

# BESCHLUSSPROTOKOLL

zur 29. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt  
am **Dienstag, den 05. Mai 2020 um 19:00 Uhr**  
im Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20

**Sitzungstag** : 05.05.2020  
**Sitzungsort** : Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20  
**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 19:08 Uhr  
**Unterbrechungen** : -keine -

---

Die Mitglieder des Ortsbeirates Kernstadt waren durch Einladung vom 22.04.2020 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 30.04.2020 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Kernstadt war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 169).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt enthalten die Seiten 168 bis 173 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Kurt Liebermeister  
Ortsvorsteher

Christian Mankel  
Schriftführer

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 9

**Fraktionsstärke:**

a) stimmberechtigt:

**CDU**

**5 Mitglieder**

Liebermeister, Kurt - Ortsvorsteher -

Mankel, Christian - Schriftführer -

Dr. Völker, Sandra

**SPD**

**2 Mitglieder**

Meiner, Katja

**GRÜNE**

**1 Mitglied**

Mallmann, Ralph - stellv. Vors. -

**FW**

**1 Mitglied**

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: ./.

von der Stadtverordnetenversammlung: ./.

von der Verwaltung: ./.

Schriftführer: OBM Mankel, Christian (CDU)

c) es fehlten:  
OBM Bender, Rolf (CDU)  
OBM Tutus, Robert (CDU)  
OBM Giebel, Beate (SPD)  
OBM Mattern, Erhard (FW)

Presse: ./.

Zuhörer: 1

## Tagesordnung

1. Mitteilungen
  - a) des Ortsvorstehers
  - b) des Magistrats
  
2. Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Schwimmbad Energiezentrale“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel 2020/38
  
3. Bebauungsplan "Saalburgstraße", 3. Änderung in Bad Vilbel, Gemarkungen Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch;
  - a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2020/68
  
  - b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 2020/69
  
4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosengarten", 5. Änderung, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung 2020/72  
Hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

**Ende der Tagesordnung**

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

zu a) Herr OV Liebermeister informiert über die besondere Konstellation der Sitzung in Zeiten der Corona-Krise und den verkleinerten Teilnehmerkreis, entsprechend der Regelungen für Ausschussszusammensetzung, um weiterhin die Mehrheitsverhältnisse korrekt widerzuspiegeln. Ohne vorhergehende Diskussion wird zu jedem Tagesordnungspunkt ausschließlich abgestimmt.

Ebenfalls unterrichtet der Ortsvorsteher über die vorgenommene Geschwindigkeitsmessung in der Lohstraße im Zeitraum vom 22. Januar bis 25. März 2020. Die festgestellte Durchschnittsgeschwindigkeit bei 69.373 Fahrzeugen im Messungszeitraum betrug 17,3 km/h. Vor dem Hintergrund der Spielstraßengegebenheit vor Ort ist die Geschwindigkeit zu hoch, wozu Herr OV Liebermeister bis zur nächsten Sitzung noch mal nachfassen will.

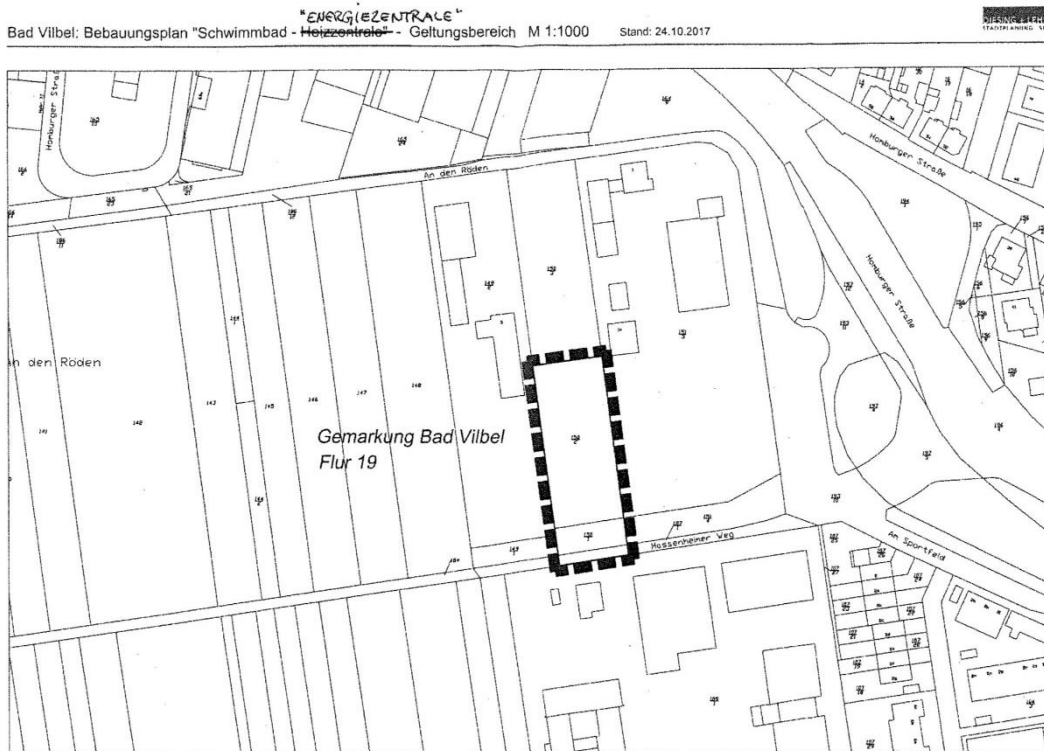
zu b) - keine -

**TOP 2. Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Schwimmbad Energiezentrale“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel (Anlage 1 OP)**

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

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Schwimmbad Energiezentrale“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Anlage Geltungsbereich:“



### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 3. Bebauungsplan "Saalburgstraße", 3. Änderung in Bad Vilbel, Gemarkungen Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch;**

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

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

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der in der Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der im Verfahren nach § 4 (2) Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung „Saalburgstraße“ vorgebrachten Anregungen zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

dafür: CDU- und SPD-Fraktion (4 Stimmen)  
 dagegen: ./.  
 Enthaltung: Fraktion GRÜNE (1 Stimme)

**b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**  
(Anlage 3 OP)

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf „Saalburgstraße“, 3. Änderung in der Fassung vom 21.09.2018, in Bad Vilbel, Gemarkungen Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung als Satzung.

Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- und SPD-Fraktion	(4 Stimmen)
dagegen:	./.	
Enthaltung:	Fraktion GRÜNE	(1 Stimme)

**TOP 4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosengarten", 5. Änderung, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anlage 4 OP)**

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

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Rosengarten" und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB in das Internet eingestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Dienststelle:** 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
**Sachbearbeiter / in:** Herr Höfer

Bad Vilbel, 06.02.2020

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	17.02.2020
Ortsbeirat Kernstadt	05.05.2020
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2020

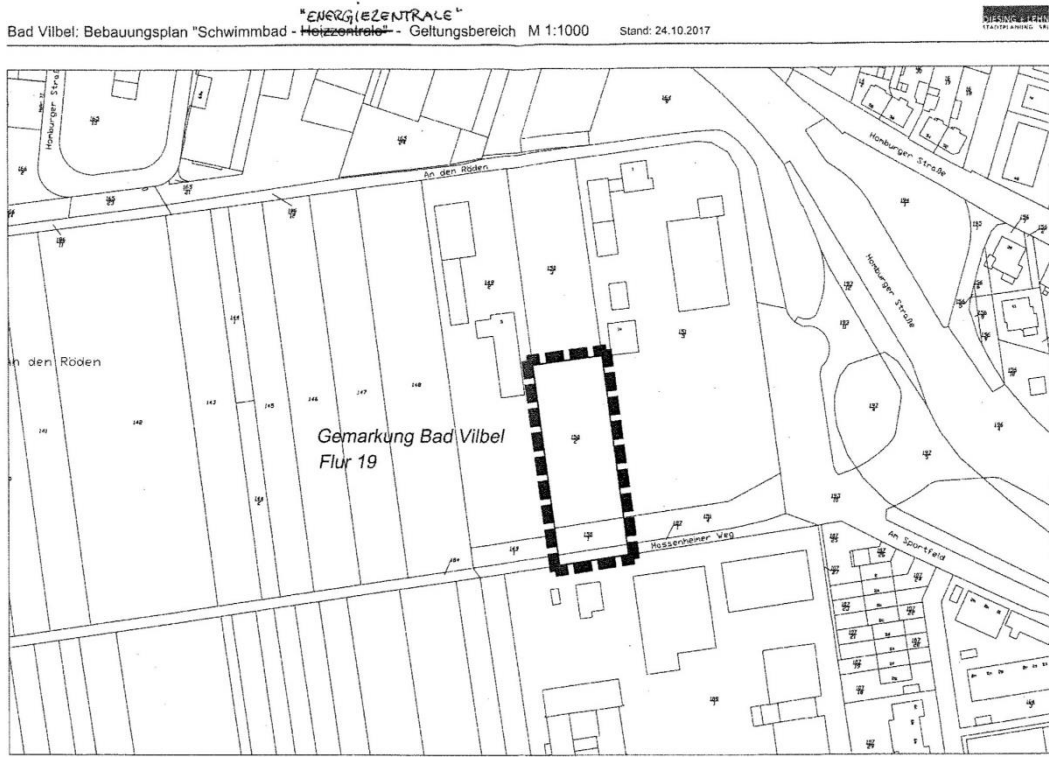
<b>Betreff</b>
Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Schwimmbad Energiezentrale“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel

<b>Sachverhalt / Begründung</b>
<p>In Ihrer Sitzung vom 19.12.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwimmbad Energiezentrale“ beschlossen. Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Energiezentrale schaffen. Die Energiezentrale war notwendig, da eine beabsichtigte Umplanung der Therme es nicht mehr ermöglichte, die notwendigen technischen Einrichtungen im Kellergeschoss unterzubringen, die Maßnahme war auf einem separaten Grundstück geplant.</p> <p>Parallel dazu wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schwimmbad“, der weitere Änderungen, unter anderem die Errichtung eines Hotels berücksichtigen sollte, beschlossen. Am 31.01.2018 erfolgte für beide Verfahren die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch.</p> <p>Der tragische Unfalltod des Investors stoppte das Verfahren.</p> <p>Nachdem die Nachlassklärung abgeschlossen war, wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schwimmbad“ wieder aufgenommen. Die 2017 beabsichtigte Planung der Therme wurde dahingehend geändert, dass die technischen Anlagen wieder im Hauptgebäude untergebracht werden können. Dieser Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung im Bad Vilbeler Anzeiger vom 30.01.2020 Rechtskräftig.</p> <p>Es besteht daher keine Notwendigkeit mehr, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwimmbad Energiezentrale“ weiter zu verfolgen, der Aufstellungsbeschluss soll aufgehoben werden.</p>

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Schwimmbad Energiezentrale" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Anlage Geltungsbereich:



**Beschlussgrundlage**

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

**Haushaltsplan**

HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	Kostenstelle
				Kostenart	Kostenträger

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Ökologische und klimatische Auswirkungen:**

--

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter)

(Fachbereichsleiter / Dezernent)



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

Bad Vilbel, 08.04.2020

Vorlage für:	
Magistrat im Umlaufverfahren	16.04.2020
Ortsbeirat Kernstadt	05.05.2020
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2020

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

Sachverhalt / Begründung
<p>Am 26.03.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Einleitung und Durchführung der 3. Änderung Bebauungsplan „Saalburgstraße“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch gefasst.</p> <p>Am 08.05.2019 fand außerhalb des Verfahrens eine frühzeitige Informationsveranstaltung über die beabsichtigte Planung statt.</p> <p>Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 gegeben.</p> <p>Anregungen wurden während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch nicht vorgebracht.</p> <p>In der Anlage sind die nach § 4(2) Baugesetzbuch fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen, beigelegt.</p> <p>Ebenfalls beigelegt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.</p> <p>Der FD Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen.</p>

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der in der Anlage beigelegten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der im Verfahren nach § 4 (2) Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung „Saalburgstraße“ vorgebrachten Anregungen zu.

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

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

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

Gesehen und einverstanden:

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

### Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"



### Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## **Bad Vilbel: Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

---

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.02.2020 bis 13.03.2020. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

---

**Im Schreiben vom 07.02.2020 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 13.03.2020 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:**

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., 35435 Wettenberg
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V., 60599 Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz, 61276 Weilrod
- Deutsche Telekom TI NI Südwest, 63150 Heusenstamm
- Finanzamt Friedberg, 61169 Friedberg
- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 61209 Echzell
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherheit, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
  - Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro), 61118 Bad Vilbel
  - Mainova AG, 60486 Frankfurt am Main
  - Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen, 35578 Wetzlar
  - NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (per Mail)
  - Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
  - PLEdoc mbH, 45312 Essen
  - Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
  - Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (per Mail)
  - Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (per Mail)
  - Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
  - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (per Mail)
  - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen, 65203 Wiesbaden
  - Seniorenbeirat Bad Vilbel, 61118 Bad Vilbel
  - Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel
  - Stadtwerke Bad Vilbel GmbH - Vilbus, 61118 Bad Vilbel
  - Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG, 34020 Kassel (per Mail)
  - Verband Hessischer Fischer e.V., 65185 Wiesbaden
  - Wasserverband Nidda, 61169 Friedberg
  - Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben, 61184 Karben
- 

**Keine Stellungnahme abgegeben haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:**

- Finanzamt Friedberg, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro), 61118 Bad Vilbel
- Mainova AG, 60486 Frankfurt am Main
- Seniorenbeirat Bad Vilbel, 61118 Bad Vilbel
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH - Vilbus, 61118 Bad Vilbel
- Wasserverband Nidda, 61169 Friedberg

**Keine Anregungen oder Hinweise geäußert haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:**

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., 35435 Wettenberg
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V., 60599 Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz, 61276 Weilrod
- Deutsche Telekom TI NI Südwest, 63150 Heusenstamm
- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 61209 Echzell
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen, 35578 Wetzlar
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (per Mail)
- PLEdoc mbH, 45312 Essen
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
- Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (per Mail)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen, 65203 Wiesbaden
- Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG / Vodafone Hessen GmbH, 34020 Kassel (per Mail)
- Verband Hessischer Fischer e.V., 65185 Wiesbaden
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben, 61184 Karben

**Anregungen und/oder Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:**

- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

**Stellungnahmen aus der § 4 (2)-Beteiligung  
mit Anregungen und / oder Hinweisen**



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

DIESING + LEHN Stadtplanung SRL

Arheiliger Str. 68

64289 Darmstadt

Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

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

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling

Tel.-Durchwahl 83-4100

E-Mail [christian.sperling@wetteraukreis.de](mailto:christian.sperling@wetteraukreis.de)

Fax / PC-Fax 06031 83-914100

Zimmer-Nr. 120

Anschrift Homburger Str. 17

Aktenzeichen 60034-20-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 10.03.2020

Az.:	<b>60034-20-TÖB-</b>
	<b><u>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</u></b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan - "Saalburgstraße" Bad Vilbel, 3. Änderung -</b>
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	19
Flurstück:	82

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

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

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

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

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: Frau Sirkka Rausche**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Keine Einwendungen.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan nach derzeitigem Stand hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen bereits rechtsunwirksam sein könnte, da er nicht die realen Verhältnisse widerspiegelt. Es wird ein Grünflächenanteil von 55 % der verbleibenden Freifläche festgesetzt, was wir sehr begrüßen. Jedoch zeigt bereits ein Grundstück eine hohe Verbauung durch Swimmingpools und einem weiteren Gebäude.

**H**

## **Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung, 61169 Friedberg**

Stellungnahme vom 10.03.2020

### **Beschlussvorschläge:**

Der **H**inweis, dass im Bestand der im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächenanteil pro Baugrundstück von mindestens 55 % teilweise nicht erreicht wird, wird zur Kenntnis genommen.

Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig errichtet wurden. Der Bebauungsplan entfaltet seine Rechtskraft bei neuen Bauvorhaben.





## Wetteraukreis

Aktenzeichen: -60034-20-TÖB-  
Datum: 10.03.2020  
Seite: 2

### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Bei entwurfsgemäßer Umsetzung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

### FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

### FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

#### Fachliche Stellungnahme:

1. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll für eine 1996/1997 auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigte Wohnbebauung (3 Doppel-Wohnhäuser) erstmalig Planungsrecht geschaffen werden, da der damalige Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans nicht in Kraft gesetzt worden ist. Die Wohnbauflächen sind umgrenzt von erheblich emittierenden Nutzungen (Schule, Jugendzentrum, Polizeistation, Feuerwehr, Bahnlinie). Aufgrund dieser Lärmbelastungen ist unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass in bestimmten Lärmpegelbereichen bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen sind. Es fehlt allerdings eine Darstellung, in welchen Lärmpegelbereichen der Änderungsbereich liegt und somit eine Darstellung, welche Maßnahmen umzusetzen sind. Die Lärmpegelbereiche sind gutachterlich durch Lärmmessungen nachzuweisen.

2. In der textlichen Festsetzung unter Punkt 4 ist klarzustellen, ob sich die angegebene Obergrenze der Quadratmeter für Nebenanlagen auf den Geltungsbereich der Änderung insgesamt bezieht oder auf jede einzelne Grundstücksfläche.

### FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

### FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

Der **A**nregung, gutachterlich die für die Anforderungen an Außenbauteile erforderlichen Lärmpegelbereiche zu ermitteln, wird nicht gefolgt.

Ein Gutachten von 2001 kam zu dem Ergebnis, dass lediglich die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), aber nicht die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes überschritten werden. Weiterhin ist das Gebiet bereits vollständig bebaut und es sind zur Zeit keine weiteren Vorhaben zur Neuerrichtung von schutzbedürftigen Räumen bekannt.

Die Stadt Bad Vilbel ist daher der Auffassung, dass die bisherige Festsetzung zu den Anforderungen an Außenbauteilen in Bezug auf die Luftschalldämmung ausreichend ist. Sie wird aber durch einen Hinweis ergänzt, dass bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der aktuellen maßgeblichen Außenlärmpegel und damit eine Aktualisierung des Gutachtens erforderlich ist.

Der **A**nregung klarzustellen, dass eine Festsetzung zur Begrenzung von Nebenanlagen pro Baugrundstück anzusetzen ist, wird gefolgt.

Die Festsetzung wird klarstellend ergänzt.

**A**

**A**

ovag Netz GmbH  
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL  
Arheilger Str. 68  
64289 Darmstadt

**Dominik Warsow**  
Netzplanung & Strategie - ES/Wz

Telefon 06031 82-1236  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail dominik.warsow@ovag-r  
Datum 09.03.2020

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**  
**Bebauungsplan „Saalburgstraße – 3.Änderung“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über unsere Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen.

Im ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem

**ovag Netz GmbH, 61147 Friedberg**

Stellungnahme vom 09.03.2020

**Beschlussvorschläge:**

Der **A**nregung, die Lage der vorhandenen Kabel innerhalb der angrenzenden Verkehrsfläche im Plan darzustellen, wird nicht gefolgt.

Die Lage von Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist üblich und bedarf nicht der gesonderten Darstellung. Es wird aber ein allgemeiner Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **H**inweise zum Schutz und zur Unterhaltung von Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

**A**

**H**

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem

**Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim  
Tel. (0 60 31) 82 16 57**

in Verbindung setzt.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes Saalburgstraße, mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich werden kann.

Sollte für die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorenstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von 6,5 m Breite \* 5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind). Neben der dann zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenen Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1413 – in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von evtl. möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1517.

H

Der **Hinweis**, bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel vor Arbeitsbeginn mit der Versorgungsträgerin Kontakt aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

H

Der **Hinweis**, dass die Versorgungsträgerin im Falle einer erforderlichen Änderung der Bestandsanlagen ein Angebot vorlegen würde, wird zur Kenntnis genommen.

H

Der **Hinweis**, dass voraussichtlich die Versorgung des Gebiets durch Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen.

H

Die **Hinweise** zum Platzbedarf von Trafostationen, zum Anschluss von Gewerbebetrieben, zu Lichtenanlagen und zu externen Ausgleichsflächen sind für die vorliegende Planung ohne Relevanz und werden zur Kenntnis genommen.

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

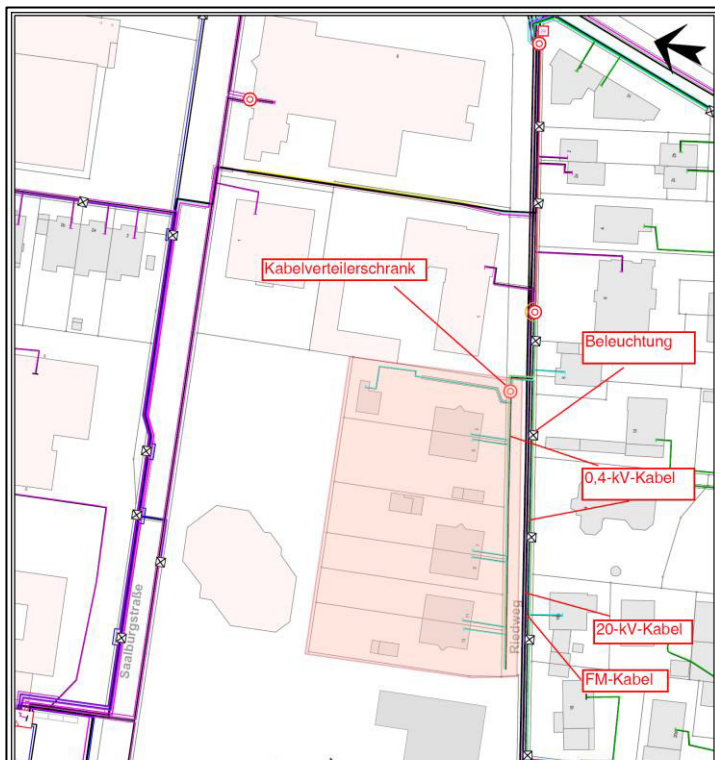
Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

Mit freundlichen Grüßen

  
Dominik Warsow  
ovag Netz GmbH

Anlage



H

Der **H**inweis, dass man um Information über das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro bitte, wird zur Kenntnis genommen.

Die Baugrundstücke sind bereits bebaut und damit auch technisch erschlossen.

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01- 123**  
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Tacke  
Ihr Schreiben: 07.02.2020  
Zimmernummer: 3.048  
Telefon: 06151/ 128921  
FAX: 06151/ 128914  
E-Mail: dorothee.tacke@rpda.hessen.de  
Datum: 16. März 2020

### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Saalburgstraße - 3.Änderung“ Stellungnahme gemäß § 4(2) i.V. 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenem Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Weiterführende Schule“. Da die Fläche kleiner als 0,5 ha ist, bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Da eine städtebauliche Verdichtung angestrebt werden soll und aufgrund des Wachstums ein Bedarf an Wohnbaufläche besteht, verweise ich hierzu auch auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 04.03.2020.

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.

Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt** nehme ich wie folgt Stellung:

#### Grundwasser

Keine Bedenken aus der Sicht des Dezernates 41.1.

#### Oberflächengewässer

Keine Bedenken aus der Sicht des Dezernates 41.2.

#### Abwasser, Gewässergüte

Keine Bedenken aus der Sicht des Dezernates 41.3.

#### Bodenschutz

Keine Bedenken aus der Sicht des Dezernates 41.5.

## Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 16.03.2020

### Beschlussvorschläge:

Der **H**inweis, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen und ein Bedarf an Wohnbaufläche bestünde, wird zur Kenntnis genommen.

**H**

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

Im Plangebiet ist die Überplanung von vorhandenen Wohnhäusern mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Straßen- als auch Schienenverkehrswege und verschiedene öffentliche Nutzungen (Polizei, Feuerwehr, Jugendzentrum).

Entsprechend der Angaben in der Begründung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Da die schalltechnische Untersuchung aber laut Aussage des Planungsbüros aus dem Jahre 2001 ist und somit keine aktuellen Verkehrszahlen beinhaltet, sollte diese aktualisiert werden (ggf. auch hinsichtlich der Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen). Hierbei sollte auch geprüft werden, ob von den benachbarten Straßenverkehrswegen (insbesondere B3) relevante Geräuschimmissionen im Plangebiet auftreten. Ob ggf. sich ergebende Änderungen in den Lärmpegelbereichen für die vorhandenen Wohnhäuser oder nur bei Neubauten / Erweiterungen im Plangebiet relevant sind, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

Sollten in dem Jugendzentrum auch lärmintensive Veranstaltungen (z. B. Konzerte, private Feiern) in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) stattfinden, wird empfohlen in der schalltechnischen Untersuchung auch eine Bewertung hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie durchzuführen.

#### Allgemein:

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

#### **Bergbau**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weillburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor.

**A**

Der **A**nregung, die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2001 zu aktualisieren und dabei auch den Straßenverkehrslärm und das benachbarte Jugendzentrum zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.

Das Gutachten von 2001 kam zu dem Ergebnis, dass lediglich die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), aber nicht die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes überschritten werden. Weiterhin ist das Gebiet bereits vollständig bebaut und es sind zur Zeit keine weiteren Vorhaben zur Neuerrichtung von schutzbedürftigen Räumen bekannt.

Die Stadt Bad Vilbel ist daher der Auffassung, dass die bisherige Festsetzung zu den Anforderungen an Außenbauteilen in Bezug auf die Luftschalldämmung ausreichend ist. Sie wird aber durch einen Hinweis ergänzt, dass bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der aktuellen maßgeblichen Außenlärmpegel und damit eine Aktualisierung des Gutachtens mit Berücksichtigung des Straßenlärms erforderlich ist.

Da das benachbarte Jugendzentrum mit seinen Öffnungszeiten und seiner Veranstaltungskonzeption bereits die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Als Anlage für soziale Zwecke ist diese Einrichtung neben einem Allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Der **H**inweis, dass das Plangebiet von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

**H**

Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeneiveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO<sub>2</sub>-Freimessungen) getroffen werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dorothee Tacke

H

Der **Hinweis**, dass der Kampfmittelräumdienst separat zu beteiligen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die separate Beteiligung ist erfolgt.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL  
Arheilger Straße 68  
64289 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-

B 4387-2020

Ihr Zeichen: Frau Birgit Diesing  
Ihre Nachricht vom: 07.02.2020  
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133  
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpda.hessen.de  
Datum: 02.03.2020

Bad Vilbel,  
"Saalburgstraße - 3. Änderung"  
Bauleitplanung; Bebauungsplan  
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

**H**

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 02.03.2020

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass im Plangebiet vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss, wird zum Anlass genommen, in den Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung aufzunehmen.

Weiterhin wird die Begründung um Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen ergänzt.



Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit - bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – Theodor-Heuss-Straße 51 – 61118 Bad Vilbel

Diesing + Lehn Stadtplanung SRL  
Arheilger Straße 68  
64289 Darmstadt

#### Technische Abteilung

**Kontakt:** Herr Lange  
**Telefon:** 06101 / 528-120  
**Telefax:** 06101 / 528-121  
**E-Mail:** rolf.lange@sw-bv.de

Bad Vilbel, 09.03.2020

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Saalburgstraße – 3.Änderung“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Diesing,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Bestandsplan Gas und Wasser liegt als Anlage bei.

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.


Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Die vorhandenen Gebäude werden bereits mit Trinkwasser über das Netz der SWBV versorgt.

Die SWBV stellen den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gemäß DVGW W 405 zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Stadtgebietes.

Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

  
ppa. Klaus Rotter  
Technischer Leiter

  
i.A. Rolf Lange  
Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bestandsplan Gas und Wasser

## Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 09.03.2020

### Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass im Plangebiet Gas-, Wasser- und Stromleitungen liegen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein allgemeiner Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**H**

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

Bad Vilbel, 08.04.2020

Vorlage für:	
Magistrat im Umlaufverfahren	16.04.2020
Ortsbeirat Kernstadt	05.05.2020
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2020

Betreff
Bebauungsplan „Saalburgstraße“, 3. Änderung in Bad Vilbel, Gemarkungen Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt / Begründung
Nachdem über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung heute erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden. Gleichzeitig werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf „Saalburgstraße“, 3. Änderung in der Fassung vom 21.09.2018, in Bad Vilbel, Gemarkungen Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

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

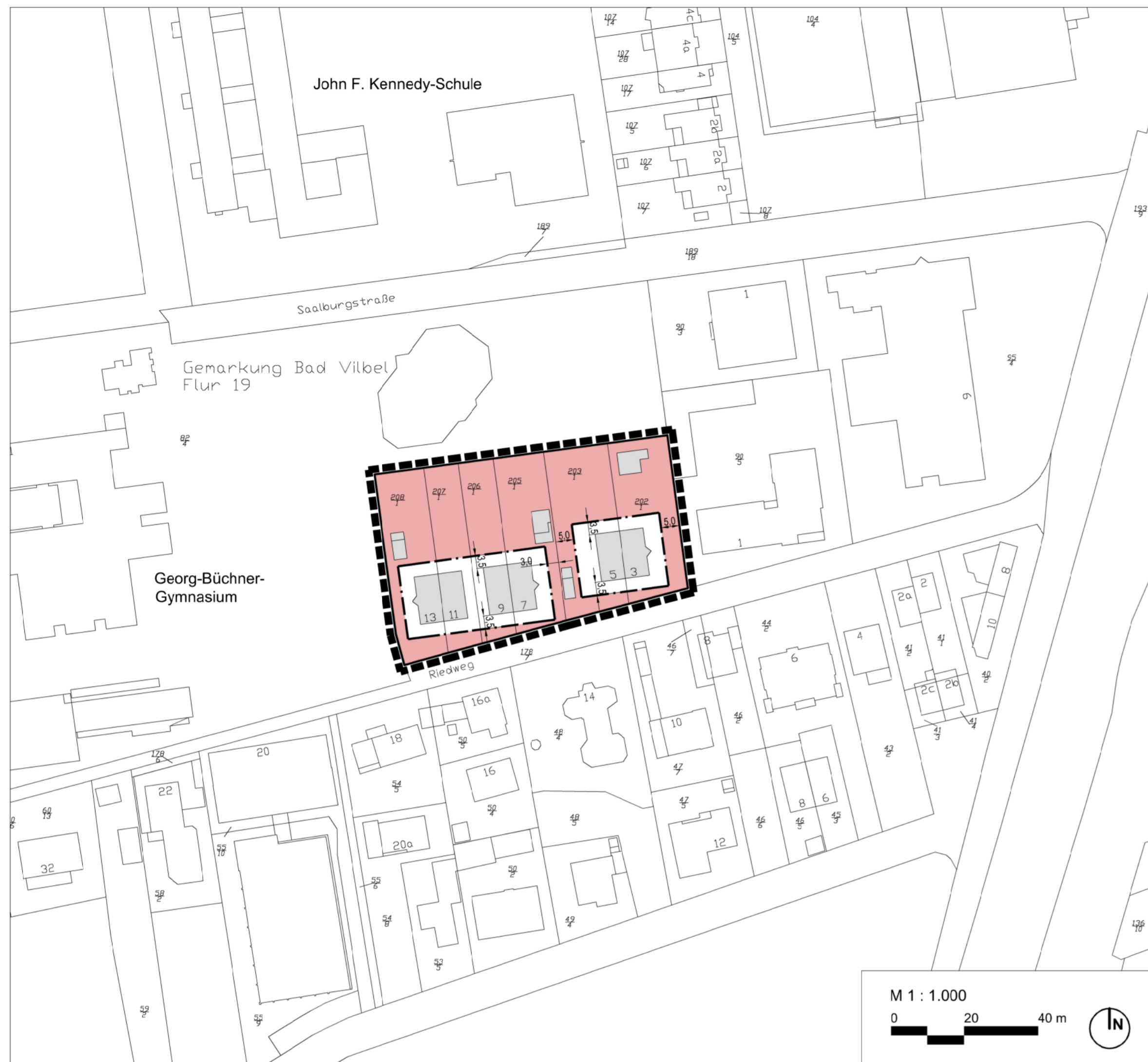
Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

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

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
(Fachbereichsleiter / Dezernent )



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Überbaubare Grundstücksfläche
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Bestandsangaben, Hinweis**

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Maßangabe in Metern

**DATENGRUNDLAGE**

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

**HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Weiteren anzuzeigen.

**Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

**Artenschutzrechtliche Belange**

- Notwendige Gehörfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Es wird empfohlen, beim Neubau oder Umbau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

**Lärmschutz**

Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R <sub>w,req</sub> des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raum ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel durch eine schalltechnische Untersuchung gutachterlich zu ermitteln. Hierbei ist auch der Straßenlärm zu berücksichtigen.

**Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet und im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Baubeginn sind ggfs. die erforderlichen Maßnahmen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

**Vorschlagslisten**

Vorschlagsliste I: Einheimische und standortgerechte Bäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Betula pendula (Sand-Birke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
  - Juglans regia (Walnuss)
  - Quercus spec. (Eiche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
  - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- sowie hochstämmige Obstbäume

Vorschlagsliste II: Einheimische und standortgerechte Sträucher

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa spec. (Wildrose)
- Rubus spec. (Brombeere, Himbeere)
- Salix spec. (Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben - Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO**

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA - Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

**2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

**3 BAUWEISE**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Nebenanlagen genutzte Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 42 qm pro Baugrundstück zulässig.

**5 ZAHL DER WOHNUNGEN**

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

**6 BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros oder Praxisräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 zu erfüllen, s. unter Punkt "D Hinweise und Empfehlungen".

**B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 (4) HWG**

**7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - EINFRIEDUNGEN**

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen müssen einen Abstand von der Bodenoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

**8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen, mindestens jedoch 55 % der Grundstücksfläche. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagslisten, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Die Bäume sind in Baumscheiben mit mindestens 12 qm Fläche oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm Rauminhalt zu pflanzen.

Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden / zu erhaltenden Einzelbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

**9 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

**C KENNZEICHNUNG gemäß § 9 (5) NR. 3 BauGB**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Alle anderen Flächen sind vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen systematisch nach Kampfmitteln zu untersuchen. Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt ist zu beteiligen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 26.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 08.05.2019

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 10.02.2020 - 13.03.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 05.02.2020 - 13.03.2020

Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB .....

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Vilbel, \_\_\_\_\_

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr \_\_\_\_\_

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am .....

Bad Vilbel, \_\_\_\_\_

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr \_\_\_\_\_

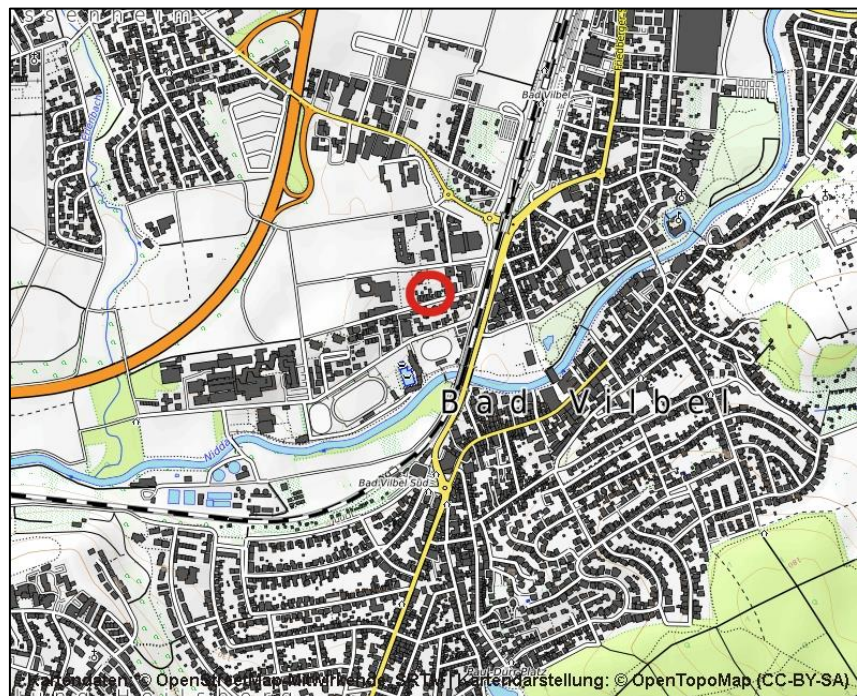


**Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"**



Übersicht

## Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"



## Begründung

**Bad Vilbel:**  
**Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"**  
**Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht .....</b>	<b>3</b>
	Verfahren	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>5</b>
	Vorhandene Nutzungen	5
	Baustruktur	5
	Erschließung	5
<b>5</b>	<b>Änderungen / Grundzüge der Planung.....</b>	<b>6</b>
	Art der baulichen Nutzung	6
	Maß der baulichen Nutzung	6
	Bauweise	6
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
	Zahl der Wohnungen	6
	Schallimmissionsschutz	7
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	8
<b>6</b>	<b>Kampfmittelbelastung, Bergwerkseigentum .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>9</b>
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	9
	Schonung der Grundwasservorkommen	9
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	9
	Schutzausweisungen	9
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>9</b>
	Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	10
	Auswirkungen auf Pflanzen	10
	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	10
	Auswirkungen auf den Boden	11
	Auswirkungen auf das Wasser	11
	Auswirkungen auf die Luftqualität	11
	Auswirkungen auf das Klima	11
	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	12
<b>9</b>	<b>Technische Infrastruktur.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Statistik .....</b>	<b>12</b>

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgstraße - 3. Änderung" liegt in der Kernstadt Bad Vilbels westlich der Bahnlinie Frankfurt - Friedberg. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel, die Fläche beträgt ca. 0,4 ha. Es handelt sich um die Liegenschaften Riedweg 3 bis Riedweg 13.

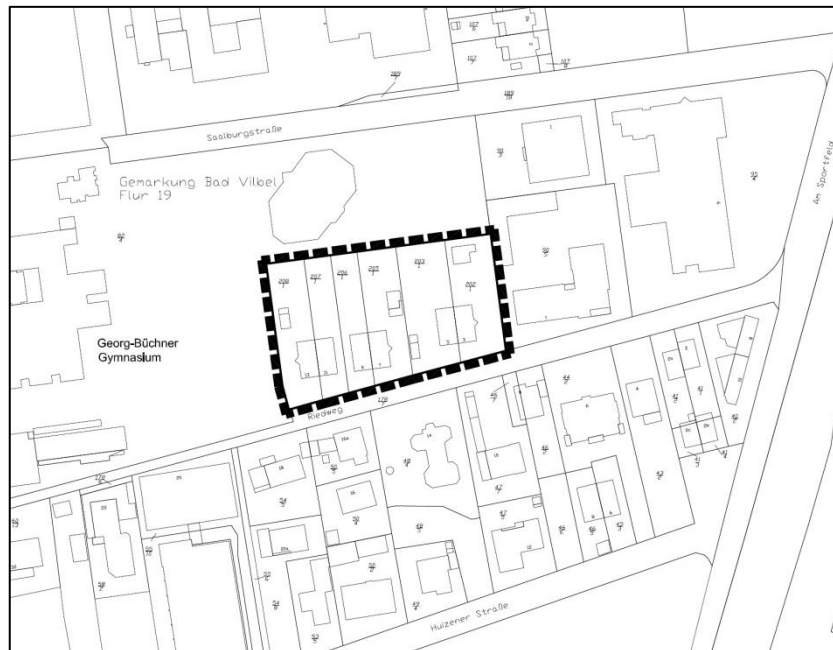


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich das Georg-Büchner-Gymnasium, östlich grenzt die Polizeistation Bad Vilbel an, während sich südlich ein heterogen strukturiertes Wohngebiet anschließt.

Das Gebiet ist topografisch eben.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Saalburgstraße - 1. Änderung" setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule fest. Bereits 1996, nachdem klar war, dass die Fläche für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Schule nicht benötigt wird, wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans gefasst mit dem Ziel, hier Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde die Baugenehmigung für die Errichtung von drei Doppelhäusern erteilt. Das Aufstellungsverfahren wurde danach aber nicht zu Ende geführt.

Damit entspricht die bestehende Bebauung nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Diesem Mangel wird durch die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung abgeholfen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Vermeidung eines größer werdenden Nutzungskonflikts des Plangebiets mit der umgebenden Bebauung: In der Umgebung sind Nutzungen vorhanden, die mit Schallemissionen verbunden sind. Es handelt sich dabei um öffentliche Nutzungen wie Polizeistation und Feuerwehr sowie um ein Jugendzentrum. Um mögliche Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen, soll mit der vorliegenden Planung eine wesentliche Erweiterung der Wohnnutzung, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke noch Platz finden könnte, vermieden werden. Lediglich dem Erweiterungsbedarf des Bestands soll der Bebauungsplan in geringerem Umfang Rechnung tragen.

### **3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017, des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018, und des Hessischen Wassergesetzes vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018, erstellt.

#### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Saalburgstraße - 3. Änderung" ist am 26.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" mit der Zweckbestimmung "Weiterführende Schule" dargestellt.

Der Bebauungsplan wird mit der vorgesehenen Wohnnutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich aber um eine kleine Fläche (kleiner als 0,5 ha) handelt und eine bestehende und genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, geht die Stadt Bad Vilbel davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht.





Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (schwarz umrandet)

### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan "Saalburgstraße". Dieser Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

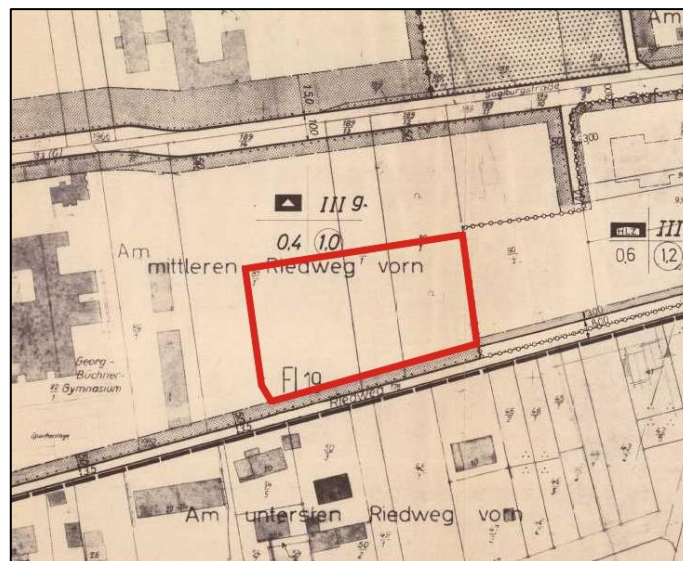


Abb.: Bebauungsplan "Saalburgstraße" mit Geltungsbereich (rot)

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von möglichen Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **4 Städtebauliche Situation**

### Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet selbst befinden sich drei durch Wohnen genutzte Doppelhäuser. Östlich angrenzend befindet sich die Polizeistation Bad Vilbels sowie weiter östlich die Feuerwehr. Im Norden und Westen grenzen die Flächen des Georg-Büchner-Gymnasiums sowie östlich davon das Freizeitzentrum für Jugendliche "Efzet" an.

Im Süden grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet an.

### Baustruktur

Die Umgebung des Plangebiets ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sehr heterogen strukturiert. Es handelt sich i.d.R. um Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, jeweils in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand sowie Abstand zur Straße errichtet.

Im Plangebiet selbst sind die drei Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem flachen Zeltdach errichtet worden. Sie stehen durch eine teilweise begrünte Vorgartenzone etwas abgerückt vom Riedweg.

### Erschließung

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsarten durch den Riedweg erschlossen. Dieser ist über die weiter im Osten liegende Straße Am Sportfeld mit der Homburger Straße verbunden und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch den stadtinternen VILBUS-Verkehr. Die VILBUS-Linie 63 fährt in der Nähe des Plangebiets die Haltestelle "Kennedy-Schule" am Knotenpunkt Homburger Straße / Massenheimer Weg an. Diese Buslinie führt auch in die Innenstadt, zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in den Ortsteil Massenheim. Sie ist durch die Haltestelle "Südbahnhof" mit den weiteren ÖPNV-Linien verbunden.

## **5 Änderungen / Grundzüge der Planung**

Wie bereits im Kapitel 2 der Begründung dargelegt, soll grundsätzlich mit der vorliegenden Planung sowohl der vorhandenen und genehmigten Wohnnutzung Rechnung getragen als auch eine Vergrößerung des Lärmkonfliktes mit der Umgebung vermieden werden.

### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und genehmigten Nutzung ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit können neben Wohngebäuden auch Einrichtungen der gebietsbezogenen Infrastruktur angesiedelt werden. Nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie zum Beispiel Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich hinsichtlich der damit verbundenen Baustruktur nicht in das Plangebiet einfügen würden.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt diese Festsetzung unterhalb des möglichen Höchstwerts von 0,4 nach BauNVO, ermöglicht aber der bestehenden Bebauung in einem gewissen Umfang noch Erweiterungen.

### Bauweise

Um die bestehende Struktur abzusichern, wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zulässig.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die bestehende Doppelhausbebauung erfasst wird und in einem geringen Umfang noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Im rückwärtigen (nördlichen) Teil der Grundstücke hingegen wird eine Bebauung (außer durch Nebenanlagen) ausgeschlossen, da das nahegelegene Jugendzentrum durch eine ansonsten heranrückende Wohnbebauung vor einer Vergrößerung des möglichen Lärmkonflikts geschützt werden soll.

Als Nebenanlagen genutzte Gartenhäuser werden in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung bis zu einer Grundfläche von 42 qm zugelassen, um eine angemessene Nutzung der recht großen Gartenflächen zu ermöglichen.

### Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf zwei begrenzt, um der bestehenden Bebauung mit einer Wohneinheit pro Gebäude z.B. die Abtrennung einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu ermöglichen, aber andererseits die Erweiterung der Wohnnutzung in größerem Umfang zu vermeiden.

### Schallimmissionsschutz

In Bezug auf die Schallimmissionen ist das Plangebiet sowohl dem Lärm durch die nahegelegene Bahnlinie, evt. auch durch Straßenverkehr ausgesetzt, aber auch den Schallemissionen der öffentlichen Einrichtungen.

Bei der Bahnlinie handelt es sich um die Main-Weser-Bahn zwischen Frankfurt und Friedberg, die zur Zeit vierspurig ausgebaut wird. In diesem Zusammenhang wurde ein Schallgutachten des Büros Fritz GmbH erstellt, dass für das Plangebiet im besonders sensiblen Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel  $L_r$  zwischen 47 und 48 dB(A) im 1. OG prognostiziert hat. Damit wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) aber eingehalten. Da aktiver Schallschutz im Plangebiet nicht möglich ist, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen ein passiver Schallschutz, z.B. durch geeignete Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen, vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die wohnungsbezogenen Frei- und Außenflächen wie Balkone und Terrassen können hierdurch allerdings nicht geschützt werden. Hier wäre eine Ausführung als verglaste Loggien oder Wintergärten eine mögliche Maßnahme.

Das o.g. Schallgutachten stammt aus dem Jahr 2001 und ist damit nicht mehr aktuell. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist und keine neuen Vorhaben zur Errichtung von schutzbedürftigen Räumen bekannt sind, wurde das Gutachten nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert, sondern es wurde ein Hinweis ergänzt, dass bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die gutachterliche Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel, die dann auch ggfs. den Straßenlärm berücksichtigt, erforderlich ist.

In Bezug auf die öffentlichen Einrichtungen ist bei Polizei und Feuerwehr davon auszugehen, dass auch nachts Einsatzfahrten durchgeführt werden müssen. Bei der Feuerwehr, die etwas weiter weg vom Plangebiet liegt, ist nicht auszuschließen, dass sofort an der Feuerwache die Sirene eingeschaltet wird. Nach Aussagen der Einsatzleitung der direkt benachbarten Polizei hingegen wurde im früheren Aufstellungsverfahren mitgeteilt, dass die Sirene erst nach Verlassen des Wohngebiets eingeschaltet wird.

Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Sirenen der Einsatzfahrzeuge sind auch zukünftig nicht auszuschließen. Allerdings dienen diese Einsätze der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und unterliegen im Einsatzfall keiner immissionsschutzrechtlichen Regelung. Zudem wird durch die vorgesehene Begrenzung der Wohnnutzung im Plangebiet der mögliche Lärmkonflikt nicht weiter verschärft.

In Bezug auf die angrenzende Schule und das Jugendzentrum kann festgehalten werden, dass diese Einrichtungen mit einer gewissen "sozialen" Geräuschkulisse verbunden sind. Das Jugendzentrum, in dem von Zeit zu Zeit auch Veranstaltungen bis 22 Uhr stattfinden, wird mit pädagogischer Begleitung betrieben. Somit wird durch das Fachpersonal vor Ort sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner/innen erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher/innen eingehalten werden.

Bei beiden Einrichtungen handelt es sich um öffentliche soziale und kulturelle Infrastruktur, die grundsätzlich auch in oder neben einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die davon ausgehenden Geräusche können als sozial angemessen

gelten, dies wird durch das langjährige und akzeptierte Nebeneinander dieser Nutzungen bestätigt. Einer eventuellen Vergrößerung des möglichen Konflikts wird (wie in Bezug auf Polizei und Feuerwehr) durch die Begrenzung der Wohnnutzung im Plangebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt.

#### Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen fest. So ist ein Mindestanteil der Grundstücksflächen zu begrünen. Zudem ist ein Mindestmaß an einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen, so dass im Plangebiet eine gewisse ökologische Wertigkeit der Grünflächen sichergestellt ist. Eine Vorschlagsliste zu den passenden Pflanzenarten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Um eine für Kleintiere weitgehend durchgängige Gartenzone zu gewährleisten, müssen seitliche und rückwärtige Einfriedungen von der Bodenoberfläche einen Abstand von mindestens 10 cm einhalten.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, falls es nicht versickert wird, so dass auf diese Weise der sparsame Umgang mit der wertvollen Ressource Wasser unterstützt wird.

## **6 Kampfmittelbelastung, Bergwerkseigentum**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden und bei denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen in einer Tiefe von mindestens 5 Metern ab Geländeoberkante 2. Weltkrieg erfolgt sind. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der Lageplan und die entsprechende Datei, die durch die beauftragte Fachfirma erstellt wird, dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu übersenden.

Weitere wichtige Informationen zu den Kampfmittelräumarbeiten sind beim Kampfmittelräumdienst erhältlich.

Das Plangebiet wird gemäß Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es besteht die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung, wenn die Überdeckung der Lagerstätten beseitigt wird.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist für durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

### Schonung der Grundwasservorkommen

Durch die Festsetzung einer Mindestbegründung wird die Flächenversiegelung begrenzt. Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

### Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie

von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da die mögliche Grundfläche im Plangebiet deutlich geringer ist, wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

#### Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich sind. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis dahingehend, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Weiterhin wird beim Neubau oder Umbau von Gebäuden empfohlen, Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

Um eine für Kleintiere weitgehend durchgängige Gartenzone zu gewährleisten, sind rückwärtige und seitliche Einfriedungen nur mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig.

#### Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen. Pflanzlisten geben einen Anhaltspunkt zu einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.

#### Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem

Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

#### Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut ist und nur in geringem Umfang Erweiterungen möglich sind.

Zudem hat der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die durch die vorliegende Planung auf 0,3 reduziert wird. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Bestands sind somit keine negativen Auswirkungen auf den Boden gegeben.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

#### Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

#### Auswirkungen auf die Luftqualität

Veränderungen der Luftqualität sind durch die planungsrechtlich abgesicherte und bereits bestehende Bebauung nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf das Klima

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, nur in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.



### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der geringen Größe durch die Planung nicht berührt.

## **9 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Ein Hinweis zur Beachtung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## **10 Kosten**

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung keine weiteren Kosten.

## **11 Statistik**

Plangebiet

ca. 3.774 qm

Darmstadt, den 08.04.2020  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

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

Bad Vilbel, 08.04.2020

Vorlage für:	
Magistrat im Umlaufverfahren	16.04.2020
Ortsbeirat Kernstadt	05.05.2020
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2020

Betreff
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosengarten", 5. Änderung, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung            Hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p>

Sachverhalt / Begründung
<p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in Ihrer Sitzung vom 11.02.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ beschlossen.</p> <p>Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Automatisierten Regallagers.</p> <p>Nun liegt der Bebauungsplanentwurf vor, der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die Anhörung der beteiligten Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB). Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben, den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p>

Beschlussvorschlag
<p>Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Rosengarten" und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB in das Internet eingestellt.</p>

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

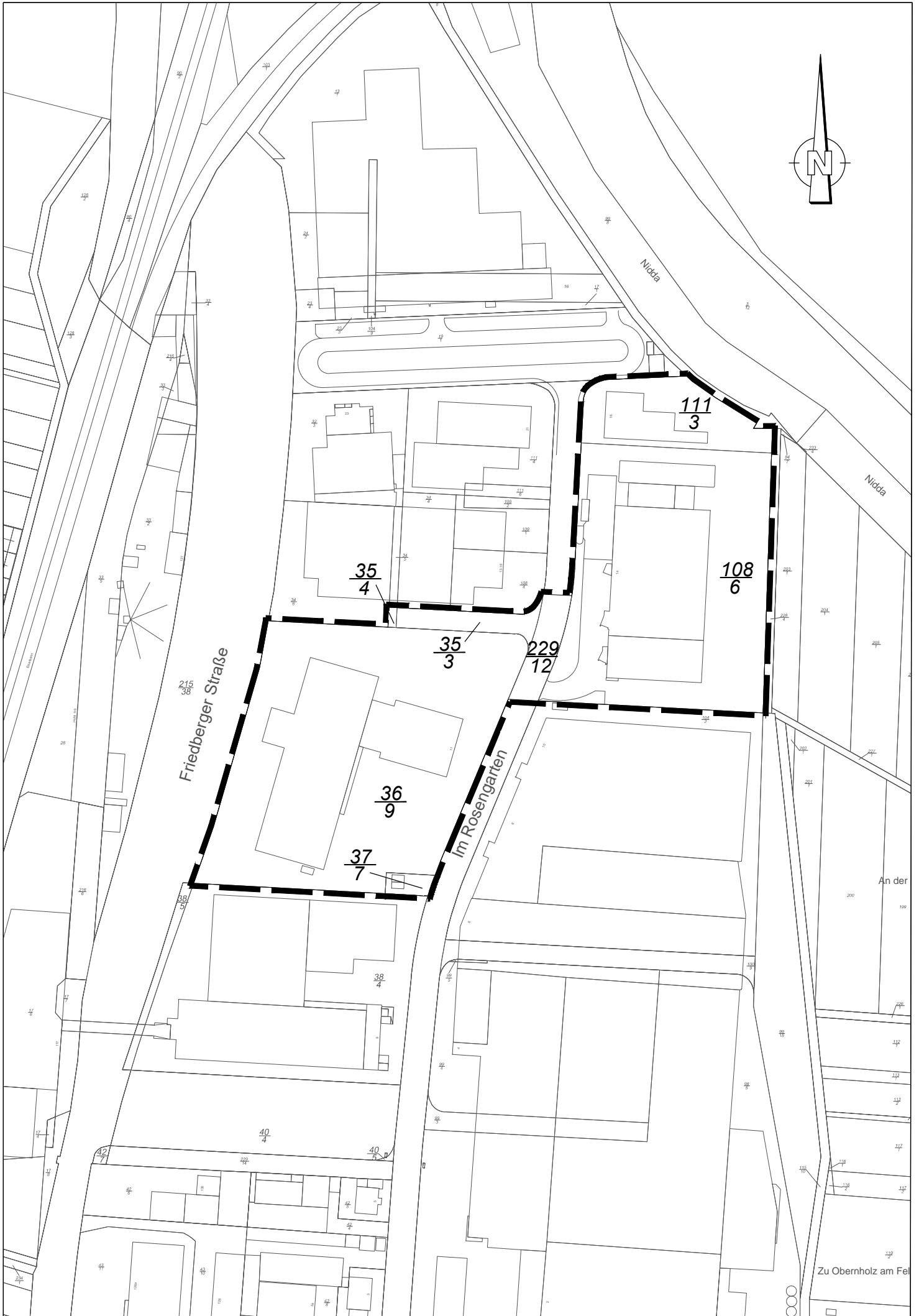
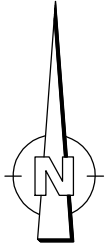
Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:	

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

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Fachbereichsleiter / Dezernent )



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Rosengarten“, 5. Änderung**  
*mit integriertem*  
**Landschaftsplanerischem Fachbeitrag**  
**Stadt Bad Vilbel**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB**

***Entwurf***

für den  
**Magistrat der Stadt Bad Vilbel**

Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: April 2020

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
3.1	ABGRENZUNG .....	2
3.2	NUTZUNGSSTRUKTUR .....	2
<b>4</b>	<b>ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSAalternativen .....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN .....</b>	<b>7</b>
9.1	REGIONALPLAN SÜDHESSEN .....	7
9.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) .....	7
9.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN) .....	7
9.4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN.....	8
<b>10</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB).....</b>	<b>9</b>
10.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
10.3	BAUWEISE .....	13
10.4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN .....	13
10.5	VERKEHRSFLÄCHEN .....	13
10.6	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	14
10.7	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN .....	14
10.8	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	14
<b>11</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>ALTlasten.....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>DENKMalschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>17</b>

<b>16</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ.....</b>	<b>18</b>
<b>17</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>18</b>
<b>18</b>	<b>KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGEGEHENEN STÄDTEBAU- LICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB).....</b>	<b>19</b>
<b>19</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>19</b>
<b>20</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE .....</b>	<b>19</b>
20.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	19
20.1.1	<i>Naturräumliche Einheiten und Relief.....</i>	19
20.1.2	<i>Bodenhaushalt.....</i>	20
20.1.3	<i>Wasserhaushalt.....</i>	20
20.1.4	<i>Klima / Luft .....</i>	20
20.1.5	<i>Flora, Fauna, Lebensräume.....</i>	21
20.1.6	<i>Landschaftsbild.....</i>	24
20.1.7	<i>Mensch und Kultur.....</i>	27
20.1.8	<i>Zusammenfassende Bewertung .....</i>	28
20.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG.....	29
20.3	LANDSCHAFTSPLANERISCHE MASSNAHMEN .....	29
20.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	30
<b>21</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>31</b>
<b>22</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	3
Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld .....	4
Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ zum Geltungsbereich der 5. Änderung .....	8
Abbildung 4: Straße „Im Rosengarten“ und dicht bebauter Teil des Gewerbegebietes.....	22
Abbildung 5: Birkenreihe am Nordrand des Gewerbegebietes GE 2.....	23
Abbildung 6: Gebäude und Gehölzbestand im Norden des Gewerbegebietes GE 1 .....	23
Abbildung 7: Bebauung im östlichen Plangebiet (GE 1).....	25
Abbildung 7: Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue.....	26
Abbildung 8: Östliche Gewerbebebauung und Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue.....	26



## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Gewerbegebiet „Rosengarten“ werden kurzfristig zwei größere Grundstücke von dem bisher ansässigen Betrieb (Brother International GmbH) geräumt. Es liegt im Interesse der Stadt Bad Vilbel, dass die frei werdenden Kapazitäten an erschlossenen Gewerbeflächen kurzfristig weiter genutzt und ggf. Nachverdichtungspotenzial ausgeschöpft werden. Hierfür sollte der Bebauungsplan zeitgemäße und flexible Festsetzungen treffen.

Für die ortsansässige Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG ergibt sich die Möglichkeit, für die Produktion zusätzliche Nutzflächen zu schaffen. Die Grundstücke grenzen nördlich der vorhandenen Produktionsanlagen im Gewerbegebiet „Rosengarten“ unmittelbar an. Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken die vorhandene Bebauung rückzubauen und im östlichen Teilbereich der Änderung ein automatisiertes Regallager (ARL) zu errichten. Für das ARL mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m ist eine Bruttogrundfläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup> erforderlich, um die Lagertechnik effektiv auszunutzen und mit den bestehenden Produktionsbereichen verbinden zu können. Der westliche Teilbereich ist für eine spätere Bebauung als Reserve vorgesehen. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzung der Gebäudehöhe (hier 4 Vollgeschosse = 14 m Gebäudehöhe) lassen allerdings ein Lagergebäude mit einer Höhe von 25 m nicht zu.

Aus diesen Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 11.02.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Rosengarten“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung zu schaffen. Über das konkrete Vorhaben im östlichen Planungsgebiet hinaus sollen – im Sinne einer Angebotsplanung – auch für das westliche Grundstücke die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten optimiert werden.

## 2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Für den Bereich östlich der Straße „Im Rosengarten“ (Nr. 14 und 18) liegen konkrete Pläne vor. Die Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG plant hier die Errichtung eines Automatisierten Regallagers (ARL 5). Im nördlichen Bereich wurden zwischenzeitlich etwa 40 Pkw-Parkplätze hergestellt.

Das Regallager soll eine Grundfläche von etwa 60 x 106 Meter umfassen, was einer Fläche von 6.360 m<sup>2</sup> entspricht. Die Bauhöhe soll 25 Meter betragen, wie bereits beim Automatisierten Regallager 2, Im Rosengarten Nr. 9 ausgeführt. Die Abmessungen sowohl im Grundriss wie in der Gebäudehöhe sind nicht frei wählbar sondern für die Regaltechnik und Aufteilung zur Organisation der erforderlichen Mehrweg-Leergut-Kapazitäten erforderlich. Das neue Regallager wird an den bestehenden Gebäudekomplex angebunden und kann ebenfalls über die schon bestehende unterirdische Elektro-Hängebahn beschickt werden. Auf diese Weise lassen sich die Betriebsabläufe sehr effektiv und direkt zwischen den einzelnen Produktions- und Betriebsstätten gestalten.

Für das westliche Grundstück „Im Rosengarten 11“ ist noch keine konkrete Bebauung geplant, sondern zunächst eine Nutzung als Lager- und LKW-Stellplätze avisiert. Hier setzt der Bebauungsplan den notwendigen bauplanungsrechtlichen Rahmen als Angebotsplanung für eine künftige Gewerbenutzung mit effektiver baulicher Ausnutzung.

## **3 GELTUNGSBEREICH**

### **3.1 Abgrenzung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Bad Vilbel im Gewerbegebiet „Rosengarten“ östlich der Friedberger Straße und erstreckt sich beiderseits der Straße „Im Rosengarten“. Der Geltungsbereich beinhaltet die beiden Gewerbegrundstücke sowie den dazwischen liegenden Straßenabschnitt der Straße „Im Rosengarten“ und eine nach Westen abzweigende Stichstraße. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 35/3, 35//4, 36/9, 37/7, 108/6 und 111/3 sowie einen kurzen Abschnitt der Straßenparzelle 229/12 in Flur 22. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nimmt einen ca. 2,4 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosengarten“ ein.

### **3.2 Nutzungsstruktur**

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des bestehenden Gewerbegebietes und ist bereits vollständig bebaut. Die Grundstücke werden durch gewerblich genutzte Gebäude unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung mit Hof- und Stellplatzflächen sowie Grünanlagen geprägt. Beide Teilbereiche liegen an der Straße „Im Rosengarten“. Die westliche Fläche werden zusätzlich über eine Stichstraße erschlossen, die am nördlichen Rand in den Änderungsbereich aufgenommen wurde.

Die Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei die zulässige Zahl von vier Vollgeschossen nur teilweise ausgeschöpft wurde.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Friedberger Straße und wird von deren Böschungsgehölzen abgeschirmt. Im Süden schließen sich die Gewerbeflächen der Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG an, die beiderseits der Straße „Im Rosengarten“ Regallager mit Gebäudehöhen bis 25 m betreibt. Im Norden erstrecken sich Straßenverkehrsflächen mit Stellplätzen, an die weitere Gewerbegrundstücke anschließen. Im Westen reicht die Nidda-Aue als Außenbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran.

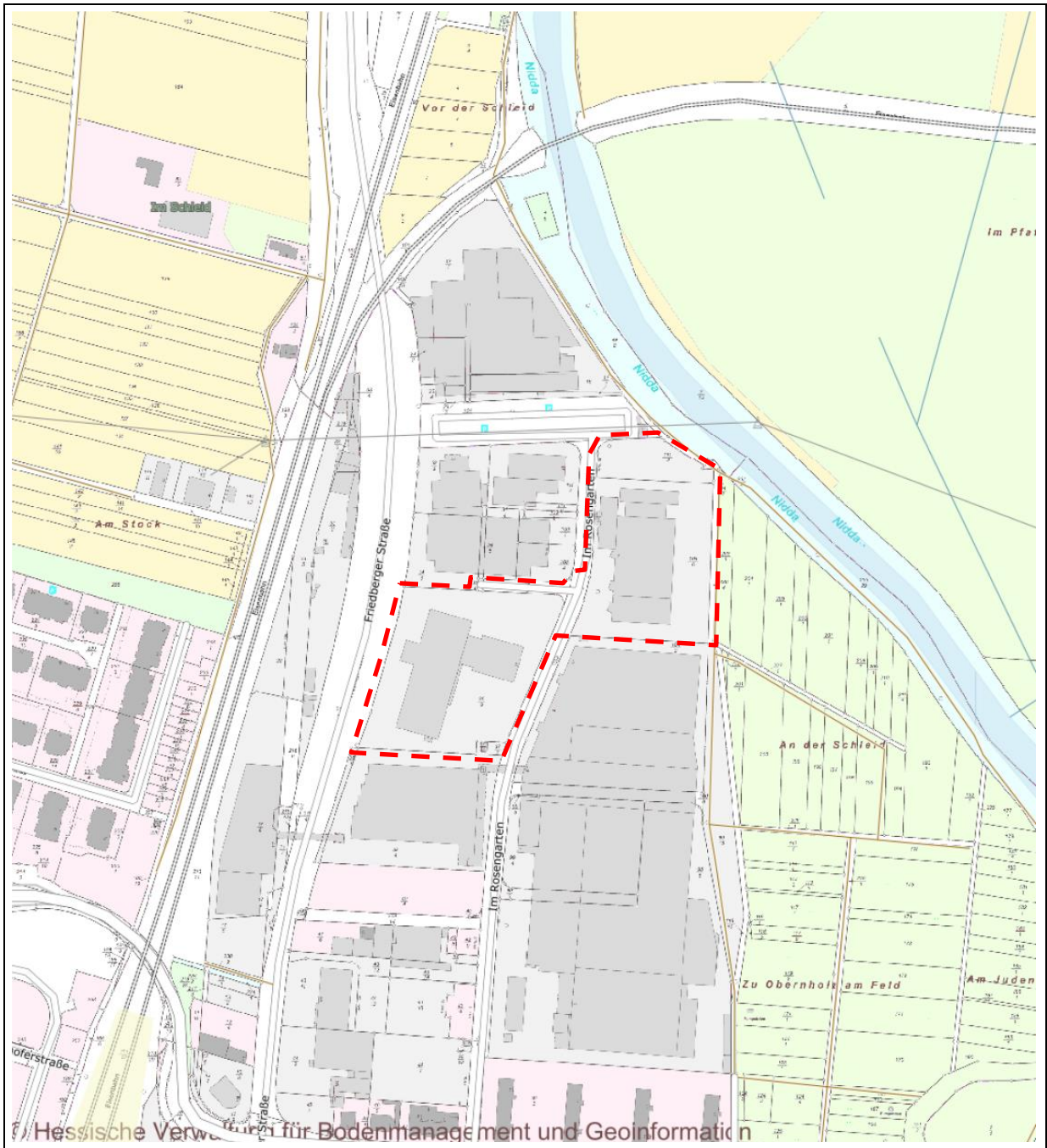


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot = Geltungsbereich 5. Änderung)  
 (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

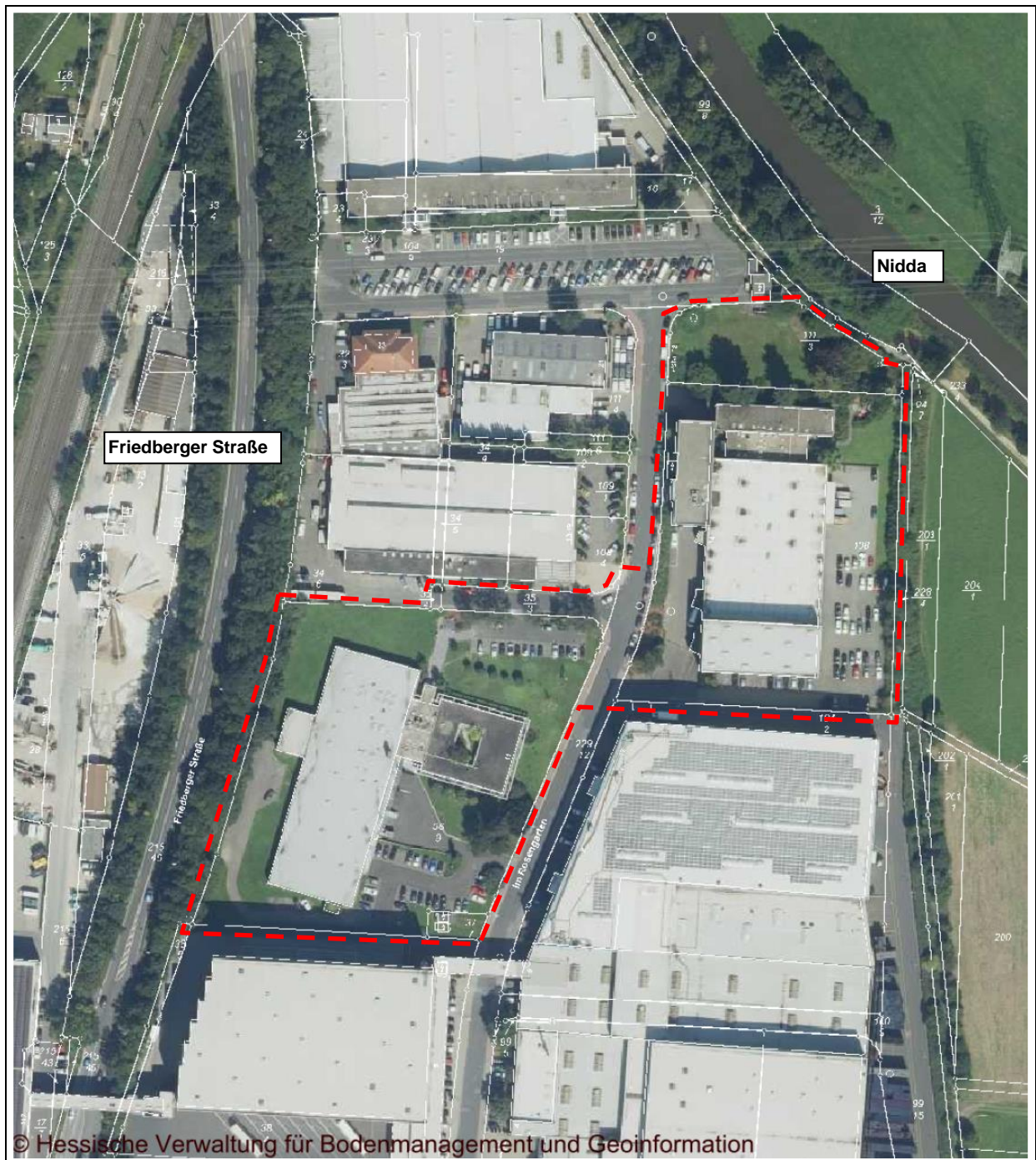


Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld (rot = Geltungsbereich 5. Änderung)  
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

## 4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren beabsichtigt. Dabei kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Da die aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Das beschleunigte Verfahren ist im vorliegenden Fall möglich, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen (vgl. Kapitel 9.4).
- im gesamten Geltungsbereich die Grundfläche der Gebäude weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird. Bei den im vorliegenden Fall festgesetzten Grundflächenzahlen (vgl. Kapitel 10.2) beträgt die Summe der Grundflächen maximal 19.720 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren ohne weitere Vorprüfung gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Allerdings wurden im Vorfeld mit relevanten Behörden Abstimmungen geführt.

## 5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

## 6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird als Zusammenstellung der Umweltbelange in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 20), seine Maßnahmenvorschläge erlangen ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

## 7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Folgenutzung für zeitnah aufgegebene Gewerbestandorte zu sichern und die baurechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Auf diese Weise wird eine Nachverdichtung und Innenentwicklung gewährleistet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen andernorts vermieden. Die Bebauungsplan-Änderung entspricht daher in vollem Umfang dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Nr. 2 BauGB.

## 8 PLANUNGSAKTERNATIVEN

Da es sich um bestehende, voll erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt sind die Planungsalternativen beschränkt. Der Grundstückszuschnitt ist durch die vorhandene Erschließung und umgebende Bebauung bereits vorgegeben. Die technischen Vorgaben und Abläufe eines Automatisierten Regallagers schränken die baulichen Alternativen bei der Planung der Fa. Hassia ein und erfordern die entsprechenden Gebäudemasse.

Eine Fortführung der rechtsgültigen Festsetzungen – d. h. ein Verzicht auf die Bebauungsplan-Änderung und die Zulässigkeit höherer Nutzungskennziffern (z. B. Gebäudehöhe) - würde die Nutzungsmöglichkeiten der Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG erheblich einschränken, aber auch die Attraktivität für andere Gewerbebetriebe mindern. Aus Sicht der Fa. Hassia müsste alternativ nach anderen Lagerkapazitäten bzw. Betriebs(teil)-Standorten gesucht werden, wodurch der Druck auf Außenbereichsflächen nicht gemindert würde. Von daher ist eine höhere bauliche Nutzung für die zur Disposition stehenden Gewerbegrundstücke die aus städtebaulicher Sicht sinnvollere Planungsalternative.

## **9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN**

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

### **9.1 Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen wird im Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, zu dem auch das Stadtgebiet von Bad Vilbel gehört, durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ersetzt (vgl. Kapitel 9.2).

### **9.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main von 2010 stellt den Planungsbereich als Gewerbliche Baufläche – Bestand dar. Damit entwickelt sich die 5. Bebauungsplanänderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung oder Anpassung des RegFNP ist nicht erforderlich.

### **9.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten“ (Stand: 3. Änderung vom April 2008). Für den Änderungsbereich ist westlich der Straße „Im Rosengarten“ ein Gewerbegebiet (Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 2,2, 4 Vollgeschosse) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden auf den nördlich angrenzenden Flächen fortgeführt. Außerdem wird die Straße „Im Rosengarten“ mit einer nach Westen verlaufenden Stichstraße als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Östlich der Straße handelt es sich ebenfalls um ein Gewerbegebiet mit denselben Nutzungskennziffern.

Im Süden liegen östlich der Straße Gewerbeflächen mit einer GRZ 0,8, GFZ 2,4 und 6 Vollgeschossen. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes an (Rechtskraft 2012), in dem bei einer GFZ von 0,6 eine Gebäudehöhe von 25 m und eine Baumassenzahl BMZ von 11,5 zulässig ist.

Im Norden des Änderungsbereiches verläuft die Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung.

## 9.4 Rechtliche Restriktionen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Außerdem befindet sich das Planungsgebiet in der qualitativen Zone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“ Bad Vilbel. Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Im Westen grenzt allerdings das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“ unmittelbar an das Planungsgebiet.

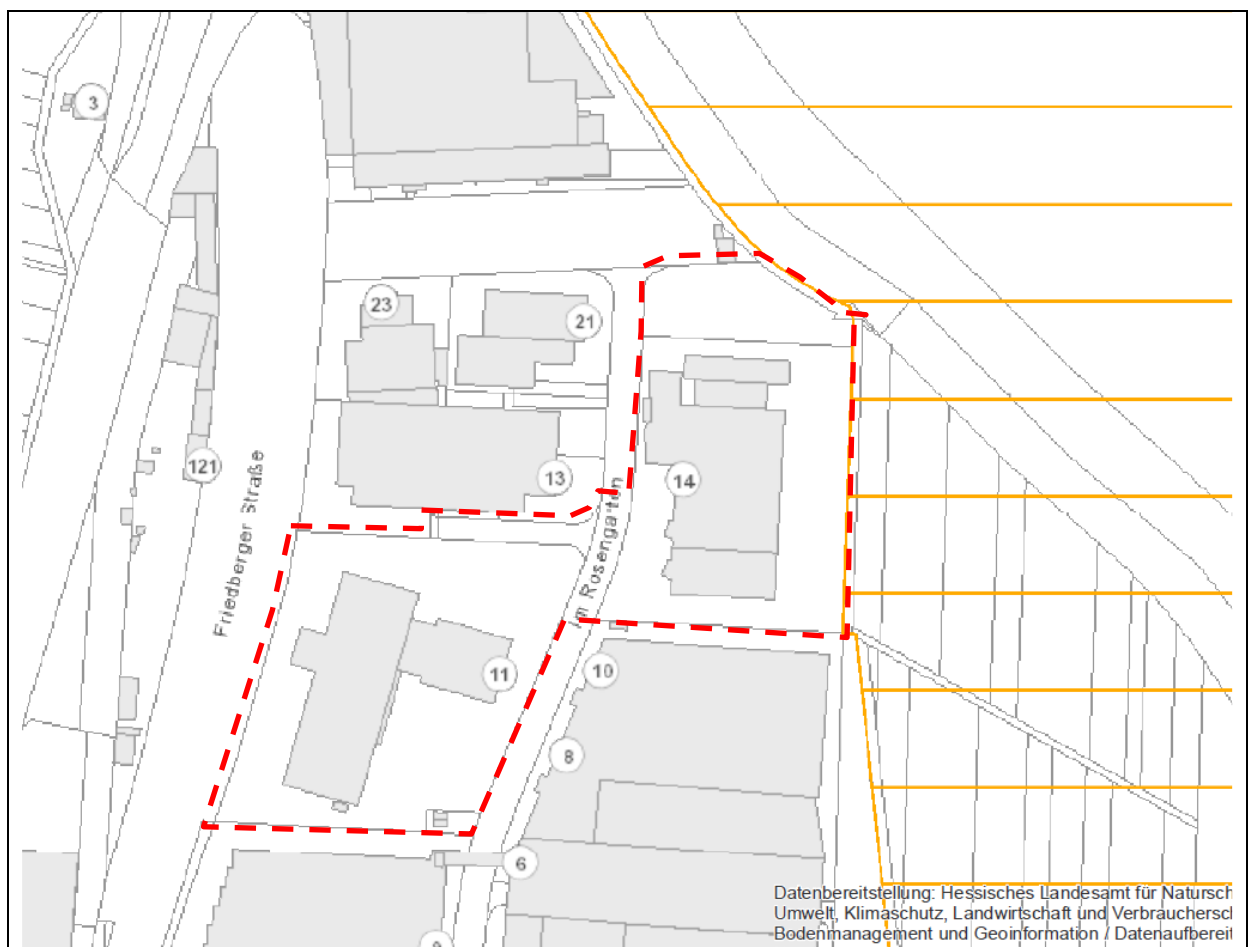


Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ (orange) zum Geltungsbereich der 5. Änderung (rot) (Quelle: HLNUG, [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de))

Außerdem ist mit einem Vorkommen geschützter Arten gemäß BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen (hier: v. a. europäische Vogelarten). Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Nutzungsänderungen werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf geschützte Arten hin untersucht. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.



Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen hinsichtlich Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 Wetterau) befindet sich in etwa 1 km Entfernung in östlicher Richtung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 Grünlandgebiete in der Wetterau) befindet sich ebenfalls im Osten des Planungsgebietes in ca. 2,4 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für beide Schutzgebiete ausgeschlossen.

## **10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten. Es werden zwei Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1 östlich der Straße „Im Rosengarten“ und GE 2 zwischen „Friedberger Straße“ und „Im Rosengarten“).

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in beiden Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sie städtebaulich nicht wünschenswert in diesem Bereich des Gewerbegebietes sind. Im Wesentlichen sollen damit verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, da die Erschließungskapazitäten der Straße „Im Rosengarten“ begrenzt sind. Im GE 2 werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnen für Betriebsinhaber sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Da hier noch keine konkreten Planungen wie in GE 1 vorliegen, können ggf. Betriebswohnungen oder Einrichtungen für Betriebssport das Spektrum für eine gewerbliche Nutzung erweitern. In dem für das Regallager vorgesehene GE 1 scheiden diese Nutzungen aus.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Rosengarten, 5. Änderung“ definiert über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse werden durch die BMZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe ersetzt. Mit dieser Änderung kann eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan („Rosengarten“, 3. Änderung) wird im Gewerbegebiet GE 1 die GRZ von 0,8 beibehalten. Im GE 2 darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen in geringfü-

gigem Ausmaß, jedoch maximal bis 0,9, überschritten werden. Um für Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen innerhalb des Gewerbegrundstücks eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten wird für die GRZ 2 eine entsprechende Überschreitung zugelassen. Im GE 2 kann die zulässige GRZ 1 durch die niedrige Baumassenzahl (siehe unten) nur ausgeschöpft werden, wenn die Gebäudehöhe begrenzt wird.

- **Baumassenzahl (BMZ)**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Areals im Gewerbegebiet GE 1 als automatisiertes Regallager zur Sicherung der erforderlichen Lagerkapazitäten und Optimierung der Logistik des Unternehmens ist eine Gebäudehöhe von maximal 25,0 m erforderlich. Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße ist aufgrund der vorhandenen Zuschnitte der Flurstücke und der Bebauungssituation begrenzt. Die Baumassenzahl wird daher auf 14,5 festgesetzt. Damit liegt die Zahl über der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 10,0.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird – als Ausgleich der Überschreitung auf der gegenüberliegenden Seite (siehe unten) – eine Baumassenzahl von 8,0 – also deutlich unter der definierten Obergrenze – festgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt in § 17 (2) fünf Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO, die kumulativ vorliegen müssen:

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe
2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs
5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Außerdem besteht die Möglichkeit die Überschreitung durch geeignete Umstände auszugleichen.

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Das mit der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu definierende Bauvorhaben eines automatisierten Regallagers dient der Sicherung des Firmenstandortes Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG in Bad Vilbel. Das Unternehmen kann mit der Erweiterung des Gebäudekomplexes eine Rationalisierung von Betriebsabläufen und eine Konzentration von Betriebsteilen erreichen, die den Fortbestand in Bad Vilbel und die daran gebundenen Arbeitsplätze nachhaltig sichert. Die Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG hat für die Stadt Bad Vilbel eine besondere Bedeutung – nicht nur weil es sich um einen wichtigen Arbeitgeber und ein Traditionsunternehmen handelt. Durch die Bewirtschaftung der Bad Vilbeler Quellen sichert die Firma Hassia auch den Status als Kur- und Bäderstadt.

Nach dem Umzug der bisherigen Nutzer können die frei werdenden Gewerbeflächen kurzfristig weiter genutzt und entwickelt werden. Gewerbebrachen können vermieden werden. Die Steigerung der baulichen Ausnutzung innerhalb des bereits verdichteten gewerblichen Umfelds – unter Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung – ermöglicht in besonderem Maße einen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Zuge einer Nachver-

dichtung im Innenbereich. Dies dient dem Ziel der unter § 1 BauGB gesetzten Prämisse, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist.

Der Bedarf an Lagerkapazität ergibt sich u. a. aus der Tatsache, dass Hassia ausschließlich im Mehrwegsystem produziert und vertreibt. Die Erweiterung dient damit einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Lebensmittelproduktion, was als städtebaulicher Belang im Interesse der Stadt Bad Vilbel liegt. Wenn diese notwendigen Lagerkapazitäten am bestehenden Betriebsstandort „Im Rosengarten“ geschaffen werden, kann auf eine Neubebauung und die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen – ggf. durch im jetzigen Außenbereich entwickelter neuer Gewerbegebiete – verzichtet werden. Auf diese Weise können Transportwege und Fahrzeugbewegungen (Schwerverkehr) zwischen dem Hauptsitz in Bad Vilbel und Lagerstandorten andernorts vermieden werden. Dies betrifft sowohl den künftigen wie den aktuellen LKW-Verkehr und trägt maßgeblich zur Entlastung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Gießener Straße / Friedberger Straße bei, was im unmittelbaren Interesse der Stadt Bad Vilbel liegt.

Es empfiehlt sich das neue automatisierte Regallager westlich der bestehenden Betriebsstätten und Lagergebäude anzuschließen. Auf diese Weise lässt sich die unterirdische Beförderung der Paletten mittels Elektrohängebahn fortsetzen und das neue Gebäude direkt von den bestehenden Betriebsteilen südlich der Gießener Straße aus beschicken. Dementsprechend führt das Vorhaben nicht zu einer Erhöhung von Verkehr und Fahrzeugbewegungen innerhalb des Gewerbegebietes, stattdessen ist anzunehmen, dass der Gewerbeverkehr abnehmen wird.

## 2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplante Bebauung mit einem automatisierten Regallager befindet sich in einem gewerblich vorgeprägten und bereits bebauten Bereich. Im näheren Umfeld befinden sich keine Wohngebiete sondern ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke. Überwiegend handelt es sich um eine Lagernutzung und nur zu geringen Teilen um Büro- oder Verwaltungsgebäude. Auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken findet auch eine vereinzelte Wohnnutzung statt, welche aber genügend Abstand zum Geltungsbereich der Änderung aufweist. Von dem Betrieb des geplanten automatisierten Regallagers gehen keine erheblichen Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen aus, die über den rechtskräftigen Zustand bzw. die im Gewerbegebiet geltenden Richtwerte hinausgehen könnten. Eine zusätzliche Verschattung über das bei viergeschossiger Bebauung bereits zulässige Maß kann vernachlässigt werden, da sich nach Norden zunächst Parkplätze und Außenbereich anschließen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen und der vorgesehenen Eingrünung des Grundstücks können Verschattungseffekte und eine bedrückende Wirkung der Baumasse vermieden werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch die Bebauungsplan-Änderung ist somit ausgeschlossen. Mit der Errichtung eines modernen Gewerbegebäudes ist in hohem Maße sichergestellt, dass die aktuellen Regelungen zu Arbeitssicherheit und gesunden Arbeitsbedingungen verwirklicht werden, die auch in den Gebäuden der umliegenden gewerblichen Bereiche gewährleistet werden können.

## 3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Von dem geplanten Gebäude gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus. Zusätzliche Emissionen sind mit dem Betrieb des geplanten automatisierten Regallagers nicht zu erwarten. Insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen wird sich die Situation die

Reduzierung des Straßenverkehrs verbessern. Die Gebäudehöhe von 25 m über dem zugrunde gelegten Bezugspunkt führt nicht zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse in der näheren Umgebung. Da es sich um einen intensiv gewerblich genutzten Bereich mit einem zum Teil bis 25 m hohen Gebäudebestand handelt, führt die geplante Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes nicht zur Reduzierung der Kaltluftentstehung oder zu Beeinträchtigungen von Ventilationsbahnen im Umfeld. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Versiegelung des Baugrundstücks im GE 1 sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes ausgeschlossen. Mit der Bebauungsplan-Änderung sind keine Verluste von relevanten Lebensräumen für Flora und Fauna auf dem Gelände verbunden, da die maßgeblichen Gehölzbestände an der Ostgrenze erhalten bzw. erweitert werden. Die bauliche Neuordnung ermöglicht eine verbesserte Eingrünung des Firmenareals durch Anpflanzung hochwachsender Bäume zur Nidda-Aue hin und innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Straße „Im Rosengarten“.

Mit der Überschreitung des zulässigen Höchstwertes der BMZ wird die Nachnutzung und bauliche Verdichtung im Gewerbegebiet Rosengarten erleichtert. Gleichzeitig werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch Inanspruchnahme von unbebauten Flächen andernorts vermieden.

#### 4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Das geplante automatisierte Regallager dient in erster Linie der rationellen Verteilung und Lagerung bestehender Produktmengen, insbesondere des Leergutes im Mehrwegsystem. Das Vorhaben führt dabei zu einer Einsparung sowohl der Fahrbewegungen zwischen den Betriebsteilen beiderseits der Straße „Im Rosengarten“ und in der Gießener Straße als auch des Ziel- und Quellverkehrs von externen Lagern (vgl. Nr. 1). Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Baumassenzahl) hat daher keinerlei negative Auswirkungen auf den Verkehr, sondern führt zu einer Reduzierung des bisherigen Verkehrsaufkommens.

#### 5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Die Prüfung ergibt, dass der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Baumassenzahl (BMZ) keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen, z.B. widersprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Zielen der Raumordnung. Planungen nach anderen Rechtsvorschriften oder Schutzgebiete werden nicht berührt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ wird weder beansprucht noch beeinträchtigt, da sich die zusätzliche Gebäudehöhe auf bereits bestehender Bebauung gründet und trotz Überschreitung der BMZ in das Erscheinungsbild einfügt. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebiets beeinträchtigt die Bebauungsplanung nicht die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch eine zusätzliche Eingrünung bzw. den Erhalt vorhandener Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie eine entsprechende Farbgestaltung wird das geplante Regallager in die städtebauliche Gesamtsituation weitmöglichst integriert.

#### 6. Ausgleich der Überschreitung der Baumassenzahl:

Die Bebauungsplan-Änderung ist unter der Sichtweise eines in seiner Funktion (Mineralwasserbetrieb) zusammenhängenden fast homogenen Gewerbegebiets zu sehen und berücksichtigt einen zumindest teilweisen Ausgleich der Überschreitung der BMZ im GE1, in dem

im Gewerbegebiet GE 2 eine Begrenzung der Baumassenzahl unter das zulässige Höchstmaß auf 8,0 festgesetzt wird. Auf diese Weise wird die bauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite deutlich in der Höhe und/oder der Fläche beschränkt. Die Dimensionierung der Baukörper und der Gebäudestruktur im Gewerbegebiet werden insgesamt den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung gerecht.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird in beiden Gewerbegebieten als maximale Gebäudehöhe mit Höhen über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Diese Gebäudehöhen entsprechen einer realen Höhenentwicklung von ca. 25 m und beziehen sich auf die Attika bei Flachdächern bzw. die Firsthöhe bei geneigten Dächern. Sowohl GE 1 als auch GE 2 grenzen unmittelbar an Gewerbegebiete, für die gleiche Gebäudehöhen umgesetzt wurden bzw. nach rechtskräftigem B-Plan zulässig sind. Von daher werden durch die 5. Änderung keine völlig neuen Dimensionen eingeführt. Im GE 2 kann die maximale Gebäudehöhe durch die niedrige Baumassenzahl nur ausgeschöpft werden, wenn die Grundfläche begrenzt wird.

### **10.3 Bauweise**

Im beiden Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 110 m mit seitlichem Grenzabstand. Damit wird eine ortsbildverträgliche Größenentwicklung der Betriebsgebäude unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse gewährleistet.

### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die schon jetzt im Bebauungsplan gegebenen überbaubaren Grundstücksflächen werden geringfügig angepasst. Durch die Anordnung der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 10,00 m nach Osten und Nordosten (GE 1) bzw. Westen (GE 2) zu den Grundstücksgrenzen ist eine wirksame Eingrünung des Betriebsgeländes durch Baumpflanzungen gewährleistet und wird durch ergänzende Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB qualitativ gesichert.

### **10.5 Verkehrsflächen**

Die Straße „Im Rosengarten“ zwischen den beiden Gewerbegebieten wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die nördlich des Änderungsbereiches verlaufende Stichstraße wird in eine Privatstraße umgewidmet und in diesem Sinne als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Stichstraße dient zur Erschließung von maximal zwei Baugrundstücken und insbesondere für eine separate Andienung des Gewerbegebietes

GE 2 mit LKW-Verkehr. Die Verkehrssicherungspflichten und Erschließungsaufgaben gehen auf den künftigen Eigentümer über.

## **10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, wird die Fläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke bzw. der Stadt Bad Vilbel belegt.

## **10.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten**

Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Gebietscharakter lässt dies zu und die betrieblichen Erfordernisse bedingen eine flexible Aufteilung und innere Erschließung der Gewerbegrundstücke. Unzulässig ist jedoch die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen.

## **10.8 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches – zur Nidda-Aue hin – werden vorhandene Bäume erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt, um eine geschlossene Eingrünung gegenüber dem Außenbereich zu erhalten. Dabei werden größere Pflanzqualitäten und hochwachsende Baumarten verwendet. Der Bebauungsplan setzt hier künftig eine Fläche zum Anpflanzen fest.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße „Im Rosengarten“ werden Baumpflanzungen festgesetzt, welche eine Durchgrünung und Gestaltung des Straßenquerschnitts bewirken. Dadurch wird die Dominanz im Erscheinungsbild der Bebauung auch innerhalb des Gewerbegebietes gemindert. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen als Zusatzstrukturen für Tiere und wirken ausgleichend auf Lokalklima und Lufthygiene. Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können für Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel ist je fünf zusammenhängende Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zur Begrünung und Beschattung der Parkplatzflächen zu pflanzen.

Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassaden- oder Dachbegrünung wird abgesehen, da beispielsweise Automatisierte Regallager aus statischen und konstruktiven Gründen hierfür nicht geeignet sind.

## 11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten ein Minimum an städtebaulicher Gestaltung vor allem im Hinblick auf die Einfügung der Gewerbebauten in das Orts- und Landschaftsbild unter der Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse.

Es werden Regelungen zur Fassaden- und Farbgestaltung sowie der Größe und Beschaffenheit von Werbeanlagen getroffen.

Hinsichtlich der Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Straßen wird festgesetzt, dass die Regelungen gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht anzuwenden sind. Demnach wäre nur eine Zufahrt je Grundstück in einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig. Mehrere Zufahrten wären nur bei einem Mindestabstand von 10,00 m erlaubt. Es ist jedoch städtebaulich sinnvoll, dass möglichst viel ruhender LKW-Verkehr innerhalb der Gewerbegrundstücke untergebracht werden kann. Deshalb und aufgrund des begrenzten Straßenquerschnitts „Im Rosengarten“ können geringere Abstände von Ein- und Ausfahrten und bei entsprechenden Schleppkurven der LKW größere Zufahrtsbreiten erforderlich werden.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht bebauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Außerdem wird die Zulässigkeit von Solaranlagen und von Beleuchtungen geregelt.

## 12 ALTLASTEN

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Allerdings sind in der Nachbarschaft des Planungsgebietes Altlasten bzw. Grundwasserschäden bekannt (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt zur 4. Bebauungsplan-Änderung vom 27.10.2011).

Zum einen handelt es sich um das Gelände ehem. Fa. Total, Friedberger Straße 117-127 (Schl.Nr. 440 003 010 001 055) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedberger Straße. Nach einer umfassenden Bodensanierung erfolgte eine langjährige Grundwassersanierung auf aromatische- und Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, die erfolgreich verlief und fast abgeschlossen ist und z. Zt. nur noch im Überwachungsstatus läuft. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Grundwasserabstrom des ehemaligen Sanierungsgeländes.

Zum anderen wurde auf dem Grundstück Friedberger Straße 128/Rosengarten 3, (Schl.Nr. 440 003 010 001 258) ein massiver LCKW-Schaden in Boden und Grundwasser festgestellt, der einer umfassenden Sanierung unterzogen werden muss. Der Geltungsbereich der Be-

bauungsplan-Änderung steht allerdings in keiner erkennbaren Korrelation zu dieser Altlast, insbesondere besteht nach hiesiger Kenntnis keine Gefahr des Zustroms von Schadstoffen in Richtung des Planungsgebietes.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Anhaltspunkte ergeben, sind die erforderlichen Maßnahmen des Bodenschutzes einzuleiten. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen ausführlichen Hinweis.

## **13 DENKMALSCHUTZ**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Allerdings kann das Auffinden von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass gemäß § 20 HDschG das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder die Archäologische Denkmalpflege bzw. Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu benachrichtigen sind, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Teile davon zutage treten.

## **14 WASSERWIRTSCHAFT**

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. Staatsanzeiger 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung um die bauliche Entwicklung und Neuordnung bestehender Gewerbeflächen handelt, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die wasserwirtschaftlichen Belange. Mit der geplanten Lagernutzung oder anderen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sind keine über den bisherigen Bedarf hinausgehenden Wasserentnahmen erforderlich. Dementsprechend fallen auch keine zusätzlichen Abwässer an.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie bisher sichergestellt. Die Kanalisation im bisherigen Gewerbegebiet ist ausreichend.

Soweit technisch möglich kann entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Für eine gezielte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen sowie für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auf eine verbindliche Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen für Stellplätze wird verzichtet, da es sich hierbei auch um LKW-Stellplätze handeln wird, deren Oberflächenabfluss ggf. nicht unbelastet ist.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Innerhalb



dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Für Bodeneingriffe, die über diese Eingriffstiefe hinausgehen, ist bei dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Außerdem befindet sich das Planungsgebiet in der qualitativen Zone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“ Bad Vilbel.

Die Löschwasserversorgung ist in dem bestehenden Gewerbegebiet gesichert.

## 15 VERKEHR

### • Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet Rosengarten ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die Linie 62 des Vilbus mit Halt in der Friedberger Straße und der Büdinger Straße verkehrt im 60-Minuten-Takt, Linie 64 mit Halt in der Friedberger Straße im 30-Minuten-Takt. Beide Linien passieren den Bahnhof Bad Vilbel, von dem aus S-Bahnen und Regionalbahnen nach Frankfurt oder Richtung Norden weiterführen.

### • Straßenverkehr

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans sowie das gesamte Gewerbegebiet Rosengarten werden von der Friedberger und Büdinger Straße ausschließlich über die Straße „Im Rosengarten“ erschlossen, die als Sackgasse im Norden endet. Die Knotenpunkte Büdinger Straße/Im Rosengarten/Gießener Straße und Büdinger/Friedberg Straße sind stark frequentiert, so dass die Verkehrssituation im Umfeld des Änderungsbereiches zeitweise angespannt ist.

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich jedoch auf personalstark gewerblich genutzte Flächen, die bereits von einem ausgeprägten Ziel- und Quellverkehr gekennzeichnet waren. Mit der Inbetriebnahme des Automatisierten Regallagers und der gegenüberliegenden Gewerbenutzung kann von einer Reduzierung der Fahrbewegungen im Gewerbegebiet ausgegangen werden. Zum einen werden auf den Grundstücken zusätzliche Stellplätze, auch für LKW, geschaffen. Zum anderen werden Transporte zum Hassia-Standort durch das Regallager entbehrlich. Das Regallager selbst wird durch die unterirdische elektrische Hängebahn versorgt, so dass betriebsinterne Fahrten entstehen.

### • Fußgängerverkehr

Die Straße „Im Rosengarten“ ist ausreichend für einen sicheren Fußgängerverkehr innerhalb des Gewerbegebietes dimensioniert und ausgestattet. Es bestehen Verbindungen zum Nidda-Uferweg, so dass in Pausen die Nidda-Aue als erweitertes Arbeitsumfeld genutzt werden kann.

## 16 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

### • Schallimmissionen:

Die Bebauungsplan-Änderung lässt keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zu. Ansonsten beziehen sich die Änderungen auf Grundstücke innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes mit geringer Empfindlichkeit bzw. ohne angrenzende sensible Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen. In der nördlich angrenzenden Gewerbefläche befindet sich eine untergeordnete Wohnnutzung, die mindestens 60 m von den Baugrenzen im Änderungsbereich entfernt liegt und durch Gewerbegebäude abgeschirmt wird. Der Schutzanspruch ist außerdem innerhalb des Gewerbegebietes eingeschränkt. Eine weitere Wohnnutzung liegt im Süden an der Büdinger Straße (ca. 240 m entfernt) sowie im Westen jenseits der Friedberger Stzraße und der Bahnlinie. Allein über die Entfernung und Abschirmung durch bestehende Baukörper können an den Wohngebäuden relevante Lärm-Immissionen durch die in der Bebauungsplan-Änderung zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen werden. Insbesondere bei dem geplanten Automatisierten Regallager kann ein Anlagenlärm vernachlässigt werden, da der Leerguttransport weitgehend unterirdisch bzw. innerhalb des Gebäudes abgewickelt wird. Hinsichtlich Luftwärmepumpen, Klimaanlage oder vergleichbaren Anlagen gelten im weiteren für den jeweils geplanten Betrieb die Richtwerte TA Lärm, deren Einhaltung auf der Baugenehmigungsebene geprüft wird. Durch das Vorhaben wird der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet eher reduziert, da LKW-Fahrten von externen Lagern eingespart werden.

### • Geruchs- und Schadstoffimmissionen:

Bei den zulässigen Gewerbebetrieben ist nicht von erhöhten Geruchs- und Schadstoffemissionen auszugehen. Anlagen, von denen störende, bodennahe Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen, sind in einem Gewerbegebiet unzulässig. Sofern es zu Geruchs- und Schadstoffemissionen kommt, sind diese dem Stand der Technik (u. a. TA-Luft) entsprechend in die freie Luftströmung abzuführen, so dass es im Einwirkungsbereich zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

### • Lichtemissionen:

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lichtemissionen werden entsprechende Festsetzungen für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Verkehrswegen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 17 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Fa. Hassia Mineralquellen GmbH und Co.KG beabsichtigt den Erwerb der vom Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfassten Grundstücke bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Im Rosengarten“ (Flurstück Nr. 229/12). Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist daher ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

## **18 KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB)**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Vilbel keine zusätzlichen Kosten (z. B. für Straßenbau, Entwässerung, Grunderwerb).

## **19 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

## **20 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE**

Der folgende, integrierte Landschaftsplanerischer Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes „Rosengarten“, 5. Änderung der Stadt Bad Vilbel. Der Fachbeitrag zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierfür stellt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag die entsprechenden Grundlagen zusammen.

### **20.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **20.1.1 Naturräumliche Einheiten und Relief**

Der Geltungsbereich liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung im Übergangsbereich des sogenannten Bergener Rückens (234.4) zur Friedberger Wetterau (234.30). Hierbei handelt es sich um Untereinheiten der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau (234). Das Gelände ist weitgehend eben (ca. 111 m ü. NN). Die Friedberger Straße liegt höher als der Änderungsbereich und steigt von ca. 115 m ü. NN nach Norden an.

### 20.1.2 Bodenhaushalt

#### Bestandsbewertung:

Das Planungsgebiet ist weitgehend versiegelt bzw. überbaut. Lediglich kleine Teilflächen und Randbereiche sind nur teilversiegelt oder unbebaut. Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung kann demnach davon ausgegangen werden, dass der Bodenhaushalt maßgeblich anthropogen überformt ist und eine natürliche Bodenentwicklung nicht mehr stattfindet. Wesentliche Funktionen des Bodenhaushaltes wie Filter- und Puffervermögen, Wasserrückhaltung oder Standort für Vegetation und Lebensraum sind nur sehr eingeschränkt gegeben. Aussagen zu Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Bodenart erübrigen sich daher. Eine Bodenfunktionsbewertung wird im Bodenviewer für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorgenommen.

#### Auswirkungsprognose:

Aus der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand, da in Gewerbegebiet GE 2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 10% zugelassen wird. Betroffen sind in erster Linie bereits bebaute bzw. vorbelastete Standorte.

- Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind somit als gering zu bewerten.

### 20.1.3 Wasserhaushalt

#### Bestandsbewertung:

Vorbelastungen liegen auch gegenüber dem Wasserhaushalt vor. Da nahezu sämtliche Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind, wird der anfallende Niederschlag bzw. Oberflächenabfluss mehr oder weniger direkt dem Vorfluter zugeführt. Eine Versickerung findet allenfalls auf den Rasenflächen im westlichen Gewerbegebiet GE 2 statt. Für die Grundwasserneubildung hat der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung daher praktisch keine Bedeutung.

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung nicht vor.

#### Auswirkungsprognose:

Da mit der Bebauungsplan-Änderung nur eine geringfügige Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen einhergeht (Überschreitung der GRZ um 10% in GE 2) und in erster Linie bereits bebaute bzw. vorbelastete Standorte betroffen sind, können Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vernachlässigt werden.

- Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind somit als nachrangig zu bewerten.

### 20.1.4 Klima / Luft

#### Bestandsbewertung:

Die Niederungen der Wetterau, mit Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m ü. NN, sind gekennzeichnet durch vergleichsweise niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttem-

peraturen und geringe Niederschlagsmengen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10-11°C und die mittlere Niederschlagshöhe 600 – 700 mm/Jahr. Im Gebiet wird von einer vergleichsweise häufigen bioklimatischen Wärmebelastung (25-30 Tage jährlich) und einer sehr hohen lufthygienischen Belastung (Luftverschmutzung) ausgegangen (vgl. [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)).

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist einen hohen Anteil versiegelter bzw. bebauter Flächen auf. Er liegt innerhalb eines potentiell überwärmten Stadtraums mit eingeschränktem Luftaustausch, ebenfalls geprägt durch hohe Versiegelung, geringe Durchgrünung und vergleichsweise dichte Baustrukturen.

#### Auswirkungsprognose:

Da es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits um einen Überwärmungsbereich handelt, werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Aufgrund der umgebenden, zum Teil bereits bis 25 m hohen Baukörper, führt auch die zukünftig im Änderungsbereich zulässige maximale Gebäudehöhe von maximal 25 m nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen bzw. dem lokalen Windfeld. Dementsprechend ist eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld ausgeschlossen.

Mit der geplanten Nutzung eines automatisierten Regallagers sind keine Emissionen von Luftschadstoffen verbunden, welche die lufthygienische Situation verschlechtern könnten. Durch die zu erwartende Reduzierung des Straßenverkehrs im Gebiet kann sogar von einer gewissen Verbesserung ausgegangen werden.

Bei der baulichen Neuordnung der Flächen werden Gehölzstrukturen, die Überwärmungseffekte in gewissem Umfang kompensieren und Luftschadstoffe filtern können, erhalten bzw. wieder hergestellt.

- Die Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene sind somit als gering zu bewerten.

### **20.1.5 Flora, Fauna, Lebensräume**

#### Bestandsbewertung:

##### **• Vegetation und Biotopstruktur**

Das Planungsgebiet wird zum einem wesentlichen Teil von bebauten bzw. befestigten Flächen eingenommen, die als Standort für Vegetation keine Bedeutung haben. Daneben existieren mehr oder weniger isolierte, meist kleinflächige Vegetationsstrukturen.

Gehölzstrukturen finden sich im Westen (GE 2) außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung entlang der Friedberger Straße. Auf der Straßenböschung stockt eine Baumhecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen, die kleinflächig in die Gewerbeflächen hineinreicht. Die Gebäude sind von mehr oder weniger intensiv gepflegten Grünanlagen mit Rasenflächen, Gehölz- und Baumgruppen sowie Einzelbäumen umgeben. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus Zierarten und weniger aus heimischen und standortgerechten Arten zusammen.

Im östlichen Änderungsbereich (GE 1) finden sich an den Gebäuden nur kleinflächige Zier-  
rabatte. Zusammenhängende Gehölzbestände kommen lediglich im nördlichen Teil vor. An  
der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich eine Rasenfläche nach Norden und geht in einen  
kleinen Grünanlagenbereich über, der von dichten und größeren Gehölzbeständen umgeben  
ist. Diese setzen sich nach Norden mit einem zum Teil älteren und großkronigen Baumbe-  
stand fort. Es kommen sowohl heimische und standortgerechte Gehölzarten als auch Zier-  
gehölze vor. Die Gehölze leiten zum Außenbereich und zur Nidda-Aue über. In den Randbe-  
reichen können sich Säume mit ruderalen Hochstauden entwickeln. Entlang der Geltungsbe-  
reichsgrenze bildet eine mehr oder weniger durchgängige Baumhecke eine Eingrünung des  
Gewerbegebietes. Aufgrund der Vernetzung mit der Nidda-Aue kommt diesem Gehölzbe-  
stand eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.

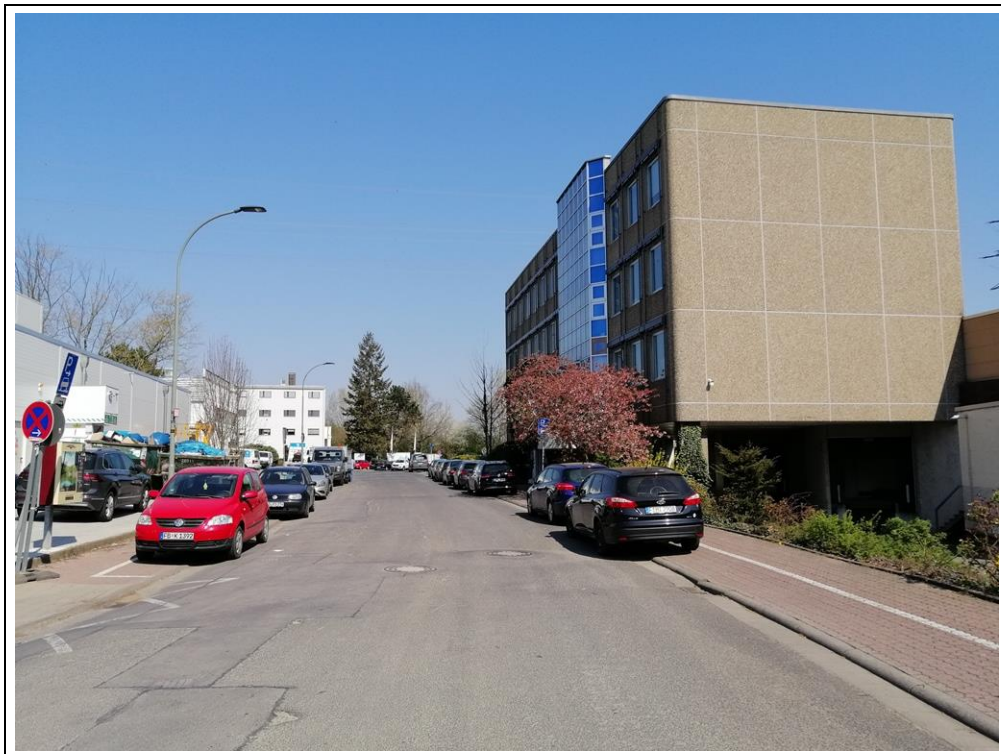


Abbildung 4: Straße „Im Rosengarten“ und dicht bebauter Teil des Gewerbegebietes  
GE 1



Abbildung 5: Birkenreihe am Nordrand des Gewerbegebietes GE 2



Abbildung 6: Gebäude und Gehölzbestand im Norden des Gewerbegebietes GE 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Erhalt bestimmter Vegetationsstrukturen.

## • Fauna

Aus der vorstehenden Beschreibung der Nutzungs- und Biotopstrukturen wird deutlich, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als Lebensraum für Tiere nur wenig Bedeutung hat. Dies liegt in der umfangreichen Bebauung bzw. Versiegelung begründet, die meist nur kleine und isolierte, gärtnerisch gestaltete Flächen für eine Besiedelung durch Vegetation und in der Folge wildlebende Tierarten übrig lässt.

Von daher kann das überwiegende Planungsgebiet nur von Tierarten genutzt werden, die einen geringen Aktionsradius und Habitatsanspruch oder einen Bezug zu Gebäudestrukturen als Lebensraum aufweisen. Hierzu zählen einzelne häufige und anspruchslose Insekten, Spinnen oder andere Wirbellose. Die Gehölzstrukturen entlang der Friedberger Straße (außerhalb des Planungsgebietes) kommen als Habitate für störungstolerante Vögel und Kleinsäuger in Betracht. Allerdings handelt es sich auch hier um weitgehend isolierte Strukturen im Wirkraum einer stark befahrenen Straße. Die baulichen Strukturen im Geltungsbereich bieten für gebäudeorientierte Vogel- oder Säugetierarten (z. B. Fledermäuse) aufgrund der einheitlich funktionalen Struktur und überwiegend glatten bzw. geschlossenen Fassaden keine nennenswerten Nist- oder Rückzugsmöglichkeiten.

Eine Ausnahme bilden die am östlichen Rand des Änderungsbereiches wachsenden zusammenhängenden Gehölzflächen, die mit dem Außenbereich vernetzt und weniger Störeinflüssen ausgesetzt sind. Hier können auch (Teil-)Lebensräume von anspruchsvolleren Vogelarten der Gebüsche und Hecken, Kleinsäuger wie Kaninchen, Eichhörnchen und Igel erwartet werden, wenn auch nicht von gefährdeten oder seltenen Arten auszugehen ist. Für Fledermäuse können die Gehölzränder als Leitstrukturen und als Zwischenjagdrevier dienen. Der Baumbestand bietet jedoch keine geeigneten Quartierstrukturen (Baumhöhlen oder –spalten).

### Auswirkungsprognose:

Durch das Vorhaben gehen keine höherwertigen Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten als Folge der Überbauung verloren. Die vegetationsfähigen Flächen reduzieren sich nur geringfügig gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand (Überschreitung der GRZ um 10% in GE 2). Die wenigen höherwertigen Gehölzstrukturen werden erhalten oder befinden sich außerhalb des Geltungs- bzw. Eingriffsbereiches. Besondere Strukturen für geschützte Tierarten kommen im Gebiet nicht vor.

- Die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Lebensräume sind somit als gering zu bewerten.

## 20.1.6 Landschaftsbild

### Bestandsbewertung:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, an das sich im Norden und Süden weitere Gewerbeflächen anschließen. Im Nordosten reicht die bestehende Bebauung an die Nidda-Aue heran.

Der Änderungsbereich selbst wird von den technisch-funktionalen Gebäuden und Betriebsflächen der ehemaligen Fa. Brother dominiert. Das westliche Grundstück weist einen von Rasen- und Gehölzflächen umgebenen, maximal zweigeschossigen Lager- und Verwal-



tungskomplex auf. Die umgebenden Gewerbeflächen sind zum Teil dicht mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Im Süden erstrecken sich die ausgedehnte und bis zu 25 m hohe Lager und Betriebsstätten der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG. Im Westen verläuft die Friedberger Straße in Dammlage und schirmt mit der beidseitigen begleitenden Gehölzpflanzung das Planungsgebiet in gewissem Umfang ab.

Insgesamt wird der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung von funktionalen baulichen Strukturen geprägt. Sein Erscheinungsbild setzt sich in einem inhomogenen Siedlungsumfeld fort.



Abbildung 7: *Bebauung im östlichen Plangebiet (GE 1)*



Abbildung 8: Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue (grau = ungefähre Ausdehnung der geplanten Bebauung)



Abbildung 9: Östliche Gewerbebebauung und Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue (grau = ungefähre Ausdehnung der geplanten Bebauung)

### Auswirkungsprognose:

Mit der Bebauungsplan-Änderung bleibt zwar die überbaubare Grundstücksfläche im Planungsgebiet annähernd gleich; allerdings sind gegenüber einer bisher maximal viergeschossigen Bebauung künftig Gebäudehöhen von bis zu 25 m zulässig. Unter diesem Gesichtspunkt sind Veränderungen im Erscheinungsbild zu prüfen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Zentrum eines Gewerbegebietes, das bereits durch zusammenhängende Baukörper und Gebäudekomplexe mit ausgeprägter Kubatur und Höhen bis zu 25 m geprägt ist. Von daher entspricht das Vorhaben dem Gebietscharakter. Von der in Dammlage verlaufenden Friedberger Straße als nördlichem Ortseingang von Bad Vilbel aus gesehen, wird das geplante Regallager trotz der Baumasse nicht als übermäßig dominant in Erscheinung treten. Dazu tragen v. a. die vorhandenen und geplanten Baumbestände entlang der Friedberger Straße bei. Auch von Nordwesten (Bundesstraße B3) werden neue Gebäude zwar erkennbar sein, aber umgeben von vergleichbaren bestehenden Siedlungsstrukturen.

Auch aus größerem Abstand betrachtet, d. h. von den erholungsrelevanten Außenbereichen aus, sind die Auswirkungen des geplanten Regallagers auf das Landschaftsbild begrenzt, wie die Abbildungen 7 und 8 verdeutlichen. Von der Nidda aus betrachtet dominieren bereits die über 20 m hohen Gebäudekomplexe das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes. Das in der Fortsetzung geplante Regallager führt in diesem Zusammenhang zu einer graduellen Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung überformt jedoch kein rein landschaftlich geprägtes Erscheinungsbild, sondern verstärkt lediglich die Auswirkungen eines bestehenden Siedlungskomplexes. Zumindest teilweise verdecken Gehölzbestände die Baukörper im Gewerbegebiet „Rosengarten“.

Die im Zuge der Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung und zum Erhalt eine Eingrünung am östlichen Rand des Gewerbegebietes tragen zu einer weitmöglichen Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld bei.

- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können – unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen - somit als mäßig bewertet und toleriert werden.

## **20.1.7 Mensch und Kultur**

### Bestandsbewertung:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Grundstücke unterliegen als Gewerbegebiet bereist deutlichen Vorbelastungen hinsichtlich der bioklimatischen Situation und Lärm-Emissionen. Das Planungsgebiet erfüllt keine Funktionen für eine öffentliche Erholungsnutzung. Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Vereinzelt werden Gebäude im Umfeld zu Wohnzwecken von Betriebsinhabern oder Eigentümern genutzt. Freiräume für eine private, wohnungsnaher Erholung fehlen weitgehend. Die Grünanlagen bieten in gewissem Umfang die Möglichkeit zur Rekreation im Arbeitsumfeld. Es besteht im Norden eine informelle fußläufige Anbindung an die Nidda-Aue als landschaftlich attraktivem Naherholungsraum und Landschaftsschutzgebiet.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

#### Auswirkungsprognose:

Mit dem Betrieb des geplanten Automatisierten Regallagers oder weiterer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe sind keine Emissionen (Licht, Erschütterungen, Geräusche oder Schadstoffe) zu erwarten, die über das in einem Gewerbegebiet zulässige Maß hinausgehen oder in der Lage wären, die Wohnnutzung im weiteren Umfeld zu beeinträchtigen. Die Betriebsabläufe in den Gewerbegebieten unterliegen entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerken wie z. B. der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Einhaltung der geltenden Grenz- bzw. Richtwerte wird auf der nachgelagerten Genehmigungsebene geprüft. Hinsichtlich der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen ist aufgrund der erwarteten Reduzierung des Straßenverkehrs in gewissem Umfang von einem Rückgang auszugehen.

Eine Verschattung durch das geplante Regallager über die bereits zulässige viergeschossige Bebauung hinaus kommt lediglich für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen in Betracht, die jedoch durch die vorgelagerten Straßen- und Stellplatzflächen einen größeren Abstand zu Änderungsbereich aufweisen. Eine Wohnnutzung oder Freiraumnutzung im Wohnumfeld ist davon nicht betroffen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich erst in ca. 60 m Abstand zur nördlichen Baugrenze und wird bereits durch vorhandene Gebäude abgeschirmt. Durch die Einhaltung der geltenden Abstandsregelungen werden Verschattungseffekte weitmöglichst gemindert. Eine bedrückende Wirkung durch die Baumasse des geplanten Regallagers zu den nördlichen Gewerbegrundstücken ist nicht zu erwarten. Im Süden grenzen bereits Lagergebäude mit vergleichbarer Höhe an.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten. Erholungsfunktionen werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt. Wegebeziehungen zur Nidda-Aue bleiben erhalten. Gleiches gilt für kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte.

- Negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

### **20.1.8 Zusammenfassende Bewertung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird vollständig als Gewerbegebiet bzw. zu seiner Erschließung genutzt und weist im tatsächlichen Zustand und mehr noch nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einen sehr hohen Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Wie aus der vorstehenden Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet erheblichen nutzungsbedingten Vorbelastungen:

- Verlust wesentlicher Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch sehr hohen Versiegelungsgrad.
- Lokalklimatischer Überwärmungsbereich durch sehr hohe bauliche Dichte.

- Mangel an Lebensraumstrukturen für wildlebende Tiere und Pflanzen durch intensive gewerbliche und verkehrliche Nutzung im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.
- durch technisch-funktionale Bauwerke und Gebäudestrukturen geprägtes Erscheinungsbild innerhalb ausgedehnter Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung hat ausschließlich eine Funktion als Betriebs- und Arbeitsstätte sowie für die verkehrliche Erschließung. Eine Wohnnutzung spielt auch in den angrenzenden Bereichen eine der gewerblichen Nutzung untergeordnete Rolle. Für eine öffentliche Erholungsfunktion ist das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld ohne Bedeutung. Allerdings reicht im Osten die Nidda-Aue als Naherholungsraum und Landschaftsschutzgebiet an das Planungsgebiet heran.

Aufgrund der weitreichenden Vorbelastungen führt die Bebauungsplan-Änderung allenfalls zu geringfügigen Auswirkungen auf die Landschaftsfunktionen bzw. Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

## 20.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2020). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für einzelne relevante geschützte Vogelarten von einem potenziellen Vorkommen im Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können jedoch in allen Fällen ausgeschlossen werden.

## 20.3 Landschaftsplanerische Maßnahmen

### • Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept hat im Wesentlichen zum Ziel, eine Verbesserung der massiv vorbelasteten Landschaftsfunktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna) herbeizuführen – soweit dies im Rahmen der geplanten baulichen und gewerblichen Nutzung möglich ist. Weiterhin sollen die landschaftsplanerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die geplante Neubebauung, insbesondere das Automatisierte Regallager, hinsichtlich des Erscheinungsbildes sowohl im näheren Umfeld als auch zu den umgebenden Außenbereichen einzubinden.

### • Landschaftsplanerische Maßnahmen und Empfehlungen

Die nachstehenden Maßnahmen werden aus Sicht der Landschaftsplanung empfohlen und – soweit sinnvoll und städtebaulich begründet – als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan integriert:

- Versickerungsfähige Flächenbefestigungen: Durch die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä.) bei Stellplätzen oder (Feuerwehr-)Zufahrten oder die Versickerung von Oberflächenabflüssen in Vegetationsflächen wird eine Leistungsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes in Teilbereichen wieder hergestellt.
- Eingrünung des Gewerbegebietes: Mit dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer durchgehenden Baumhecke entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches wird die Einbindung der geplanten Bebauung verbessert. Zumindest für störungstolerante Vogelarten bilden die Baumpflanzungen nutzbare Habitatstrukturen. Außerdem bewirken die Gehölze in gewissem Umfang eine Verbesserung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation.
- Durchgrünung des Gewerbegebietes: Zur Durchgrünung der Gewerbeflächen werden sämtliche nicht befestigte Flächen gärtnerisch gestaltet. Je fünf PKW-Stellplätze wird die Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Laubbaumes vorgeschrieben. Entlang der Straße „Im Rosengarten“ werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Neben den gestalterischen und lokalklimatischen Effekten (Minderung der Überwärmung) werden Zusatzstrukturen für siedlungsbezogene Tierarten geschaffen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung: Bei der Beleuchtung von Parkplätzen und der straßennahen Bereiche werden ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- bzw. LED-Lampen verwendet, um eine Irritation oder Anlockung nachaktiver Tiere in Verkehrsbereiche zu vermeiden.

## 20.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich im vorliegenden Fall um ein beschleunigtes Verfahren bzw. einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichsbewertung entfällt daher.

## 21 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet GE 1 (davon Fläche für Anpflanzungen: 1.622 m <sup>2</sup> )	11.296
Gewerbegebiet GE 2	11.870
Straßenverkehrsfläche	1.134
<b>Summe</b>	<b>24.300</b>

Friedberg, den 15.04.2020



## 22 QUELLEN

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NATURPROFIL. (2020): Bebauungsplan „Rosengarten,“ 5. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, im Auftrag der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, für den Magistrat der Stadt Bad Vilbel

HLUG, HESSISCHES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND UMWELT, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Stand 02.08.2011, [www.hlug.de](http://www.hlug.de)

REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEIN MAIN, Flächennutzungsplan (2009) und Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Frankfurt/Main

STELZ-ARCHITEKTEN (2011): Entwurfsplanung für das automatische Regallager Im Rosengarten 9, 61118 Bad Vilbel, im Auftrag der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, Bad Vilbel

### Informationen aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- [www.atlas.umwelt.hessen.de](http://www.atlas.umwelt.hessen.de)
- [www.hlug.de](http://www.hlug.de)
- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://laerm.hessen.de>



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Rosengarten“, 5. Änderung**  
*mit integriertem*  
**Landschaftsplanerischem Fachbeitrag**  
**Stadt Bad Vilbel**

**Textliche Festsetzungen**

***Entwurf***

für den  
**Magistrat der Stadt Bad Vilbel**

Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: April 2020

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Gewerbegebiet GE**

Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf gemäß § 19 Abs. 4 von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen in geringfügigem Ausmaß, jedoch maximal bis 0,9 (GRZ 2), überschritten werden.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern.

**Gebäudehöhe:**

Die maximale Gebäudehöhe liegt Gewerbegebiet GE 1 bei 136,50 m ü. NN und im Gewerbegebiet GE 2 bei 136,00 m ü. NN.

**Dachaufbauten:**

Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 25 m<sup>3</sup> und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

**2.3 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet GE 1 darf die Baumassenzahl (BMZ) die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschreiten, jedoch maximal bis 14,1.

Im Gewerbegebiet GE 2 darf die Baumassenzahl (BMZ) den Wert 8,0 nicht überschreiten.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der abweichende Bauweise (a) sind bauliche Anlagen bis zu einer Gesamtlänge von 110 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die mit Planzeichen dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Baumhecke zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Hochstamm oder Stammbusch gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandenen heimische Laubbäume sind zu erhalten können hierauf angerechnet werden. Als Unterpflanzung sind Sträucher (1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche) gemäß Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die mit Planzeichen dargestellten zu pflanzenden Bäume sind der Auswahlliste 3 zu entnehmen. Die Baumpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können für Eingänge, Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch nicht verringern.

Je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dächer und Fassaden**

Für die Außenwände und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen sind keine hochreflektierenden Materialien zu verwenden.

Für die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude sind folgende Farbtöne zulässig:

- weiß bis grau (z. B..RAL 9006, 9007, 9010, 9016 und 7010 bis 7038).

Einzelne Fassadenelemente wie Fallrohre, Sockel, Attika usw. sowie die zulässigen Werbeanlagen gemäß Nr. 1.2 können auch in anderen Farbtönen bzw. mit der jeweiligen Materialoberfläche ausgeführt werden.

#### **1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Werbetafeln/Schilder und Schriftzüge werden auf insgesamt 70 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die Schrifthöhe 4,00 m nicht übersteigen darf.

### **2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

#### **2.1 Zufahrten zu Stellplätzen**

§ 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, bekannt gemacht am 04.07.2019, mit Regelungen für Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

### **3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

#### **3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **3.2 Solaranlagen**

Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zulässig. Die Einschränkungen der maximalen Gebäudehöhe und der Fassadengestaltung gelten nicht für Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik.

### 2.3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

## C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

### 1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

### 2. Hinweis des Bodenschutzes:

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 HAItBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise sind – nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG – Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### 3. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### 4. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Hinweis zum Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Für Bodeneingriffe, die über diese Eingriffstiefe hinausgehen, ist bei dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6. Hinweis zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Bei baulichen Veränderungen oder einem Abriss von bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

## D. AUSWAHLLISTEN FÜR BEPFLANZUNGEN

### 1. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 16-18 oder Stammbusch  
3 x v., mit Ballen, mindestens 250-300 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus minor

### 2. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

### 3. Bäume an Straßen und Stellplätzen

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca





### PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 GE Gewerbegebiete § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
 BMZ 8,0 Baumassenzahl §§ 16, 17 und 21 BauNVO  
 MAX. GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauNVO in m ü. NN
- Bauweise § 9 (1) BauGB**  
 a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: -Privatstraße-
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**  
 Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Sonstige Planzeichen**  
 BP Bezugspunkt in m ü. NN  
 Kanaldeckel "Im Rosengarten"  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**Bebauungsplan  
"Rosengarten" 5. Änderung  
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag  
Stadt Bad Vilbel**

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

**Entwurf**

bearbeitet:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Plan Nr.:
Grafik:	A. Jäschke	Maßstab: 1 : 1000
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum: 15.04.2020

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: Allgemeines Liegenschaftskataster der Stadt Bad Vilbel

**Natur  
Profil**  
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. M. Schaefer  
Am Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel. 06031-2011  
Fax 06031-7642  
email: info@naturprofil.de