neuen Stadtviertels entstehen. Die mit der Überbauung und Versiegelung von Offenland verbundenen Konflikte werden teilweise kompensiert durch die Bepflanzung von versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit Bäumen (vorher in der Qualität 16/18 bzw. 18/20, nun in der Qualität 20/25), durch die vollflächige Begrünung von Dächern der Gebäude der sonstigen Sondergebiete und durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers sowohl im privaten Bereich, als auch durch die Rückhaltung/Verdunstung des in den Sondergebieten anfallenden Dach- und Oberflächenwassers im naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken.

Das Gebiet ist im Hinblick auf die Habitatfunktionen von Flora und Fauna insgesamt von nur geringer Bedeutung, wenngleich eine vergleichsweise kleine Fläche – dabei handelt es sich um einen verbuschenden Streuobstbestand – auch weniger häufige Arten aufweist. Für die teilweise Inanspruchnahme dieses Lebensraumes in Höhe von 2.135 m², was als zentraler Konflikt dieser Bebauungsplanung anzusehen ist, werden im Randbereich des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft Flächen in einer Höhe von ehemals 6.098 m² und nun 7.584 m² als Ausgleich von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in Streuobstflächen umgewandelt.

Zusätzlich wird im Planungsgebiet zur Förderung von Flora und Fauna und im Sinne der Lebensraumvernetzung eine sich von Süd nach Nord erstreckende, barrierefreie Parkanlage entstehen, die über weite Strecken naturnah gestaltet ist, extensiv gepflegt werden soll und auch großflächige beruhigte Bereiche enthalten wird. Die Parkanlage wird es vor allem auf Grund der integrierten „Landschaftsbrücke“ auch flugunfähigen Arten ermöglichen, bis in die zentralen Bereiche des Stadtviertels vorzudringen und die hier entstehenden Strukturen als Rückzugs, Nahrungs- und Überdauerungshabitat zu nutzen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird auf der einen Seite monostrukturierte Kulturlandschaft durch Bebauung überprägt. Der Eingriff ins Landschaftsbild wird im Zuge der 1. Planänderung

² Ohne Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

³ 2. Änderung bis GRZ 0,8 / 3. Änderung bis GRZ 0,9

im Vergleich zur ursprünglichen Planung mit weiter reichenden Auswirkungen verbunden sein. Hierbei sind vor allem die Seitenlänge des geplanten Möbelhauses sowie das markante Eingangsportal zu berücksichtigen. Als Ausgleich für diesen, vormals im Zusammenhang mit der Entwicklung von hochwertigem Dienstleistungsgewerbe eher nachrangigen, und nun im Hinblick auf die Planungsinhalte der Sondergebiete, eher mäßigen Konflikt wird auf der anderen Seite eine intensiv genutzte Ackerbaufläche in einer insgesamt monotonen Agrarlandschaft durch die Herstellung einer extensiven Grünlandfläche mit randlichen Gehölzstrukturen im Landschaftserleben aufgewertet.

Auf der anderen Seite kann durch die verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzung, Oberflächenwasserrückhaltung, Dachbegrünung, Verzicht auf Einfriedung) der Eingriff weitestgehend minimiert und im Plangebiet bzw. durch Ausgleichsabgabe ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Planungsgebiet und auf der beschriebenen Ausgleichsfläche dienen insgesamt betrachtet auch der Verringerung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate und kompensieren dadurch den Verlust an Grundwasserneubildung im Bebauungsgebiet. Zudem bildet die Neuschaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen einen adäquaten Ersatzlebensraum für die im Zuge der Bebauung vernichteten Strukturen in den Planbereichen.

Um die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehenden und nicht im Bereich des Geltungsgebietes kompensierten Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung an anderer Stelle auszugleichen, werden in der Gemarkung Dortelweil insgesamt 12.796 m² intensiv genutztes Ackerland in ein mit randlichen Gehölzen strukturiertes extensives Grünland umgewandelt.

Da die oben stehende Tabelle schutzgutbezogen an relevanten Stellen oftmals eine Erhöhung der Quantität (z.B. Dachbegrünung) und der Qualität (Einzelbäume) sowohl der Vermeidungs- und Minimierungs-, wie auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dokumentiert, und zudem zusätzlich weitere Maßnahmen auflistet (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken, Energieeffizienz der Gebäude der Sondergebiete), kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung verbundenen Umweltauswirkungen deutlich hinter dem im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits erfassten und kompensierten Maß zurückbleiben.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen stehen. Spezielle CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) für einzelne Tierarten sind nicht erforderlich¹⁰.

Unabhängig von artenschutzrechtlichen Einzelaspekten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche einer Vielzahl von Tierarten (auch besonders geschützten Arten) entgegenkommen. Die Landschaftsbrücke, die eine barrierefreie Verbindung in die offene Landschaft selbst für flugunfähige Arten ermöglicht, in Verbindung mit der - noch zu realisierenden - großflächigen naturnahen Parklandschaft, die durch eine große Wasserfläche noch zusätzlich ökologisch bereichert wird, gewährleistet nicht nur den Fortbestand der vorkommenden Tierpopulationen sondern sogar eine deutliche Verbesserung von deren Habitaten. Feldgehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Streuobstwiesen bilden weitere strukturanreichende Elemente. Zusätzlich werden in der Gemarkung Dortelweil insgesamt 12.796 m² intensiv genutztes Ackerland in ein mit randlichen Gehölzen strukturiertes extensives Grünland umgewandelt. Von Bedeutung ist auch die im SO 1 - 3 festgesetzte extensive Dachbegrünung, welche nicht nur Insekten Lebensraum bietet, sondern auch für verschiedene Vogelarten als Nahrungs- und sogar als Bruthabitat dient.

Auch wird die Stadt Bad Vilbel mit Beginn der baulichen Realisierung des Gebietes eine ökologische Baubegleitung einrichten, um so sicherzustellen, dass bei den Arbeiten keine Tiere getö-

tet und eventuell aufgefundene streng geschützte Arten oder nach EU-Recht geschützte Arten in Absprache mit der UNB umgesiedelt werden. Die ökologische Baubegleitung ist das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

11.10.6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Wie die Auflistung in Kapitel 10.10.4 zeigt, erfolgt im Rahmen der 3. Änderung insgesamt eine Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung um 4.383 m². Zu berücksichtigen ist dabei, dass diese zusätzliche mögliche Versiegelung im Wesentlichen in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen begründet liegt, welche gegenüber der 2. Änderung insgesamt um 4.008 m² zunimmt. Die Tiefgaragen liegen jedoch zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen. Zudem sind Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten und teilweise bebauten Innenbereichs handelt, wird auf eine zusätzliche Kompensation durch Ökopunkte verzichtet. Ein 100%iger Ausgleich ist zudem rechtlich nicht vorgeschrieben. Im Rahmen der Abwägung wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) geringen Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

Für besonders und streng geschützte europarechtlich relevante Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierbei lag das Hauptaugenmerk der Untersuchungen auf den schon lange im weiteren Gebiet des Bebauungsplanes Im Schleid kartierten Arten Rebhuhn und Feldleche. Auch fanden diesbezüglich Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Dabei wurde festgelegt, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden gegenwärtig in enger Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Feldlerchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.). Insofern entstehen durch die vorliegende 3. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

11.10.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Die Umweltprüfung zur Aufstellung des vorliegenden Verfahrens [1. Änderung] ist unter Verwendung der der Stadt Bad Vilbel vorliegenden Fachgutachten, Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Als umweltrelevante Planunterlagen sind topographische und geologische Karten, Bodenkarten und Grundwasserkarten des Landes Hessen zu nennen. Zudem sind der Landschaftsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, der Regionale Raumordnungsplan und weiteres Luftbildmaterial für die Umweltprüfung herangezogen worden.

Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele liegen in Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, so dass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich werden. Die der Stadt Bad Vilbel vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung

und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

11.10.8 Monitoring zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die geplanten Monitoring-Maßnahmen zunächst zu benennen. Die Überwachungsmaßnahmen selbst schließen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt an, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Die Entwicklung geeigneter Überwachungsmaßnahmen kann den planerischen Gegebenheiten und Planinhalten des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden. Die Definition der jeweils zweckmäßigen und angemessenen Überwachungsmaßnahmen obliegt der Stadt Bad Vilbel als Trägerin der Planungshoheit.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen in Zuständigkeit der Stadt sollen erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ durchgeführt werden. Die Methoden und Zeiträume für Überwachungsmaßnahmen in Verantwortung der Fachbehörden werden in Abstimmung mit den jeweiligen Umweltfachbehörden definiert. Ebenso ist die zeitnahe Weiterleitung umweltrelevanter Informationen an die Stadt Bad Vilbel, mit den Umweltfachbehörden im Weiteren noch abzustimmen.

Folgende Monitoring- Maßnahmen sind nach fachlicher Einschätzung derzeit geplant:

- Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Umweltzustandes durch die Stadt Bad Vilbel, möglichst zweimal pro Jahr (Tiefbauamt, Landschaftsplanung)
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten, z.B. Landschaftswächter, Landwirte, Naturschutzverbände, Anwohner etc.

Zusätzlich werden durch eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung der Planung zudem gezielt artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und bislang nicht vorauszusehende Probleme bewältigt. Die ökologische Baubegleitung umfasst folgende Maßnahmen:

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

- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs.
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung.
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen.
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung.

11.10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen zusätzlichen Umweltauswirkungen des Planungsinhaltes der 1. Änderung. Der Umweltbericht dient dazu, die zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan abgehandelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung durch die Stadt Bad Vilbel.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Der Geltungsbereich umfasst 21,81 ha. Es wird begrenzt im Osten von der Main-Weser-Bahn, die heute zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden von der Nordumgehung Massenheim (L 3008), im Norden grenzt die freie Feldflur an und im Westen die B 3. Die Bebauungsgrenze ist auf die nördliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Umgehungsstraße und auf die östliche Straßenbegrenzungslinie der B 3 und ihr östliches Anschlussbauwerk gelegt worden. Im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krebschere“ an.

Die Flächen im Plangebiet werden größtenteils intensiv agrarindustriell genutzt. Gliedernde Landschaftselemente und Biotopstrukturen sind in ihrem Wert für den Naturhaushalt bereits erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt und finden sich lediglich verinselt, z.B. in Randbereichen von Böschungen entlang der Verkehrswege. Hierbei besonders erwähnenswert ist jedoch eine Streuobstwiesenbrache (Biotop gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG).

Die Größe der derzeit agrarindustriell genutzten Flächen beläuft sich auf ca. 19 ha. Intensive Grünlandnutzung erfolgt auf 0,47 ha. Verinselte Gehölzstrukturen befinden sich meist entlang der Böschungen der Verkehrswege und können als nachrangig in ihrer Bedeutung gewertet werden. Ein geringer Anteil an versiegelten Flächen findet sich meist in Form von befestigten Wirtschaftswegen. Eine verbuschte Streuobstwiesenbrache (0,37 ha, Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG) kann als einzige wertvolle Biotopstruktur im Plangebiet verzeichnet werden. Diese wird jedoch nur zum Teil durch die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans in Anspruch genommen und von den Inhalten der 1. Änderung darüber hinaus nicht berührt.

Wesentliches Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist die Umwandlung der rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete im westlichen Teil des Geltungsbereichs in sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Möbelmarkt‘. Damit soll die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller planungsrechtlich geregelt werden.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Konflikte bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nachfolgend auch in Zahlenwerten den Eingriffen des ursprünglichen Bebauungsplans (Klammerwerte) zusammenfassend gegenüber gestellt werden.

In Folge der geplanten Bebauung und Erschließung des Möbelmarkts kommt es im Zuge der damit verbundenen Vollversiegelung von 2,6 ha (Vollversiegelungsanteil im rechtskräftigen Be-

bauungsplan 5,3 ha) weitgehend agrarindustriell genutzter Flächen zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dem gegenüber stehen jedoch vielfältige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen wie die Neuanlage von Streuobstwiesen in Höhe von 0,76 ha (vormals 0,61 ha) und 0,98 ha (vormals 0,81 ha) extensivem Grünland, die Anpflanzung von mind. 782 Bäumen (vormals ca. 617 Stk), eine naturnah gestaltete offene Wasserfläche mit Schilf- und Röhrichtzone auf 0,31 ha (vormals 0,00 ha), sowie die Anlage unterschiedlich strukturierter öffentlicher und privater Grünflächen auf einer Fläche von 7,2 ha (vormals 6,6 ha) und Dachbegrünungen in Höhe von 5,9 ha (vormals 2,4 ha). Die Inanspruchnahme der Streuobstwiesenbrache (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG) wird vollständig ausgeglichen.

Im Plangebiet kommen Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Zauneidechse, Blindschleiche, Feldhase sowie 22 Vogelarten vor. Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten von der 1. Änderung nicht betroffen sind (Fledermäuse, Zauneidechse, Blindschleiche, Nahrungsgäste bei den Vogelarten) bzw. die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der Erhaltungszustand der lokalen Population gewahrt bleibt (Feldlerche, Feldhase) sind keine spezifischen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Der Umsetzung des Bebauungsplans stehen somit keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

Zusätzlich werden durch eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung der Planung zudem gezielt artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und bislang nicht vorauszu-sehende Probleme bewältigt.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeutet das Vorhaben in der rechtsgültigen Fassung sowie im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vordergründig eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, was jedoch durch die zentrale und dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) des auf den befestigten Flächen und Dachflächen der Wohn- und Sondergebiete anfallenden Oberflächenwassers weitgehend minimiert werden kann. Dazu trägt ebenso die Interzeption der zahlreichen Baumkronen bei.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist weder durch die ursprünglich geplante bauliche Nutzung und den sich hieraus ergebenden Verkehren, noch durch die Planinhalte der 1. Änderung zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung auch aufgrund seiner Vorbelastung nur mäßig beeinträchtigt. In Folge der geplanten Eingrünung des Eingriffsraums wird die Wahrnehmbarkeit und Intensität des Eingriffs abgemildert. Weitere landschaftsbildstrukturierende Elemente (Zentrale Parkanlage, Gehölzstrukturen, Streuobst) sowie die externe Ausgleichsfläche tragen zu einer weiteren positiven Entwicklung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum bei. Der nicht im Geltungsbereich zu erreichende Ausgleich wird über die Ausgleichsabgabe erbracht.

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“ festgesetzte Fassadenbegrünung in den Gewerbegebieten wird im Zuge der 1. Änderung zugunsten der Nutzung von Fassadenflächen der Baukörper in den Sondergebieten zur Erzeugung regenerativer Energien (Fotovoltaik) verzichtet.

Bei Nicht-Durchführung dieses Verfahrens zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ wären aufgrund des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans tendenziell weiter reichende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Wie die Umweltprüfung abschließend zeigt, sind im Rahmen dieses Verfahrens keine erheblichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz der Eingriffe verbleiben damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

11.10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Ziel der 3. Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung der bereits zulässigen Wohnbebauung am Ostrand des Gebietes. Hier soll ein neuer Gebäuderiegel auch Schallschutzfunktionen übernehmen. Des Weiteren erfolgen kleinere Anpassungen hinsichtlich der Detailplanung des Vorhabenträgers bzw. bereits gebauter Straßen.

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes zeigt, dass das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist bzw. sich die Bebauung in der Realisierung befindet. Daher sind im Plangebiet keine schützenswerten Biotopstrukturen oder geschützte Arten vorhanden.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet. Es ergibt sich gegenüber dem letzten rechtmäßigen Planungsstand (2. Änderung) eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelung um max. 4.383 m², von denen max. 4.008 m² durch mit Erde bzw. Substrat überdeckte Tiefgaragen eingenommen werden. Die bereits in der 2. Änderung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere Grünflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) wurden unverändert übernommen. Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da bereits im Zuge der Entwicklung des Gebietes entsprechende Maßnahmen durchgeführt wurden (Umsiedlung von Zauneidechsen, Anlage von Ersatzhabitaten). Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sowie Erschütterungen (durch Bahnbetrieb) werden entsprechende technische Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die bisher zulässigen Nutzungen (2. Änderung) umgesetzt werden, so dass hier keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

Gesonderte Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind - über gängige Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.2019 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 § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 5 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. Durch die abweichenden Regelungen von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Errichtung von privaten Stellplätzen für die Reihenhausbauung im Allgemeinen Wohngebiete WA 5 auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch für den Fall ermöglicht werden, dass die Baugrundstücke nicht real geteilt werden, sondern in einer Wohneigentümergeinschaft verbleiben.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet der 3. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 96 m³/h = 1.600 l/Min. über einen Mindestlöschzeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

13.2 Trinkwasserversorgung

Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie im Folgenden dargestellt:

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

2014:	2.123.146 m ³ /a	d.s.	5.817 m ³ /d
2015:	2.179.781 m ³ /a	d.s.	5.972 m ³ /d
2016:	2.113.877 m ³ /a	d.s.	5.776 m ³ /d
2017:	2.163.238 m ³ /a	d.s.	5.927 m ³ /d

Bedarfsdeckung heute

2017:	1.898.000 m ³ /a	d.s.	5.200 m ³ /d	Lieferung OVAG
	69.350 m ³ /a	d.s.	190 m ³ /d	Lieferung Zweckverband
	195.900 m ³ /a	d.s.	537 m ³ /d	Eigenförderung

Zusätzliche künftige Bedarfsmengen

Künftiges Kombibad:		750 m ³ /d
Einwohner Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	3.061 E x 150 l/Exd) =	460 m ³ /d
Arbeitsplätze Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	9.000 EW x 35 l/(EWxd) =	315 m ³ /d
Summe zusätzlicher Bedarf:	(556.625 m ³ /a)	1.525 m ³ /d
Bisheriger Bedarf:		5.930 m ³ /d
Gesamtbedarf zukünftig:		7.455 m ³ /d

Bedarfsdeckung

Eigengewinnung: Brunnen Hainborn (bewilligt)	300.000 m ³ /a	d.s.	822 m ³ /d
Bezug Zweckverband: wie 2017	69.000 m ³ /a	d.s.	189 m ³ /d
Bezug OVAG: Liefervertrag	2.000.000 m ³ /a	d.s.	5.480 m ³ /d
Steigerung Bezug OVAG	400.000 m ³ /a	d.s.	1.096 m ³ /d
Bedarfsdeckung zukünftig:			7.587 m ³ /d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 21.09.2018 an die Stadtwerke Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 400.000 m³/a.

Der gültige Wasserliefervertrag zwischen den Stadtwerken und der OVAG wird entsprechend der Bedarfsentwicklung in der Folge angepasst.

13.3 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Hartwig)

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

Die Entwässerung der Flächen, die der 3. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.

Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.

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

14 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

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

14.1 Geologie

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

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

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

14.2 Geohydrologie

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

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

14.3 Pedologie

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

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

14.4 Bodenmechanik

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

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

14.5 Altlasten

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

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

Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen.

Das Programm Altpro wurde 2011 durch das Programm DATUS ersetzt.

14.6 Versickerung

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

14.7 Abdichtungen im Grundbau

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

14.8 Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 2. Änderung)

Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkbes -Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929-, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

15 Lärmschutz

15.1 Lärmschutz im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans⁸

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

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

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

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

IO	Schallpegel		Beurteilungspegel		IGW		Bemerkungen
	Str.	LSA	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
1	65,2/58,6	2	66,8	60,2	69	59	nachts ohne LSA 58,6 dB(A)
2	64,3/57,7	-	63,8	57,2	69	59	
3	67,8/60,8	2	69,6	62,8	69	59	nachts o. LSA 60,8dB(A); bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
4	63,1/55,7	2	64,3	57,0	69	59	nachts ohne LSA 55,7 dB(A)
5	54,3/47,0	2	56,3	49,0	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, nachts ohne LSA 47,0 dB(A)
5A	51,6/44,2	-	50,8	43,5	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6	54,0/46,6	2	56,3	48,9	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, nachts ohne LSA 46,6 dB(A)
6A	53,1/45,7	-	53,3	45,9	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
7	64,6/57,2	2	65,5	58,1	69	59	nachts ohne LSA 57,2 dB(A)
8	67,2/60,6	-	67,2	60,6	69	59	bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
9	64,4/57,8	-	64,4	57,8	69	59	
10	60,2/52,8	-	60,2	52,8	69	59	
9/10	65,8/59,0	2	67,8	61,0	69	59	N-O - Ecke, Immissionen von beiden Straßen werden überlagert, nachts ohne LSA 59 dB(A)
11	63,5/56,2	-	63,5	56,2	69	59	
12	56,1/48,8	-	55,7	48,8	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden
13	68,0/61,4	-	68,1	61,4	59	49	geplante Hotelanlage, passiven Lärmschutz festsetzen.

LSA = Lichtsignalanlage
 IGW = Immissionsgrenzwert
 IO = Immissionsorte

Tabelle 9: Lärmprognose im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung

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

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

Eine Erhöhung des Lärmschutzes kann allerdings für die Wohnbebauung nördlich und südlich der Nordumgehung dadurch erreicht werden, dass mit einer Geländemodellierung zwischen der Allee und der Landschaftsbrücke bzw. zwischen Landschaftsbrücke und Allee eine auch gestal-

terisch wünschenswerte Verbindung zwischen dem ursprünglichen Gelände und der Landschaftsbrücke hergestellt wird. Hier ergeben sich Möglichkeiten bei der Detailplanung ggf. auch sensible Teilbereiche abschirmen zu können.

Bei den Gewerbegebieten werden z.T. die Beurteilungspegel höher als die entsprechenden IGW. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme würde aber bei den großen Immissionsorthöhen von 8,75 m (IO 1 bis IO 4, IO 7) bzw. 7,20 m (IO 9 - IO 11) zu nicht vertretbaren Höhen führen. Es wird daher vorgeschlagen (auch im Hinblick auf das zugelassene privilegierte Wohnen) festzuschreiben, dass die entsprechenden sensiblen Räume in den Randzonen der klassifizierten Straßen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.



Abbildung 29: Immissionsorte

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

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

Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Lichtsignalanlagen grundsätzlich in der Nacht abgeschaltet werden. Damit entfällt bei alle IO der Zuschlag nach Tabelle 9 der RLS-90 von 2,0 dB(A).

Quelle: Schalltechnisches Gutachten - Verkehr IMB-Plan 11/98

15.2 Lärmschutz zum Zeitpunkt 1. Änderung

Den im Folgenden getroffenen Aussagen zu den Belangen des Immissionsschutzes liegen die Untersuchungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung, erstellt durch die Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, Einhausen, Mai 2011, zu Grunde⁹. Das Büro Fritz führt in seinem Gutachten dabei Folgendes aus:

„Regelungen für städtebauliche Planungen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen[...]

Regelungen für den Betrieb von Anlagen

Das geplante Möbelhaus stellt eine Anlage im Sinne des BImSchG bzw. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dar. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sind grundsätzlich in baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei gegebenenfalls auftretenden Beschwerden von Anliegern anzuwenden. Da die Planungen für das Einrichtungshaus weitgehend konkretisiert sind, ist es naheliegend, auch im vorliegenden Fall die Belange des Schallschutzes bereits auf Grundlage der TA Lärm zu beurteilen.

Die TA Lärm räumt – im Gegensatz zu den sonst für den Schallschutz im Städtebau gültigen Regelwerken, wie zum Beispiel der DIN 18005-1 – nicht die Möglichkeit einer umfassenden Abwägung der Belange des Schallschutzes ein. Auch eine Zurückstellung schalltechnischer Belange gegenüber anderen städtebaulichen Belangen sieht die TA Lärm nicht vor[...]

Bauliche Nutzungen im Umfeld

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind neben dem Sondergebiet (SO) östlich davon Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen. Weiter südöstlich befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich des Bebauungsplans „Krebsschere“. Für die dort baurechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen werden Immissionsorte an den westlichen Rändern der Baufenster betrachtet. Für diese Nutzungen sind entsprechend die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 Zeile 4 für die Beurteilung heranzuziehen.

Aufgrund der Tatsache, dass südlich des Plangebietes „Im Schleid“ Gewerbeflächen ausgewiesen sind und sich westlich und nördlich, an das Gelände angrenzend, keine Siedlungsgebiete befinden gibt es keine weiteren schutzwürdigen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Anlage[...]

Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung oder zur Immissionsprognose bei geplanten Anlagen erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen. Zur Beurteilung der Immissionen, die durch das Einrichtungshaus als Anlagen hervorgerufen werden, werden die Vorgaben aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Da sich die maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten befinden, werden dementsprechend Ruhezeitenzuschläge vergeben.

Ausgangspunkt der schalltechnischen Berechnungen ist die Erstellung eines Schallquellen- und Ausbreitungsmodells. Darin sind die relevanten Emittenten, die Parkplätze, Rangierflächen und Fahrwege als Flächen- beziehungsweise Linienschallquellen abgebildet. Die topo-

grafischen Gegebenheiten und die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäudekörper des Marktes werden berücksichtigt.

Ein Übersichtsplan mit dem geplanten Möbelmarkt einschließlich der Parkplätze und der sonstigen Emissionsbereiche sowie die maßgeblichen Immissionsorte sind in Anhang 1 dokumentiert.

Die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse beinhaltet neben den Schallemissionen (Anhang 2) die Beurteilungspegel und die Maximalpegel für die Beurteilungszeiträume tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts, das heißt für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (Anhang 3).

Zur Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ist in Anhang 4 die Dokumentation von Korrekturtermen und Teilpegeln bezogen auf eine mittlere Ausbreitung beigefügt. Dieser Auflistung kann neben den Dämpfungsgraden gemäß DIN ISO 9613-2 /5/ (alternatives Verfahren mit $C_0 = 2$) der Teilbeurteilungspegel jeder Schallquelle an jedem Immissionsort geschossweise entnommen werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt rechnergestützt mit dem Programm „SoundPlan“, Version 7.0 (Braunstein + Berndt GmbH, Backnang)[...]

Schallemissionen

Die Ermittlung der Schallemissionen beruht auf Angaben, die aus der Verkehrsuntersuchung [...] sowie von Segmüller [...] selbst stammen. Dabei wurde auf Erhebungen zurückgegriffen, die am Möbelhaus in Weiterstadt durchgeführt wurden. Die gewonnenen Daten wurden dann auf das neue Einrichtungshaus in Bad Vilbel anhand der Verkaufsfläche umgerechnet. Aufgrund des Standorts des neu geplanten Möbelhauses ist dabei von einer oberen Abschätzung für die Verkehre auszugehen.

Das Prinzip der oberen Abschätzungen wird auch für die folgenden schalltechnischen Berechnungen konsequent verfolgt. Lkw-Andienungen finden [...] ausschließlich wochentags statt. Das höchste Kundenaufkommen ist [...] an Samstagen zu erwarten. In den vorliegenden Betrachtungen werden beide Fälle überlagert.

Zudem wird ein homogener Betrieb zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr unterstellt. Dies hat zur Folge, dass in den Beurteilungspegeln zusätzlich die Ruhezeitenzuschläge nach TA Lärm Anwendung finden. In der Realität werden jedoch vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr lediglich geringe Fahrzeugverkehre auf dem Gelände auftreten. Da nachts bis zu zwei Lkw-Andienungen stattfinden können, wird angenommen, dass die beiden Lkw in derselben (lautesten) Nachtstunde das Gelände befahren[...]

Zusammenfassung

Die schalltechnischen Untersuchungen für die Errichtung eines Segmüller Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Möbelmarkt“ vorgesehen. Das geplante Möbelhaus stellt eine Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar. Demgemäß ist für die Beurteilung der hervorgerufenen Geräuschimmissionen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden.
- Östlich des Standorts des Möbelhauses sind in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Im Schleid“ und „Krebschere“ Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den Rändern der dortigen Baufenster. Für

deren schalltechnische Beurteilung sind gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte für den Tag bzw. die Nacht von

$$IRW = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

zur Beurteilung heranzuziehen.

- Die maßgeblichen Geräusche beim Betrieb des Möbelhauses werden durch Parkvorgänge von Kunden sowie von Lkw-Bewegungen bei der Andienung des Marktes hervorgerufen. An dem maßgeblichen Immissionsort **IP 7** werden Beurteilungspegel von maximal

$$L_r = 48,2 / 37,1 \text{ dB(A)}$$

tags bzw. in der lautesten Nachtstunde erreicht. Die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte werden an allen Orten im schutzbedürftigen Umfeld unterschritten. Tagsüber ist die Zusatzbelastung durch den Möbelmarkt als **nicht relevant** nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm einzustufen.

- Die Anforderungswerte an auftretende Spitzenpegel, wie sie beim Rangieren der Lkw oder beim Zuschlagen einer Heck- bzw. Kofferraumklappe auftreten können, werden ebenfalls eingehalten[...]

Diskussion der Vorbelastung

Auf die betrachteten, maßgeblichen Immissionsorte können neben den Geräuschen durch das geplante Segmüller Einrichtungshaus auch Geräusche anderer Anlagen einwirken. Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse ist eine zusätzliche Geräuschbelastung der Immissionsorte ausschließlich aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Krebsschere“ zu erwarten.

Eine Abschätzung der plangebenden Vorbelastung durch die Gewerbeflächen „Krebsschere“ für die Immissionsorte im Plangebiet „Im Schleid“ zeigt, dass deutlich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Somit ist auch nach Errichtung des Möbelhauses und der vollständigen Besiedlung der Gewerbeflächen „Krebsscheren“ nicht mit schallimmissionstechnischen Konflikten im Bezug auf die schalltechnische Gesamtbelastung zu rechnen.

Abschließende Bemerkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz bei Realisierung des Möbelhauses erfüllt werden. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Tatsache, dass die Berechnungsergebnisse eine obere Abschätzung darstellen, ist von einer sicheren Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm auszugehen.

Die Sicherheit der Prognoseberechnungen beläuft sich auf +0 / -3 dB(A) unter Berücksichtigung der Genauigkeitsangabe gemäß Kapitel 9 der DIN ISO 9613-2.“

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann für den weiteren Verfahrensablauf davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Errichtung des Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ keine Schallimmissionskonflikte hinsichtlich der im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans festgesetzten Wohngebiete zu erwarten sind.

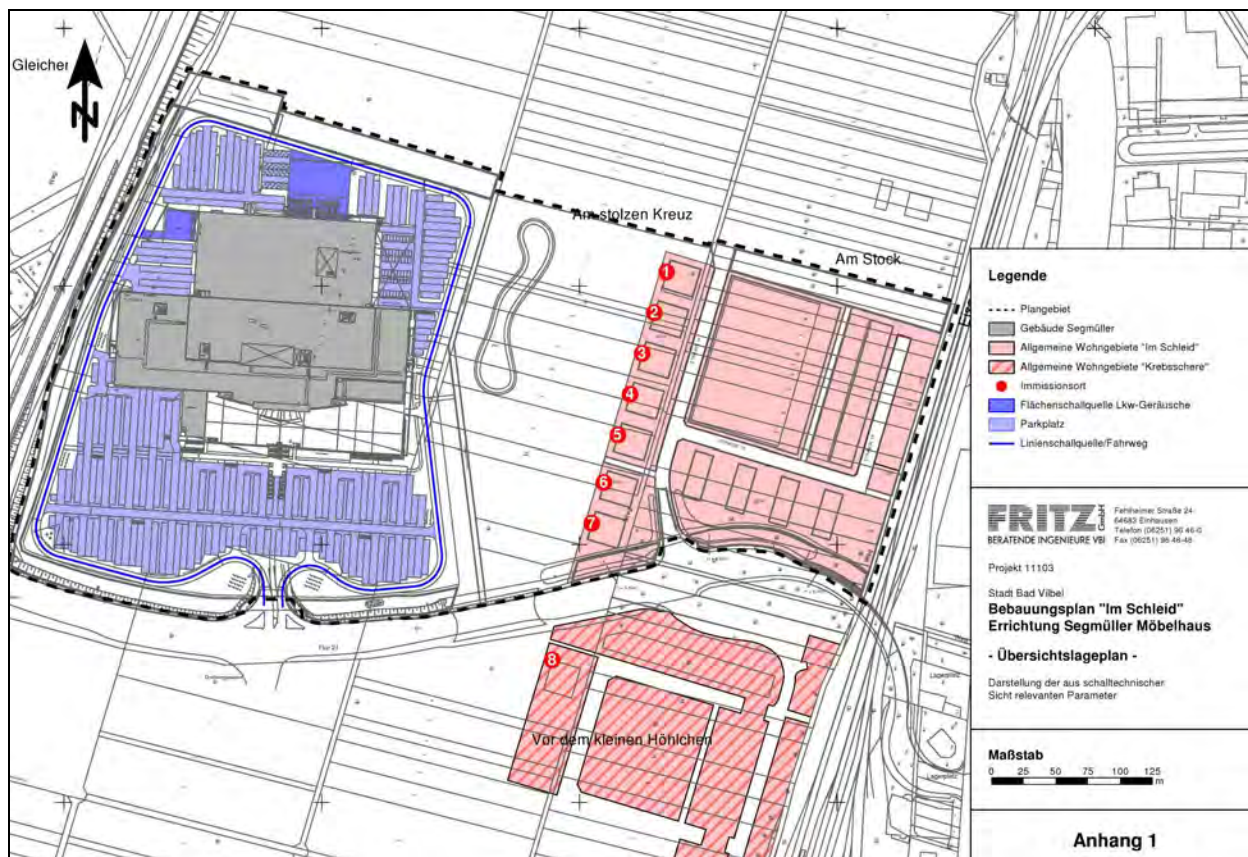


Abbildung 30: Darstellung der aus schalltechnischer Sicht relevanten Parameter¹⁰

Die Schalltechnische Untersuchung von Mai 2011 wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durch das Büro Fritz um eine Schalltechnische Stellungnahme vom März 2012¹¹ ergänzt. Die Ergänzung betrifft im Wesentlichen das Thema „Geräuscheinwirkungen haustechnischer Anlagen“:

„Bei haustechnischen Anlagen handelt es sich typischerweise um Raumlufttechnik oder Klimageräte. Die für ein Möbelhaus der geplanten Größe mit einer Verkaufsfläche von über 45.000 m² zu erwartenden Schalleistungspegel belaufen sich für Luft Zu- und Abfuhr auf

$$L_{\text{War}} = 103 \text{ dB(A)}.$$

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die haustechnischen Aggregate auf dem Dach des Möbelhauses befinden werden. Da sie zur Raumbelüftung während der Öffnungszeiten dienen, ist davon auszugehen, dass sie im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abgeschaltet sind. Bei einer angenommenen Betriebszeit der Aggregate von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ergibt sich am maximal belasteten Immissionspunkt **IP 4**, Baufenster im Schleid, ein Teilpegel von **43,5 dB(A)**. Der Beurteilungspegel des maximal belasteten 3. Obergeschosses beläuft sich dann am Tag an diesem Immissionspunkt auf insgesamt

$$L_r = 48,6 \text{ dB(A)}.$$

Die Beurteilungspegel erreichen maximal (Immissionspunkt **IP 7**)

$$L_r = 49,4 \text{ dB(A)}$$

wie in **Anhang 1** dargestellt. Die Immissionsrichtwerte von **55 dB(A)** für Allgemeines Wohngebiet sind damit für alle Immissionspunkte deutlich eingehalten.“

15.3 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Im Zuge der Realisierung der Nordumgehung wurde im Jahr 2002 durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, eine schalltechnische Berechnung erarbeitet¹². Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Durch die – im Zuge der Ausführungsplanung aufgetretenen – Änderungen an der Gradiente der Nordumgehung Massenheim wurde die Überprüfung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Unterführungsbauwerks der Deutschen Bahn erforderlich.

Gegenüber den Berechnungen von 1998 haben sich die Höhen der Lärmschutzmaßnahmen geringfügig geändert. Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnung können in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst werden:

IO	Schallpegel Straße			Beurteilungspegel		Bemerkungen
	ohne Abschirmung	mit Abschirmung	LSA	Tag	Nacht	
6	57,9 / 50,5	53,1 / 45,8	2	55,1	47,8	Lärmschutzwall, H = 3,50 m
6a	60,7 / 53,3	52,6 / 45,2	-	52,6	45,2	Lärmschutzwall, H = 3,50 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6b	61,3 / 53,9	54,2 / 46,8	2	56,2	48,8	Lärmschutzwall, H = 4,50 m



Abbildung 31: Lage der Immissionsorte

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse von 2002 werden die festgesetzten Lärm-schutzwälle im Plangebiet im Zuge der 2. Änderung auf eine einheitliche Höhe von 4,50 m fest-gesetzt.

Da die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Grundrissgestaltungen auf der Grundlage der Planungen des Investors nicht realisierbar sind, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine neue Schall-technische Stellungnahme zu den Geräuschbelastungen des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr mit Stand 10.12.2014 erarbeitet.¹³ Im Vorfeld fand ein informelles Abstim-mungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, statt. Die Schalltechnische Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Bad Vilbel plant die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ mit dem Ziel, die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallimmissi-onsschutz (aktive Schallschutzanlagen im Bereich der „Nordumgehung“) sowie eine plan-festgestellte Schallschutzwand im Verlauf des Schienenverkehrsweges in ihren Auswir-kungen auf die Geräuschbelastung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Schallschutzmaßnahmen erzielen dabei pegelmindernde Wirkungen insbesondere für die Wohnaußenbereiche und Bezugspunkte in Höhe der Erdgeschosse. Aufgrund der geplanten Geschossigkeit der Bebauung verbleibt jedoch für die Obergeschosse aufgrund der Überschreitung von Planungsempfehlungen/Immissionsrichtwerten die Notwendigkeit, zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der je-weiligen Bezugshöhe der Untersuchungen (Geschosse der geplanten Bebauung) sind hierbei zur Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 im Sinne „öffentlich-rechtlicher“ Mindestanforderungen die Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Schall-dämmung von Umfassungsbauteilen) nach dem Lärmpegelbereich III für die zu dem Schienenverkehrsweg hin orientierten Fassaden/Baufenster vorzusehen.

Im Bereich der Nordumgehung Bad Vilbel (L 3008) wird überwiegend der Lärmpegelbe-reich III punktuell auch der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs muss im Hinblick auf die mitgeteilten Stre-ckenbelegungsdaten von einer Zunahme der Schienengeräusche für den Prognosezeit-raum 2025 gegenüber dem „Status quo“ um ca. +4 dB ausgegangen werden. Darüber hinaus kommen die Geräuschemissionen zur Nachtzeit aufgrund der Streckenbelegung im 8-stündigen Nachtzeitraum oberhalb der Geräuschbelastung der Tageszeit zum Lie-gen.

Die Bestimmung der Anforderungen an den passiven Schallschutz nach dem Verfahren der DIN 4109 kann daher aufgrund dieser Besonderheit (fehlende Tag-/Nacht-Differenz) ggf. zu niedrig ausfallen. Es wird hier auf ein alternatives Bewertungsverfahren verwiesen. Hierdurch kann es erforderlich werden, die zum Schienenverkehrsweg hin orientierten Schallschutzanforderungen um mindestens 2 Schallschutzklassen gegenüber dem Ta-geswert zur Sicherstellung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu erhöhen.

Die Untersuchungsergebnisse zu Schallschutzmaßnahmen werden gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschen als „Alternativen“ für 3 Varianten dargestellt.

- *Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schienenverkehrsge-räuscheinträgen, ausschließlich passive Maßnahmen.*
- *Aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) gemäß den Planfeststellungsun-terlagen (h 3,5 m über SOK), verbleibende passive Maßnahmen.*

- *Alternativ hierzu Schallschutzwand parallel zur Gleisanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verbleibende passive Maßnahmen.*

[...]

Dimensionierungsberechnungen für eine gleisparallele Schallschutzanlage innerhalb des Plangebietes

Aufgrund der Begrenzung der Bauhöhe der planfestgestellten Schallschutzanlage der DB AG verbleiben noch Geräuschimmissionsbelastungen zur Nachtzeit in den Obergeschossen der nächstgelegenen Bebauung, die die zurzeit angewandten „Sanierungsrichtwerte“ gegenüber Verkehrsgeräuschen – tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A) – zur Nachtzeit erreichen und auch überschreiten. Die noch auftretenden „Richtwertüberschreitungen“ sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen „kompensiert“ werden. In der Stellungnahme des RP Darmstadt wird darauf verwiesen, dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen. Im Folgenden wird daher die erforderliche Bauhöhe einer Schallschutzwand ermittelt, durch die auch für 2./3. Obergeschosse eine Unterschreitung des Richtwertes von 60 dB(A) erreicht werden kann. Im Hinblick auf anstehende „Entwicklungen“, die Sanierungsrichtwerte weiter zu reduzieren [im Bereich des Straßenbaus auf 67 / 57 dB(A)], wird das Planziel „Unterschreitung des Richtwertes“ den Berechnungen zugrunde gelegt.

Die hierfür erforderliche Bauhöhe für eine Schallschutzwand von 7 m – zu errichten im östlichen Verlauf der Plangebietsgrenze [...] – führt dann zu einer deutlichen Reduzierung der Geräuschbelastung der zur Bahnanlage hin orientierten Bebauung der WA 1-Fläche in den Erdgeschossen/1. Obergeschossen wie auch in 2. und 3. Obergeschossen, so dass die verbleibenden Immissionseinträge hier im Bereich der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete – 55 dB(A) – und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – 59 dB(A) – zum Liegen kommen. Die Berechnung der noch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zeigt dann, dass diese in Erdgeschossen/1. Obergeschossen im zentralen Bereich des Plangebietes/in den zur Gleisanlage hin orientierten Bauflächen noch den Lärmpegelbereich II, in Höhe der zur Umgehungsstraße hin orientierten Bebauung den Lärmpegelbereich III für die Fassadenabschnitte EG und 1. OG erreichen. Für Fassaden im 2./3. OG ist in Höhe der nächstgelegenen Baufenster zur Gleisanlage eine Lärmbelastung entsprechend LPB II bzw. III anzusetzen. Für die zur Umgehungsstraße hin orientierten Gebäudefassaden wird der Lärmpegelbereich IV in den Obergeschossen aufgrund der geringeren Schirmwirkung der dort gelegenen Schallschutzwand erreicht.

Aufgrund der verbleibenden „Problematik“ der hohen Geräuschentwicklungen des Schienenverkehrsweges zur Nachtzeit verbleiben auch mit einer 7 m hohen Schallschutzanlage im Bereich der nächstgelegenen Baufenster zur Gleisanlage noch Pegelwerte in der Größenordnung von ca. 56 dB(A) in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse und 58 – 60 dB(A) für Fassadenabschnitte im 2. und 3. OG. Die nach den beschriebenen Verfahren zur Berücksichtigung der tag- und nachtgleichen Geräuschbelastung berechneten Lärmpegelbereiche führen dann in Höhe der zur Gleisanlage nächstgelegenen Baufenster zu Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV. Für Bezugspunkte in Obergeschossen ist die nächstgelegene Bebauung dann einheitlich dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Die Berücksichtigung der Schallschutzwand führt somit zu einer erheblichen Verminderung im Plangebiet, so dass dann die Anforderungen an den passiven Schallschutz etwa auf die Anforderungsstandards des Lärmpegelbereichs IV reduziert werden können.

15.4 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. einen Großteil des Gebäuderiegels des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Anstatt dessen soll bei der Berechnung der Schallschutzmaßnahmen die planfestgestellte Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 3,5 m über Schienenoberkante Berücksichtigung finden. Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Lärmschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts daher nicht regeln.

Aufgrund dieser Änderung wurde im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine neue Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.¹⁴ Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Bad Vilbel plant die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“.

... Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ verfolgt weiterhin die Zielsetzungen des Bebauungsplans „Im Schleid“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbel zu decken.

Während der Realisierung der Wohnbauflächen ergab sich ein Änderungsbedarf, indem u.a.

- eine Anpassung der festgesetzten Baufenster in Teilbereichen,*
- Neuausweisung eines Baufensters am östlichen Rand des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Schallschutzbebauung ...*
- Änderungen der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm*

notwendig werden.

Im Zuge der Neuberechnung der Geräuschbelastung für das Plangebiet werden die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (aktive Schallschutzanlage im Bereich der „Nordumgehung“) sowie die planfestgestellte Schallschutzwand im Verlauf des Schienenverkehrsweges berücksichtigt. Für verbleibende, nicht durch diese planfestgestellte Schallschutzwand zu mindernde Geräuscheinträge aus dem Schienenverkehr werden Vorgaben zum baulichen Schallschutz nach den Regelungen der DIN 4109 im Sinne „öffentlich-rechtlicher“ Mindestanforderungen berechnet. Die schalltechnischen Untersuchungen und die Ableitungen der Anforderungen an den passiven Schallschutz erfolgen nach der aktuellen Fassung der DIN 4109-1:2018-01 [Teil 1, Mindestanforderungen] und DIN 4109-2:2018-01 [Teil 2, rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen].¹⁵

Gewerbliche Geräuschimmissionen

Westlich des Plangebietes „Im Schleid“, 3. Änderung, ist eine Sondergebietsfläche [SO], Zweckbestimmung Möbelmarkt, ausgewiesen. Die hierzu gefertigten schalltechnischen Untersuchungen im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans [Ing.-Büro Fritz, 2011]

prognostizieren die hieraus auftretenden [gewerblichen] Geräuschimmissionen in Höhe der westlichen WA-Grenze des Plangebietes „Im Schleid“ mit

[...] maximal Lr 48,2 / 37,1 dB(A)

tags bzw. in der lautesten Nachtstunde [...]

[...] Eine Abschätzung der plangegebenen Vorbelastung durch die Gewerbegebietsflächen [...] für die Immissionsorte im Plangebiet „Im Schleid“ zeigen, dass deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Somit ist auch nach Errichtung des Möbelhauses und der vollständigen Besiedlung der Gewerbegebietsflächen „Krebsschere“ nicht mit schallimmissionstechnischen Konflikten in Bezug auf die schalltechnische Gesamtbelastung zu rechnen. [...]

Für die Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz werden nach den Regelungen der DIN 4109 die gewerblichen Geräuschimmissionseinträge in die WA-Flächen „Im Schleid“ so berücksichtigt, dass die im Gebiet regelkonform noch mögliche Geräuschbelastung von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Hierzu wird eine Emissionsleistung in der Gewerbegebietsfläche von tags 64 dB(A)/m² und nachts 49 dB(A)/m² für die Schallausbreitungsberechnungen vorsorglich berücksichtigt. Der hierdurch entstehende Immissionsbeitrag wird im Zuge der Berechnung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ berücksichtigt.¹⁶

Mit Datum vom September 2018 wurde im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ein über die Stadtgrenzen hinausgehendes Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ erstellt mit dem Ziel einer Gesamtbeurteilung der künftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zahlreichen städtischen, aber auch weiträumigeren Entwicklungsvorhaben und -potenziale. Teil dieser Gesamtbetrachtung war auch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit dem daraus resultierenden Fahrtenaufkommen (siehe Kapitel E16). Auf der Grundlage der aktualisierten Verkehrszahlen wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, mit Datum vom 31.10.2018 die Auswirkungen der geänderten/erhöhten Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes überprüft.¹⁷ Die Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestandteil des Prognose-Planfalles 2 ist der Prognose-Planfall 1 (2030/35) + Verkehrsentwicklung aus B-Plan „Krebsschere“ (9. Änderung).

[...]

Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche berücksichtigen die Summenwirkung der Schalleinträge aus Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbegebietsflächen. [...] [Beim Vergleich der Berechnungsergebnisse für die Tageszeit (Bezugshöhe ca. 2. OG) aus der Schalltechnischen Stellungnahme vom April 2018 und der Neuberechnung im Oktober 2018 ist erkennbar], dass eine Ausdehnung des Lärmpegelbereiches III in den Zentralbereich des Plangebietes auftritt. Im Nahbereich der Verkehrswege Schiene/Straße sind die Veränderungen im Berechnungsergebnis nur gering, da die Differenz der Verkehrsmengen gegenüber den in die Berechnungen April 2018 eingestellten Streckenbelegungsdaten nur geringen Veränderungen in der Emissionsleistung des Verkehrsweges verursachen.

Im „Westabschnitt“ der Nordumgehung bis Anschluss „Im Schleid“ betrug das Verkehrsaufkommen 4/2018 20.600 Kfz mit einem LKW-Anteil von 4,2 %. Die aktuellen Verkehrsdaten des Prognose-Planfalls 2 weisen 18.500 Kfz mit einem LKW-Anteil von 5 % aus.

In den Berechnungen des Emissionspegels der Tageszeit (dieser beschreibt die Geräuschentwicklung im Straßenabschnitt) ergeben sich hieraus:

4/2018 $L_{m,E} = 65,6 \text{ dB(A)}$

10/2018 $L_{m,E} = 65,5 \text{ dB(A)}$

Das verringerte Verkehrsaufkommen von ca. 2.100 Kfz wird durch den nunmehr ausgewiesenen höheren LKW-Anteil (4,2 % auf 5 %) kompensiert.

Im Straßenabschnitt „Ost“ der Nordumgehung ergeben sich folgende Veränderungen:

4/2018 Kfz 19.200, LKW-Anteil = 4,2 %

10/2018 Kfz 16.900, LKW-Anteil = 5,1 %

Die Veränderungen im Emissionspegel betrage dann:

4/2018 $L_{m,E} = 65,3 \text{ dB(A)}$

10/2018 $L_{m,E} = 65,2 \text{ dB(A)}$

Wiederum bedingt durch den höheren LKW-Anteil.

In der Bilanzierung führen somit die veränderten Verkehrsmengen/Veränderungen in der Verkehrszusammensetzung zu keinen Veränderungen der Geräuschbelastung aus dem Bereich der Nordumgehung.

Die im Kartenvergleich festzustellende Veränderung der Geräuschbelastung des Plangebietes im Bereich der Lärmpegel II und III resultieren daher nicht auf den Veränderungen des Verkehrsaufkommens der Nordumgehung. Die Analyse der Berechnungsergebnisse ergab, dass das eingesetzte Verkehrsmodell weiträumiger, auch das Verkehrsaufkommen auf der B 3, beinhaltet. Die Berechnungen zeigen, dass die Verschiebung des Lärmpegelbereiches III in den Flächenabschnitten außerhalb des Nahbereiches der Verkehrswege auf den Fernlärmeinträgen dieses Verkehrsweges beruht.

Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt ebenfalls die plangegebenen Schalleinträge aus den Festsetzungen der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen der 9. Änderung des Bebauungsplanes (Springpark Valley) sowie von Gewerbebetrieben östlich der Bahnlinie (Lagerhalle Hassia/Betonwerk). Deren Schallimmissionsbeitrag im Plangebiet führt jedoch ebenfalls zu keinen signifikanten Veränderungen in den Berechnungsergebnissen.

[...]

Alleine aus der Veränderung des Verkehrsaufkommens/der Verkehrszusammensetzung im Bereich der Nordumgehung ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Verschiebungen in den bisher ausgewiesenen Lärmpegelbereichen für die Tageszeit im Plangebiet. Erst durch das erweiterte Berechnungsmodell unter Einbeziehung der Fernlärmmanteile der B 3 berechnen sich für die geringer belasteten zentralen Bereiche des Plangebietes zusätzliche Schalleinträge, die dann eine Verschiebung des Lärmpegelbereiches III gegenüber den bisherigen Betrachtungen verursachen.

Berücksichtigt man den Fernlärmmanteil der B 3 weiterhin bei den Betrachtungen nicht, treten keine Veränderungen in den Ausweisungen der Lärmpegelbereiche durch die geänderten Gewerbegebietsfestsetzungen der 9. Änderung auf. Das Einbeziehen der Fernlärmmanteile der B 3 ist aus Sicht des Unterzeichners dabei nicht zwingend erforderlich, da DIN 4109 (2018) vorsieht, dass eine Mindest-Schalldämmung der Fassade von $R_w = 30 \text{ dB}$ immer umzusetzen ist, auch wenn die Berechnungen nach den Anforderungskriterien des Lärmpegelbereiches I und II rechnerisch niedrigere Anforderungen ausweisen.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich die nachfolgend dargestellten Veränderungen in der Ausweisung der Lärmpegelbereiche.

Die veränderten Verkehrsmengen der Nordumgehung führen zu folgenden Emissionspegeln der Nachtzeit für die Streckenabschnitte:

Straßenabschnitt „West“

04/2018 $L_{m,E} = 57,7 \text{ dB(A)}$ mit $p = 6 \%$

10/2018 $L_{m,E} = 56,8 \text{ dB(A)}$ mit $p = 5 \%$

Straßenabschnitt „Ost“

04/2018 $L_{m,E} = 57,4 \text{ dB(A)}$ mit $p = 6 \%$

10/2018 $L_{m,E} = 56,4 \text{ dB(A)}$ mit $p = 5,1 \%$

Gegenüber den Berechnungen 04/2018 vermindert sich die Geräuschentwicklung in diesen Abschnitten um ca. 1 dB(A).

Die Verschiebungen in den Lärmpegelbereichen sind gering, da die in den Berechnungen enthaltenen Schienenverkehrsimmissionen eine dominante Größe darstellen, Lediglich im Bereich der zentralen WA3-Fläche verschiebt sich die „Grenzlinie“ des Lärmpegelbereich IV in südliche Richtung, sodass die zentrale WA3-Fläche vollständig dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist.

Fazit

Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt das Verkehrsaufkommen der B 3, deren Auswirkungen für das Plangebiet zu einem „Fernlärmeintrag“ führen. Die Herausnahme dieses Immissionsanteils aus den Berechnungen zur Darstellung der Lärmpegelbereiche zeigt, dass hierdurch nur geringen Verschiebungen in den Grenzen der Lärmpegelbereiche in südlicher Richtung auftreten. Die Geräuschbelastungen im Nahbereich der Bauflächen WA 3 und WA 4 in Richtung der Nordumgehung werden hierdurch nicht beurteilungsrelevant verändert.

Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt ebenfalls die plangegebenen Schalleinträge aus den Festsetzungen der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (Springpark Valley) sowie von Gewerbebetrieben östlich der Bahnlinie. Deren Schallimmissionsbeitrag im Plangebiet führt aufgrund der Dominanz der Immissionsanteile des Schienenverkehrs im östlichen Bereich des Plangebiets zu keinen beurteilungsrelevanten erkennbaren Veränderungen in den Ausweisungen der Lärmpegelbereiche.

Aus den Veränderungen des Verkehrsaufkommens/der Verkehrszusammensetzung im Bereich der Nordumgehung ergeben sich aus Sicht des Unterzeichners keine beurteilungsrelevanten Verschiebungen in der Lage der bisher ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die Nachtzeit im Plangebiet. Aus schallschutztechnischen Betrachtungen wird eine Neuausweisung der Lärmpegelbereiche zum Erreichen des Schutzzieles „Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Plangebiet nicht erforderlich. Die Berücksichtigung des zusätzlichen Fernlärmananteiles der B 3 in den Berechnungsergebnissen der Tageszeit führt in den zentral gelegenen – geringer belasteten – Bereichen des Plangebietes zu einer Verschiebung des Lärmpegelbereiches III zu Lasten des Lärmpegelbereiches II. Durch die Festlegung einer „Mindest-Schalldämmung“ von $R_w = 30 \text{ dB}$ nach DIN 4109, die unabhängig von im Einzelfalle geringer berechneten Anforderungswerten im Lärmpegelbereich II zu berücksichtigen sind, ergeben sich bei der Festlegung der passi-

ven Schallschutzmaßnahmen (Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 (2018)) hieraus keine relevanten Veränderungen bei der Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen für Gebäude.

Um den größtmöglichen Schallschutz innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden die Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz unter Berücksichtigung des zusätzlichen Fernlärmeintrages der B 3 geändert festgesetzt.¹⁸

15.5 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00 m am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünfläche parallel zum geplanten Fußgänger- und Radwegbereich (Geländehöhen, Bestand (m ü. NN) gemäß Planzeichnung).

Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand soll zur Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schallschutzgutachtens, die unverändert bestehen bleiben. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

16 Verkehr

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ mit Datum März 2018 erstellt.¹⁹ Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Bad Vilbel plant, über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die bereits rechtskräftigen Wohnbauflächen in Art und Maß der baulichen Nutzungen zu verdichten und damit dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Das hierzu aktualisierte Bebauungskonzept sieht auf dem rund 5,3 ha umfassenden Plangebiet rund 330 Wohneinheiten vor. Bis auf eine Reihenhauszeile sind diese als Geschosswohnungen geplant.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung „Im Schleid“ grenzt unmittelbar nördlich an die ‚Nordumgehung‘ (L 3008) an und wird im Osten durch die Main-Weser-Bahn begrenzt (Anlage 1). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen und signalgeregelten Knotenpunkt an der L 3008. Hier bindet in Gegenlage die Paul-Ehrlich-Straße an, die der verkehrlichen Erschließung der südlich anschließenden Entwicklungsflächen der „Krebsschere“ dient.

Die hiermit vorliegende Verkehrsuntersuchung hatte die Aufgabe, die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans zu überprüfen und die ggf. erforderlichen und zu empfehlenden Maßnahmen zu benennen. Maßgebend für die gesicherte verkehrliche Erschließung ist im vorliegenden Fall der unmittelbare Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n). Die hier zukünftig ebenfalls angeschlossenen Entwicklungsflächen der „Krebsschere“ -im Einzelnen sind dies die 6., 7. und 8. Änderung des Bebauungsplans- waren dabei zu berücksichtigen. Zudem wurde neben der allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklung auch der bereits als Satzung beschlossene westliche Teil des Bebauungsplans „Im Schleid“ (1. Änd.) in die vorliegende Untersuchung aufgenommen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt KP-5n die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich. Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.²⁰

Des Weiteren wurde durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, mit Datum November 2018 eine ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung erstellt.²¹ Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) wurde im März 2018 eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch in Zukunft als gesichert zu beurteilen ist. Zugrunde lagen dabei die ermittelten Prognose-Belastungen 2030/35.

In den Prognose-Belastungen 2030/35 wurden neben den allgemeinen Verkehrsentwicklungen und den Neuverkehren durch das Planvorhaben auch die Entwicklungsflächen im unmittelbaren Umfeld berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen die 6., 8. und 10. (ehemals 7.) Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung aufgrund des seinerzeitigen Projektstands noch keine Berücksichtigung finden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die 9. Änderung zusätzliche Verkehrsbelastungen einerseits, aber auch Netzergänzungen andererseits zu erwarten waren, wurde vorsorglich eine „worse-case“-Betrachtung der verkehrlichen Erschließung gewählt.

[...]

Zwischenzeitlich wurden die Planungen zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konkretisiert und eine erweiterte Verkehrsuntersuchung durchgeführt.²²

[...]

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde ein über die Stadtgrenzen hinausgehendes Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ erstellt mit dem Ziel einer Gesamtbeurteilung der künftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zahlreichen städtischen, aber auch weiträumigeren Entwicklungsvorhaben und -potenziale. Teil dieser Gesamtbetrachtung war auch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit dem daraus resultierenden Fahrtenaufkommen.

Die Beurteilung der Verkehrsabläufe allgemein und für den Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) im Besonderen bestätigt die Ergebnisse der hierzu vorsorglich in einer „worse-case“-Betrachtung durchgeführten Leistungsfähigkeitsüberprüfungen.

Die verkehrliche Erschließung ist danach insgesamt nach wie vor als mindestens „ausreichend“ (QSV = D) zu bewerten. Maßnahmen oder Veränderungen sind weiterhin nicht erforderlich.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) [1] weiterhin zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung herangezogen und dass diese mit den vorhandenen Verkehrsanlagen auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gewährleistet werden kann.²³

17 Belange des Umweltschutzes

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

Da im Zuge der Planung lediglich einzelne Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung geändert werden, wird auf eine detaillierte Bestandsaufnahme – insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse – verzichtet.

17.1 Artenschutz

Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung 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.

Im Rahmen einer faunistischen Potentialbewertung wurde abgeschätzt, ob im Rahmen der Bebauung der Fläche besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten.

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Gebiete „Im Schleid“ und „Krebsschere“ sind seit der Aufstellung der Bebauungspläne und den nachfolgenden Änderungsverfahren faunistisch sehr gut untersucht. Es wurden in den Jahren 2009 bis 2020 eine Vielzahl von Untersuchungen in den Gebieten durchgeführt, so dass eine verlässliche Datengrundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange vorliegt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Fledermäuse: Es wurden nur wenige Fledermäuse in den Ackerflächen beiderseits der Landesstraße festgestellt (Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus). Sommer- oder Winterquartiere für diese Tiere sind im Untersuchungsgebiet sicher nicht vorhanden.

Feldhamster: Der Feldhamster konnte seit 2009 im Gebiet nicht mehr festgestellt werden. Auch bei allen weiteren Untersuchungen seit dem Jahr 2014 wurden keine der charakteristischen Baue der Art auf den Ackerflächen gefunden. Ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet ist deshalb relativ unwahrscheinlich.

Feldhase: Der Feldhase wurde 2009 im Baugebiet „Im Schleid“ bei nächtlichen Scheinwerferzählungen in einer ausgesprochen hohen Dichte festgestellt. Er kommt hier auch aktuell noch in einem stabilen Bestand sowohl im Baugebiet „Im Schleid“ als auch südlich der Landesstraße im Gebiet „Krebsschere“ vor. Die Art wurde im Baugebiet „Im Schleid“ bei

sämtlichen Untersuchungen seit 2014 festgestellt. Bei den aktuellen Kartierungen zur Erfassung des Rebhuhns (2018, 2019, 2020), die meist in der Abenddämmerung durchgeführt wurden, wurden mehrfach bis zu sechs Feldhasen gleichzeitig auf den eingesäten Grasflächen und den benachbarten Feldern beobachtet. Da sich die Feldhasen aber vorwiegend bis ausschließlich in den offenen Acker- und Wiesenflächen und den wenigen Brachstreifen im Gebiet aufhalten, wird die Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke über die Landesstraße westlich der Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht beeinträchtigt.

Rebhuhn: Das Rebhuhn wurde 2018 und 2019 mit zwei Brutrevieren in den Feldern und Ansaatflächen zwischen der neuen Bebauung entlang der S-Bahn-Linie und der B 3 nachgewiesen. Auch bei der Begehung am 21.03.2020 wurden hier innerhalb der Wiesenfläche wieder drei Rebhühner beobachtet. Trotz der sehr vielfältigen Störungen der Fläche durch Spaziergänger und Hunde konnte sich hier also offenbar eine kleine Restpopulation dieser stark gefährdeten Art halten. Mindestens ein weiteres Revier liegt in den Ackerflächen direkt westlich der B 3. Im Herbst 2019 wurde als vorgezogene CEF-Maßnahme ein ca. 0,5 ha großer Blühstreifen in den Ackerflächen westlich der B 3 angelegt, um die Bedingungen für die Rebhühner hier zu verbessern. Da die Rebhühner die direkte Nähe der Bebauung, der Landesstraße und der Bahnlinie im Gebiet weitgehend meiden, ist eine Betroffenheit der Art durch die geplanten Baumaßnahmen unwahrscheinlich.

Feldlerche: Die Feldlerche erreicht westlich der Grünbrücke bis zur B 3 eine für Hessen sehr hohen Dichte von ca. 4,5 Revieren pro 10 ha auf. Damit liegen auf den 2018 durch Ansaat in Wiesen umgewandelten Ackerflächen östlich der B 3 momentan ausgesprochen günstige und dicht besiedelte Bruthabitate für die Art. In den beiden letzten Jahren konnten hier trotz relativ häufiger Mahd der Flächen jeweils mehrere erfolgreiche Bruten der Feldlerche nachgewiesen werden. Allerdings wurden weder 2019 noch bei den ersten Begehungen 2020 Feldlerchen östlich des Feldwegs, der von der Grünbrücke aus nach Norden führt, festgestellt. Die Flächen sind offenbar nicht mehr als Bruthabitate geeignet. Eine Beeinträchtigung von Brutrevieren der Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke ist damit nicht zu erwarten.

Sonstige Vogelarten: In den Ackerflächen nördlich und südlich der L 3008 brütet sonst nur noch die Wiesenschafstelze in wenigen Paaren. Entlang der Randbereiche der L 3008 südlich und der B 3 westlich der Fläche sowie an der Grünbrücke brüten in den Hochstaudensäumen und niedrigen Gehölzen mehrere Paare der Dorngrasmücke sowie einzelne Paare des Bluthänflings, der Goldammer und der Bachstelze. Weitere, meist häufigere, Brutvogelarten wie Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Singdrossel brüten in der höheren und dichten Hecke entlang der B 3 im nördlichen Teil des Gebietes. Auch für die meisten dieser Vogelarten liegen in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie momentan keine günstigen Bruthabitate. Auch für diese Arten sind also kaum negative Auswirkungen der Eingriffe zu erwarten.

Reptilien: Die streng geschützte Zauneidechse wurde sowohl 2009 als auch in den beiden Untersuchungen an den Lärmschutzwällen und Böschungen beiderseits der Grünbrücke und nördlich und südlich der Landes-

straße L 3008 im Jahr 2014 nachgewiesen. Auf der Fläche auf der Nordseite der Straße östlich der Grünbrücke wurden 2014 die meisten vorhandenen Exemplare abgefangen und umgesiedelt. In den Folgejahren konnten dann aber entlang der Lärmschutzwälle und auf der Grünbrücke immer wieder einzelne Tiere der Art beobachtet werden. Auch entlang des Bahndammes wurden bei mehreren Untersuchungen immer wieder einzelne Zauneidechsen und südlich der Landesstraße auch mehrfach Jungtiere der Art festgestellt. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie nördlich und südlich der Landesstraße aktuell kleine Populationen oder zumindest Einzeltiere der Art vorkommen.

Um zu verhindern, dass hier Tiere der Art durch die Baumaßnahmen getötet werden, sollen im Vorfeld weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Dabei sollen die Tiere entweder mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Bau Feld abgefangen und in die große Ersatzfläche auf dem Gemeindeanger in Gronau umzusiedeln werden. Alternativ müssten beiderseits der Landesstraße entlang der Bahnlinie stabile Reptilienzäune aufgestellt werden, und die abgefangenen Tiere würden dann auf den Bahndamm östlich dieses Zaunes außerhalb der Gefahrenzone durch die Bauarbeiten umgesetzt.

Unabhängig hiervon greift der Artenschutz auch auf Ebene der späteren Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch zukünftig verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans (z.B. wenn zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung längere Zeit vergangen ist oder auch bei späteren zulässigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen). Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei Genehmigungsfreistellung im beplanten Bereich (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Durch die festgesetzte ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

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

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraus-

zusehende Probleme zu bewältigen. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

17.2 Sonstige Belange

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 in der vorliegenden Planung vorgesehenen Änderungen betreffen nur einen sehr kleinen Bereich (nordöstliche LGZ 3), so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist. Auch die Umgestaltungen innerhalb der Grünfläche „Zentraler Park“ entsprechen dem ursprünglichen Nutzungskonzept und der rechtswirksamen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“. Somit ist auch hier gegenüber dem letztmäßigen Rechtszustand kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

F Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der aktuellen Bebauungspläne „Im Schleid“ (rot markierte Fläche).....	28
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	28
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	29
Abbildung 4:	Bebauungsplan „Im Schleid“	33
Abbildung 5:	1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (nicht rechtskräftig).....	34
Abbildung 6:	3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.....	34
Abbildung 7:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“.....	35
Abbildung 8:	Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“	35
Abbildung 9:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“	36
Abbildung 10:	Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“	36
Abbildung 11:	In Realisierung befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“	37
Abbildung 12:	Balkendiagramm Bestand	38
Abbildung 13:	Im Plangebiet verbreitete Bodentypen/ -arten.....	39
Abbildung 14:	Städtebaulicher Bestand, DIN A3 Blatt.....	40
Abbildung 15:	Grünordnung Bestand	41
Abbildung 16:	Noch nicht bebauter Bereich im südwestlichen Abschnitt (links); Unbebauter Bereich westlich der Siemensstraße mit Baustelleneinrichtungsflächen (rechts).....	45
Abbildung 17:	Blick von der Röntgenstraße nach Süden auf den Lärmschutzwall (links); Blick vom Wendehammer Röntgenstraße nach Westen auf die Landschaftszone 3 (rechts)	46
Abbildung 18:	Hydrogeologische Situation im Plangebiet.....	47
Abbildung 19:	Klima	48
Abbildung 20:	Städtebauliche Ziele der ursprünglichen Planaufstellung.....	55
Abbildung 21:	Bebauungskonzept des Investors.....	58
Abbildung 22:	Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: IMB Plan, Hanau)	59
Abbildung 23:	Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Grundriss).....	60
Abbildung 24:	Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Ansicht und Regelquerschnitt)	60
Abbildung 25:	Städtebaulicher Entwurf	62
Abbildung 26:	Regelquerschnitt Straße 14	67
Abbildung 27:	Regelquerschnitte Straße 15 A (südlich im Plangebiet).....	68
Abbildung 28:	Regelquerschnitte Straße 15 B (östlich im Plangebiet).....	68
Abbildung 29:	Immissionsorte	93
Abbildung 30:	Darstellung der aus schalltechnischer Sicht relevanten Parameter	97
Abbildung 31:	Lage der Immissionsorte	98

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	66
Tabelle 2:	Schutzgut Arten- und Lebensräume	78
Tabelle 3:	Schutzgut Boden.....	78
Tabelle 4:	Schutzgut Wasserhaushalt.....	79
Tabelle 5:	Schutzgut Klima und Lufthygiene	79
Tabelle 6:	Schutzgut Landschaftsbild.....	80

<i>Tabelle 7:</i>	<i>Schutzgut Erholung</i>	80
<i>Tabelle 8:</i>	<i>Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung</i>	81
<i>Tabelle 9:</i>	<i>Lärmprognose im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung</i>	92

G Quellenangaben

- ¹ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018
- ² GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 30
- ³ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 30
- ⁴ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 31 - 32
- ⁵ KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018
- ⁶ KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018, Seite 22 - 23
- ⁷ KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018, Seite 23
- ⁸ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Schalltechnisches Gutachten - Verkehr 11/98
- ⁹ FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Einhausen; Schalltechnische Untersuchung (Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan im Hinblick auf die Errichtung eines Segmüller Einrichtungshauses im Plangebiet); 13.05.2011
- ¹⁰ ebd.
- ¹¹ FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Einhausen; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Umfang: Stellungnahme zu den insbesondere vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgetragene(n) Bedenken und Anregungen); 19.03.2012
- ⁸ Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien (2011): Zusatzbewertung Landschaftsbild
- ⁹ Institut für Tierökologie und Naturbildung (2009): Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplangebiet „Im Schleid“, Stadt Bad Vilbel
- ¹⁰ Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien (2012): Gutachterliche Stellungnahme zu den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Thema Artenschutz
- ¹² IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Schalltechnische Berechnung (Stadt Bad Vilbel – Nordumgehung Massenheim / Baugebiet Krebschere); 2002
- ¹³ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr); 10.12.2014
- ¹⁴ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018
- ¹⁵ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 3
- ¹⁶ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 28
- ¹⁷ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Prüfung der Auswirkungen geänderter/erhöhter Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche des Plangebietes (Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“); 31.10.2018
- ¹⁸ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Prüfung der Auswirkungen geänderter/erhöhter Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche des Plangebietes (Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“); 31.10.2018, Seiten 1 - 8
- ¹⁹ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); März 2018

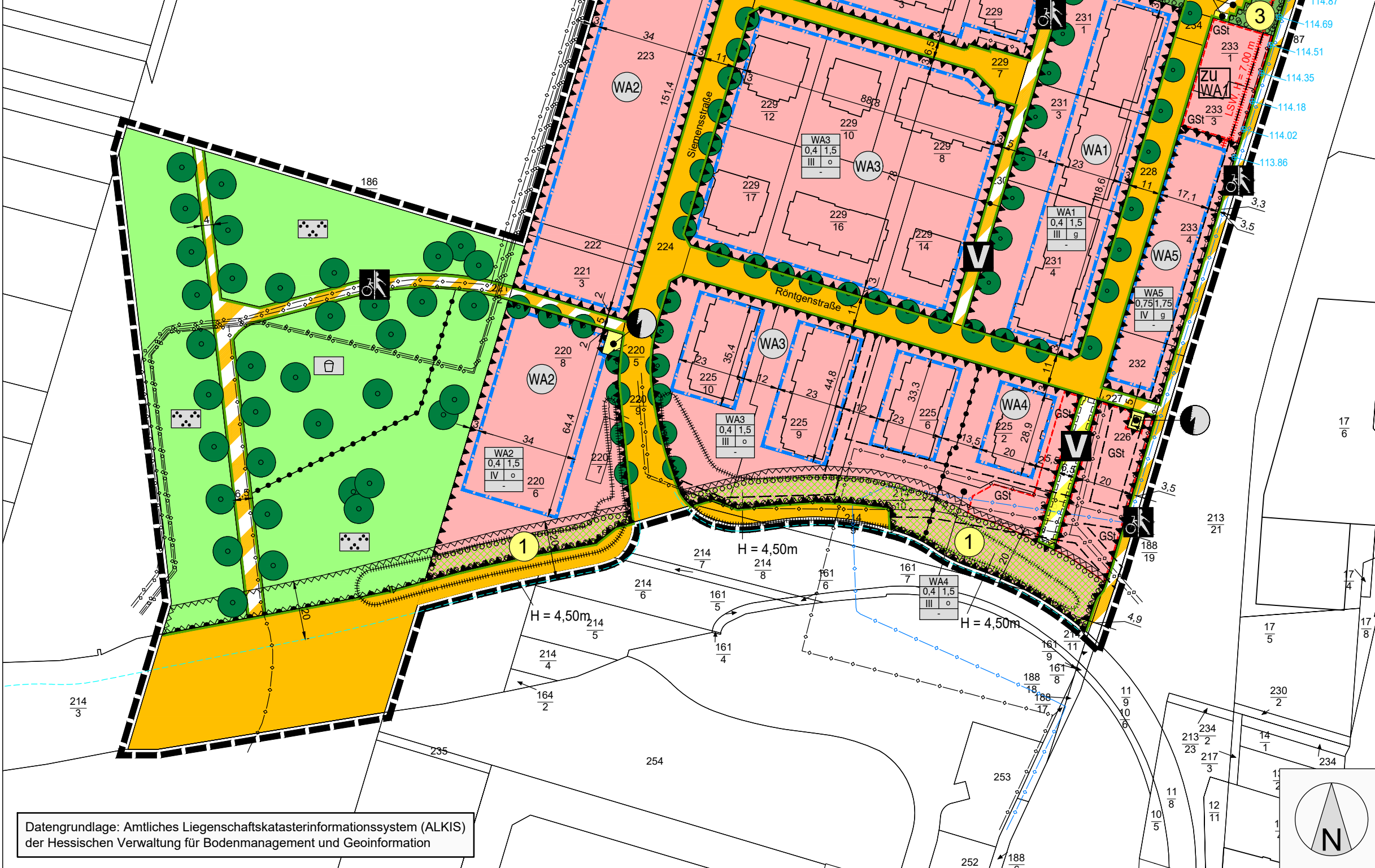
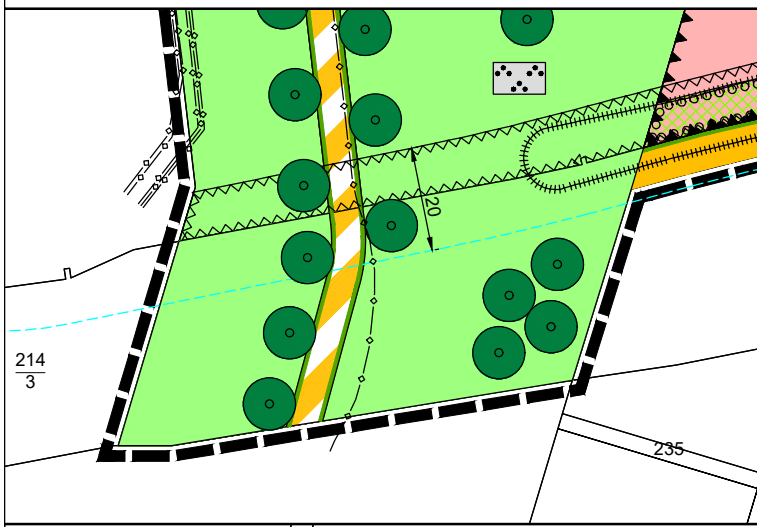
²⁰ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); März 2018, Seite 20

²¹ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018

²² IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018, Seite 3

²³ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018, Seiten 5 - 6

Nebenzeichnung: Landschaftsbrücke über die Nordumgehung
Die Straßenverkehrsfläche ist unter der Grünfläche



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

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichensverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 - Bauweise, Bautypen, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsgeschichte

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
WA1	0,4	1,5	III	o	
WA2	0,4	1,5	IV	o	
WA3	0,4	1,5	III	o	
WA4	0,4	1,5	III	o	
WA5	0,75	1,75	IV	g	
 - Verkehrsfächen
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3. Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgänger- und Radwegbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentstorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentstorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität hier: Trafostation
 - Abfall hier: Unterflurcontainer
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch
 - Fernwasserleitung
 - Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume I, Wuchshöhe
 - Anpflanzen: Bäume II, Wuchshöhe
 - Landschaftsgestaltungszone 1 (LGZ 1) - Straßenbegleitgrün
 - Landschaftsgestaltungszone 3 (LGZ 3) - Neuanlage Streuobstbestand
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GSt: Gemeinschaftsstellplätze
 - ZU WA1: zugeordnete Baugebiete
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schutzmaßnahmen
 - Geplante Lärmschutzwand, H = Höhe über dem bestehenden Höhenniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie private Grünfläche
 - Vorhandener Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente der L 3008
 - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Fahrtband der L 3008
 - Geländehöhen, Bestand (in i. NN)

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

Geoinformatik
umweltPlanung
neue Medien

Stadt Bad Vilbel
4. Änderung Bebauungsplan
"Im Schleid"

Bearbeiter: Horn / Berz
Plannr.: 1935_S
Datum: 02.10.2020

Maßstab: 1:1000
Format: Din A2

Satzung

**Bebauungsplan „Im Schleid“
4. Änderung**

Sachstandsbericht Artenschutz

Stand: April 2020



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Aufgabenstellung	3
2.	Kurze Beschreibung des Untersuchungsgebietes	3
3.	Bisher durchgeführte Untersuchungen im Gebiet.....	4
4.	Ergebnisse und Kenntnisstand zu den planungsrelevanten Tierarten	5
4.1	Säugetiere.....	5
4.1.1	Fledermäuse	5
4.1.2	Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>).....	5
4.1.3	Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>).....	5
4.2	Vögel.....	5
4.2.1	Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	5
4.2.2	Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>).....	6
4.2.3	Weitere planungsrelevante Brutvogelarten im Gebiet.....	6
4.3	Reptilien	7
4.3.1	Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	7
5.	Unveröffentlichte Untersuchungen und sonstige Literatur.....	8

1. ANLASS, AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt am östlichen Rand der Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplangebietes „Im Schleid“ (siehe Abb. 1) eine Lärmschutzwand entlang der S-Bahn-Linie an der Ostseite der Bebauung zu errichten. Außerdem soll hier parallel zur Bahnlinie eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Landesstraße L 3008 errichtet werden. Zudem werden kleinere Änderungen im Bereich der Grünfläche „Zentraler Park“ sowie im Bereich der nordöstlichen Grünfläche „Landschaftsgestaltungszone 3“ vorgenommen. In diesem Bericht werden die potenziell aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwartenden Auswirkungen auf die lokale Fauna durch diese beiden Bauvorhaben erörtert.

2. KURZE BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet besteht im westlichen Bereich zu großen Teilen aus mit Gras eingesäten, ehemaligen Ackerflächen, die häufiger gemäht werden um als Stellflächen für den – zwischenzeitlich abgesagten - Hessestag im Sommer 2020 genutzt zu werden. Westlich der Grünbrücke über die Landesstraße 3008 liegt eine kleine Wiesenfläche, die nur zweimal im Jahr gemäht wird und entlang der L 3008 und der S-Bahn Linie S 6 sind schmale, nur selten gemulchte Böschungen und Brachstreifen mit einzelnen, niedrigen Gehölzen vorhanden. Im östlichen Teil des Gebiets zwischen der Siemensstraße und der Bahnlinie befinden sich in den letzten Jahren großflächig bebaute mehrgeschossige Wohnhäuser.

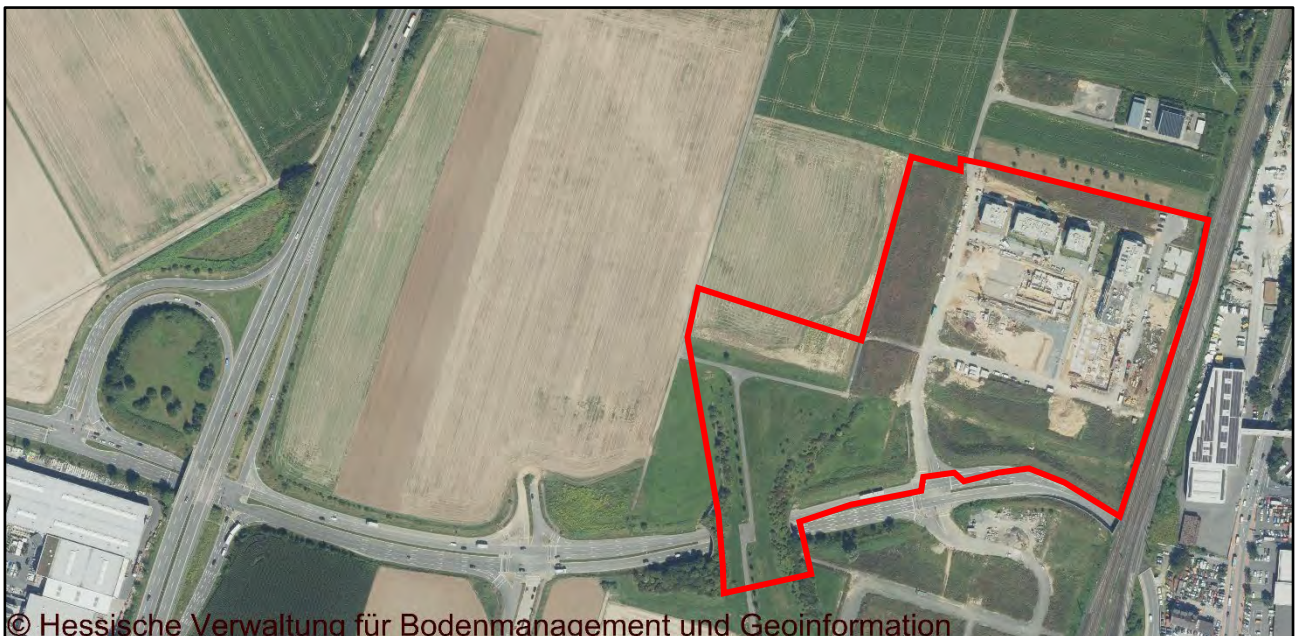


Abbildung 1: Das Untersuchungsgebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel (Luftbild von 2019)

3. BISHER DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN IM GEBIET

Nachdem durch SIMON & Dietz (2009) eine faunistische Erfassung im Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ durchgeführt wurde, wurde das Gebiet vom Verfasser fünf Jahre später erneut hinsichtlich der Avifauna und der Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) untersucht (FEHLOW 2014a). Außerdem wurden die Zauneidechsen aus einer Fläche von Bauschuttablagerungen nördlich der L 3008 und östlich der Grünbrücke über diese Straße abgefangen und auf eine Fläche auf dem Gemeindeanger Gronau umgesiedelt. Diese Maßnahme war erforderlich, da die illegal abgelagerten Bauschutthügel von der Fläche entfernt werden mussten.

Parallel zu dieser Untersuchung wurde auch die Fauna im direkt südlich der L 3008 gelegenen B-Plan-Gebiet „Krebsschere“ untersucht (FEHLOW 2014b).

Im Folgejahr wurden die Bestände der Zauneidechse entlang der Lärmschutzwälle nördlich der L 3008 kontrolliert und soweit wie möglich ebenfalls abgefangen und auf den Gemeindeanger Gronau umgesiedelt (FEHLOW 2015 a, 2015b).

In den Jahren 2016 und 2017 wurden weitere Untersuchungen zu den Vorkommen von Fledermäusen, dem Feldhamster und weiteren Säugetieren, der Avifauna und der Zauneidechse im B-Plan-Gebiet „Krebsschere“ südlich der Landesstraße durchgeführt (FEHLOW 2016, FEHLOW 2017).

Im Zuge der Planung, die noch nicht bebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ für Veranstaltungen des für im Sommer 2020 in Bad Vilbel ehemals geplanten Hessentags zu nutzen, wurden weitere Untersuchungen erforderlich. Hierbei sollten besonders das Vorkommen des in Hessen stark gefährdeten Rebhuhns (*Perdix perdix*) und der in Hessen potenziell gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*) genauer untersucht werden. Ab dem Jahr 2018 wurde dementsprechend ein dreijähriges Monitoring der Bestände dieser beiden Arten im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ durchgeführt (FEHLOW 2018, FEHLOW 2019a). Außerdem wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese beiden Vogelarten erarbeitet, um die durch den ehemals geplanten Hessentag zu erwartenden Störungen auf der Fläche zu minimieren bzw. auszugleichen (FEHLOW & WOLF 2020 in Vorb.). Dafür wurden unter anderem Vergrämnungsmaßnahmen vor der Inanspruchnahme der Flächen und die Anlage einer Ausgleichsfläche für beide Arten westlich der B 3 vorgesehen.

Im Jahr 2019 wurde eine Erfassung der Zauneidechse im geplanten Baugebiet 5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ westlich der Grünbrücke über die L 3008 durchgeführt (FEHLOW 2019b).

4. ERGEBNISSE UND KENNTNISSTAND ZU DEN PLANUNGSRELEVANTEN TIERARTEN

4.1 Säugetiere

4.1.1 Fledermäuse

Sowohl bei den Untersuchungen von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ als auch bei der Kartierung im Baugebiet „Krebsschere“ südlich der L 3008 (FEHLOW 2016) wurden nur wenige Fledermäuse in den Ackerflächen beiderseits der Landesstraße festgestellt. Es handelte sich um jeweils nur einzelne Exemplare der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die hier kurzzeitig bei der Jagd beobachtet wurden. Sommer- oder Winterquartiere für diese Tiere sind im Untersuchungsgebiet sicher nicht vorhanden.

4.1.2 Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Der Feldhamster konnte weder von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ noch vom Verfasser bei der Kartierung im Baugebiet „Krebsschere“ südlich der L 3008 (FEHLOW 2016) festgestellt werden. Auch bei allen weiteren Untersuchungen seit dem Jahr 2014 wurden keine der charakteristischen Baue der Art auf den Ackerflächen gefunden. Ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet ist deshalb relativ unwahrscheinlich.

4.1.3 Feldhase (*Lepus europaeus*)

Der in Hessen gefährdete Feldhase wurde von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ bei nächtlichen Scheinwerferzählungen in einer ausgesprochen hohen Dichte festgestellt. Er kommt hier auch aktuell noch in einem stabilen Bestand sowohl im Baugebiet „Im Schleid“ als auch südlich der Landesstraße im Gebiet „Krebsschere“ vor. Die Art wurde im Baugebiet „Im Schleid“ bei sämtlichen Untersuchungen seit 2014 festgestellt. Bei den aktuellen Kartierungen zur Erfassung des Rebhuhns (FEHLOW 2018, 2019a, 2020 in Vorb.), die meist in der Abenddämmerung durchgeführt wurden, wurden mehrfach bis zu sechs Feldhasen gleichzeitig auf den eingesäten Grasflächen und den benachbarten Feldern beobachtet. Da sich die Feldhasen aber vorwiegend bis ausschließlich in den offenen Acker- und Wiesenflächen und den wenigen Brachstreifen im Gebiet aufhalten, wird die Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke über die Landesstraße westlich der Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht beeinträchtigt.

4.2 Vögel

4.2.1 Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Das Rebhuhn wurde in beiden Untersuchungsjahren mit zwei Brutrevieren in den Feldern und Ansaatflächen zwischen der neuen Bebauung entlang der S-Bahn-Linie und der B 3 nachgewiesen (FEHLOW 2018, 2019a).

Auch bei der ersten Begehung am 21.03.2020 wurden hier innerhalb der Wiesenfläche wieder drei Rebhühner beobachtet. Trotz der sehr vielfältigen Störungen der Fläche durch Spaziergänger und Hunde konnte sich hier also offenbar eine kleine Restpopulation dieser stark gefährdeten Art halten. Mindestens ein weiteres Revier liegt in den Ackerflächen direkt westlich der B 3. Im Herbst 2019 wurde als vorgezogene CEF-Maßnahme ein ca. 0,5 ha großer Blühstreifen in den Ackerflächen westlich der B 3 angelegt, um die Bedingungen für die Rebhühner hier zu verbessern. Da die Rebhühner die direkte Nähe der Bebauung, der Landesstraße und der Bahnlinie im Gebiet weitgehend meiden, ist eine Betroffenheit der Art durch die geplanten Baumaßnahmen unwahrscheinlich.

4.2.2 Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Die Feldlerche erreicht mit acht bis neun Brutrevieren auf der ungefähr 20 Hektar großen Fläche westlich der Grünbrücke bis zur B 3 eine für Hessen sehr hohen Dichte von ca. 4,5 Revieren pro 10 ha (FEHLOW 2019 a). Damit liegen auf den 2018 durch Ansaat in Wiesen umgewandelten Ackerflächen östlich der B 3 momentan ausgesprochen günstige und dicht besiedelte Bruthabitate für die Art. In den beiden letzten Jahren konnten hier trotz relativ häufiger Mahd der Flächen jeweils mehrere erfolgreiche Bruten der Feldlerche nachgewiesen werden. Allerdings wurden weder 2019 noch bei den ersten Begehungen 2020 Feldlerchen östlich des Feldwegs, der von der Grünbrücke aus nach Norden führt, festgestellt. Da die Art mit Ihren Brutrevieren normalerweise mindestens 50 bis 100 m Abstand zu höheren Gebäuden einhält, sind die an die Wohnhausbebauung an der Siemensstraße angrenzenden Ackerflächen offenbar nicht mehr als Bruthabitate geeignet. Eine Beeinträchtigung von Brutrevieren der Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke ist damit nicht zu erwarten

4.2.3 Weitere planungsrelevante Brutvogelarten im Gebiet

In den Ackerflächennördlich und südlich der L 3008 brütet außer den beiden oben aufgeführten Arten nur noch die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) in wenigen Paaren. Entlang der Randbereiche der L 3008 südlich und der B 3 westlich der Fläche sowie an der Grünbrücke brüten in den Hochstaudensäumen und niedrigen Gehölzen mehrere Paare der Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) sowie einzelne Paare des in Hessen gefährdeten Bluthänflings (*Carduelis cannabina*), der hier zumindest potenziell bedrohten Goldammer (*Emberiza citrinella*) und der Bachstelze (*Motacilla alba*). Weitere, meist häufigere, Brutvogelarten wie Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Singdrossel (*Turdus philomenos*) brüten in der höheren und dichten Hecke entlang der B 3 im nördlichen Teil des Gebietes. Auch für die meisten dieser Vogelarten liegen in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie momentan keine günstigen Bruthabitate. Auch für diese Arten sind also kaum negative Auswirkungen der Eingriffe zu erwarten.

4.3 Reptilien

4.3.1 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die streng geschützte Zauneidechse wurde sowohl in der Untersuchung von SIMON & DIETZ (2009) als auch in den beiden Untersuchungen an den Lärmschutzwällen und Böschungen beiderseits der Grünbrücke und nördlich und südlich der Straße im Jahr 2014 nachgewiesen. Auf der Fläche auf der Nordseite der Straße östlich der Grünbrücke wurden 2014 die meisten vorhandenen Exemplare abgefangen und umgesiedelt (FEHLOW 2014a). In den Folgejahren konnten dann aber entlang der Lärmschutzwälle und auf der Grünbrücke immer wieder einzelne Tiere der Art beobachtet werden (FEHLOW 2015b). Die Flächen wurden also entweder von außen wieder neu besiedelt, oder es hatten sich hier auf der Südseite der Straße oder auf der Grünbrücke kleinere Restpopulationen der Art gehalten.

Auch entlang des Bahndammes wurden bei mehreren Untersuchungen immer wieder einzelne Zauneidechsen und südlich der Landesstraße auch mehrfach Jungtiere der Art festgestellt. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie nördlich und südlich der Landesstraße aktuell kleine Populationen oder zumindest Einzeltiere der Art vorkommen.

Um zu verhindern, dass hier Tiere der Art durch die Baumaßnahmen getötet werden, müsste im Vorfeld durch eine Untersuchung mit mindestens drei Begehungen im Frühjahr (Anfang April bis Mitte Mai) geklärt werden, ob die Art hier tatsächlich im Baufeld vorkommt. Diese Untersuchung sollte bei einem geplanten Baubeginn vor dem Juni 2021 unbedingt noch in diesem Frühjahr durchgeführt werden. Es wäre dabei wünschenswert, die Tiere entweder wie in den Voruntersuchungen mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Baufeld abzufangen und in die große Ersatzfläche auf dem Gemeindeanger in Gronau umzusiedeln. Alternativ müssten beiderseits der Landesstraße entlang der Bahnlinie stabile Reptilienzäune aufgestellt werden, und die abgefangenen Tiere würden dann auf den Bahndamm östlich dieses Zaunes außerhalb der Gefahrenzone durch die Bauarbeiten umgesetzt.

Ziel einer solchen Maßnahme wäre es, die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem geplanten Baufeld zu entfernen, um Eiablagen der Weibchen und Überwinterungen von adulten Zauneidechsen oder Jungtieren in den für die Baumaßnahmen beanspruchten Flächen soweit wie möglich zu verhindern.

Falls der Baubeginn erst im Sommer des Jahres 2021 geplant ist, sollte die Untersuchung und die gegebenenfalls erforderlichen Umsiedlungen der Eidechsen auch erst im Frühjahr 2021 durchgeführt werden.

5. UNVERÖFFENTLICHTE UNTERSUCHUNGEN UND SONSTIGE LITERATUR

FEHLOW, M. (2014a): Ergebnisbericht über die Erfassung der Avifauna und die Umsiedlung der Zauneidechsen im geplanten Baugebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2014. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2014b): Ergebnisbericht über die faunistischen Untersuchungen im geplanten Baugebiet „Krebsschere“ westlich von Bad Vilbel 2014. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 13 S.

FEHLOW, M. (2015a): Kurzbericht über die Kontrolle der Zauneidechsen im geplanten Baugebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2015. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 3 S.

FEHLOW, M. (2015b): Kurzbericht über die Kontrolle und Umsiedlung der Zauneidechsen am Lärmschutzwall auf der Nordseite der L 3008 westlich von Bad Vilbel 2015. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 5 S.

FEHLOW, M. (2016): Ergebnisbericht über die faunistischen Untersuchungen im geplanten Baugebiet „Krebsschere, 8. Änderung“ westlich von Bad Vilbel bis zum Oktober 2017. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2017): Ergebnisbericht zur faunistischen Potenzialeinschätzung im geplanten Baugebiet „Krebsschere“ westlich von Bad Vilbel im August 2016. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2018): Monitoring der Bestände von Rebhuhn *Perdix perdix* und Feldlerche *Alauda arvensis* auf der Fläche „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2018. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 13 S.

FEHLOW, M. (2019a): Monitoring der Bestände von Rebhuhn *Perdix perdix* und Feldlerche *Alauda arvensis* auf der Fläche „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2019. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 8 S.

FEHLOW, M. (2019b): Ergebnisbericht über die Erfassung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), im geplanten Baugebiet 5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2019. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 6 S.

SIMON, O. & DIETZ, M. (2009): Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ Stadt Bad Vilbel. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 16 S.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G. & RICHARZ, K. & STIEFEL, D. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Vogel und Umwelt **21**:37-69.