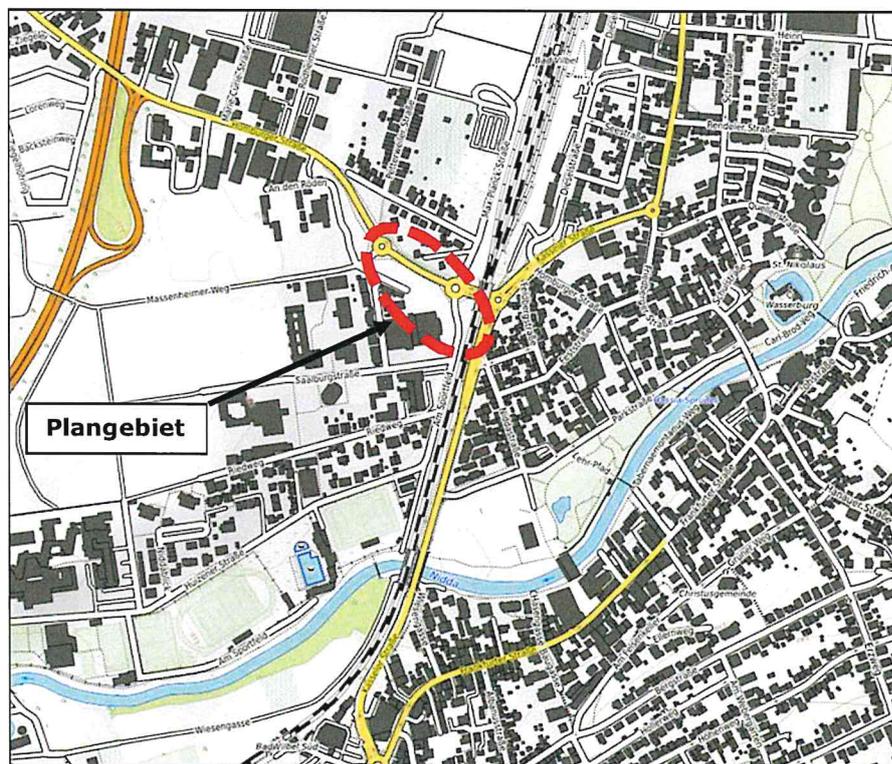


Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Gemarkung Bad Vilbel

- Begründung -
(Satzung)



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.:17/358
Planungsstand: November 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung	1
1.2 Verfahrensverlauf	2
2. Rechtsgrundlagen.....	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	4
3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
3.3 Schutzgebiete	6
4. Bauvorhaben	7
4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....	7
4.2 Städtebauliche Zahlenwerte	7
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.3 Kennzeichnungen und Hinweise	14
6. Verkehrliche Erschließung	18
6.1 Motorisierter Individualverkehr	18
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	19
6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens	20
6.4 Fuß- und Radwegeverbindung	20
6.5 Ruhender Verkehr - Stellplätze	20
7. Ver- und Entsorgung	21
7.1 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Gas und Strom	21
7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	25
8. Immissionen und -emissionen	25
8.1 Lärm	25
8.2 Erschütterungen.....	32
8.3 Elektromagnetische Felder	32

9. Grünordnung	33
9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung	33
9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen	36
9.3 Artenschutz	36
10. Bodenordnung	38
11. Altlasten	39
12. Kosten	39

Anlagen:

- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, Stand: 28. Nov. 2018
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Einhausen, Stand: 22. Feb. 2013
- Verkehrliche Anbindung, IMB-Plan GmbH, Ffm., Stand: Juli 2019
- Abstandswahrung zur Gasdruckregelanlage „19 – Am Sportfeld“, Stadtwerke Bad Vilbel, Stand: 05. März 2019

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung

Der vorgesehene Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des seit 2013 rechtsgültigen Bebauungsplans (BPL) „Quellenpark Südost“ sowie eine Teilfläche des seit 1984 wirksamen Bebauungsplans „1. Änderung Saalburgstraße“. Dieser Bereich umfasst die städtische Parzelle 98/3, die mit der „alten“ Dreifeld Sporthalle bebaut ist.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel. Für das Areal der Sporthalle ist im vorgenannten Bebauungsplan die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Sporthalle- enthalten, während der Änderungsbereich im wirksamen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt ist.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des BPL „Quellenpark Südost“ ist für beide Areale die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Geplant ist zum einen der Neubau eines Hotel- und Mehrfamilienhauskomplexes incl. Tiefgaragen und zum anderen die Sanierung mit kleineren An- und Erweiterungsbauten der vorhandenen Dreifeld Sporthalle.

Die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in Urbanes Gebiet ist einerseits die Lage des Plangebietes im Kernbereich der Stadt Bad Vilbel, in der Nähe des Bahnhofs und der innerstädtischen Verkehrsknotenpunkte und andererseits der urbane Charakter des Umfeldes zu nennen. Außerdem ist städtebaulich nicht beabsichtigt, Wohnen und Gewerbe, wie im Mischgebiet erforderlich, gleichrangig zu realisieren. Vielmehr ergibt sich durch die beabsichtigte Planung ein unterschiedlicher Anteil der vorgesehenen Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung nur in einem Urbanen Gebiet zulässig sind, nicht jedoch in einem Mischgebiet.

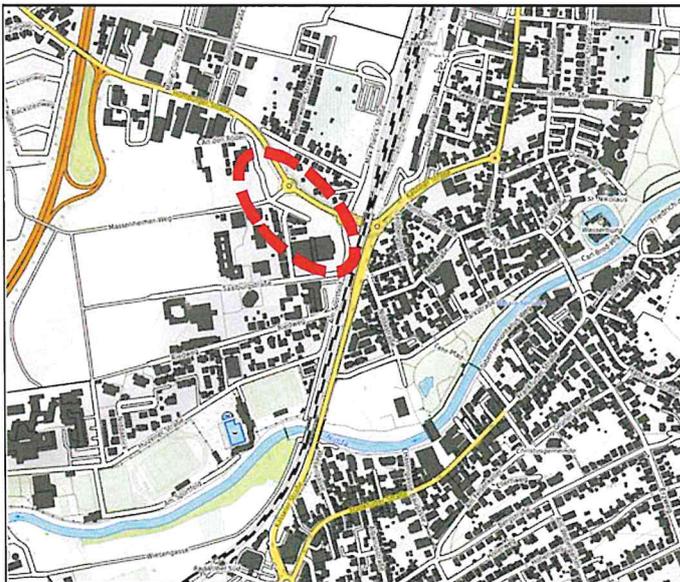


Abbildung 1: Lage des Planungsbereiches im Stadtgebiet

Außer den möglichen hochbaulichen Maßnahmen soll die verkehrliche Erschließung des Areals geordnet werden.

Zu diesem Zweck soll die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Gemarkung Bad Vilbel durchgeführt werden.

Der Standort mit ca. 1,1 ha grenzt unmittelbar an die Homburger Straße. Innerhalb des dortigen Quartiers befinden sich sowohl Wohnbebauungen als auch Mehrfamilienhäuser, sowie die Dreifeld Sporthalle (Sportzentrum) von Bad Vilbel.

Der Planbereich wird vom „Schwimmbad-Kreisel“, der „Homburger Straße“ und der Straße „Am Sportfeld“ verkehrlich erschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Trink- und Abwassers kann durch geringfügige Erweiterungen, des innerhalb der Straßen „Am Sportfeld“ und der „Homburger Straße“ liegenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.



Abbildung 2: Planungsgebiet mit Lage des geplanten Standortes (Open Street Map)

Wesentlicher Standortfaktor für die geplanten Einrichtungen stellt die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Bad Vilbel dar. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 500 m.

1.2 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind insofern gegeben, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb eines bereits planungsrechtlich vorbereiteten Plangebietes handelt, das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht besteht.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Bad Vilbel. Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des v. g. Schwellenwertes und ist sowohl planungsrechtlich durch die wirksamen Bebauungspläne als auch baulich (vorhandene Erschließung und tlw. vorhandene Bebauung) bereits vorbereitet.

Für das geplante Vorhaben ist nach Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ UVP, keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. keine allgemeine/standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 bzw. Satz 2 UVP erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Nach § 13 a (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 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Vilbel, respektive der Kernstadt, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr dient die Maßnahme der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Stärkung der Infrastruktur Bad Vibels. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 10.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.09.2019.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer sind unter Beachtung der in Abs. 1.1 bis 1.3 genannten Gründe nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main stellt für den Planbereich südwestlich der Homburger Straße „Sonderbauflächen – Sport“ dar. Durch den Bebauungsplan verändert sich ein Teil der bislang vorgesehenen Flächendarstellung. Im wirksamen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ ist das unbebaute Areal bereits als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt, welches zukünftig, inklusive des Sporthallenareals, als „Urbanes Mischgebiet“ (MU) in der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesen werden soll.

Eine Anpassung des RegFNP (Darstellung als „Gemischte Baufläche“) ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgesehen.



Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen RegFNP der Stadt Bad Vilbel mit Lage des Plangebietes

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sowie innerhalb eines Teilbereichs des wirksamen Bebauungsplans „1. Änderung Saalburgstraße“.

Nach Wirksamkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sind die neu getroffenen Festsetzungen ausschließlich für die überlagerten Teilbereiche anzuwenden. Die bisherigen Festsetzungen entfallen damit.

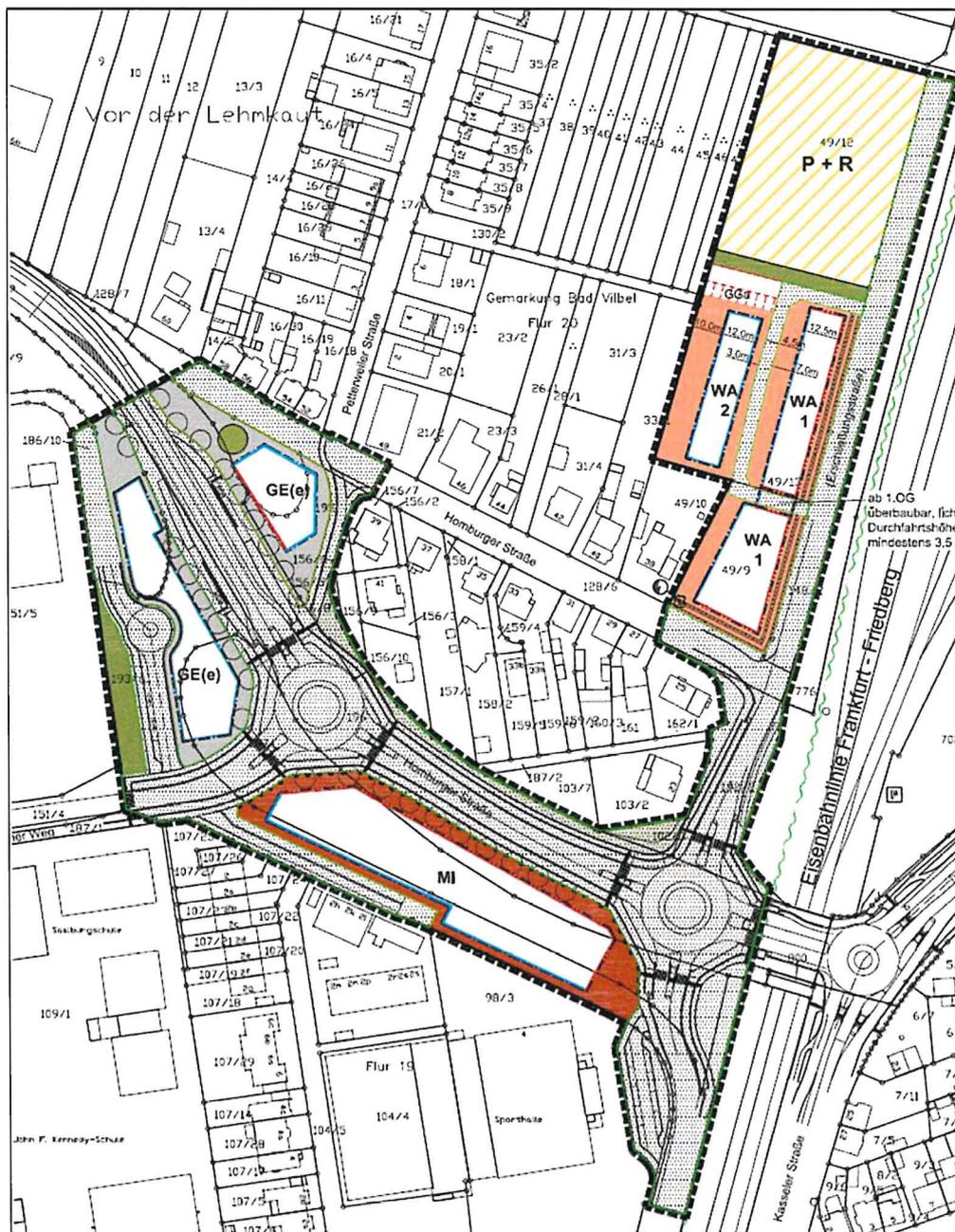


Abbildung 4: Geltungsbereich des rechtsgültigen BPL „Quellenpark Südost“ aus dem Jahr 2013

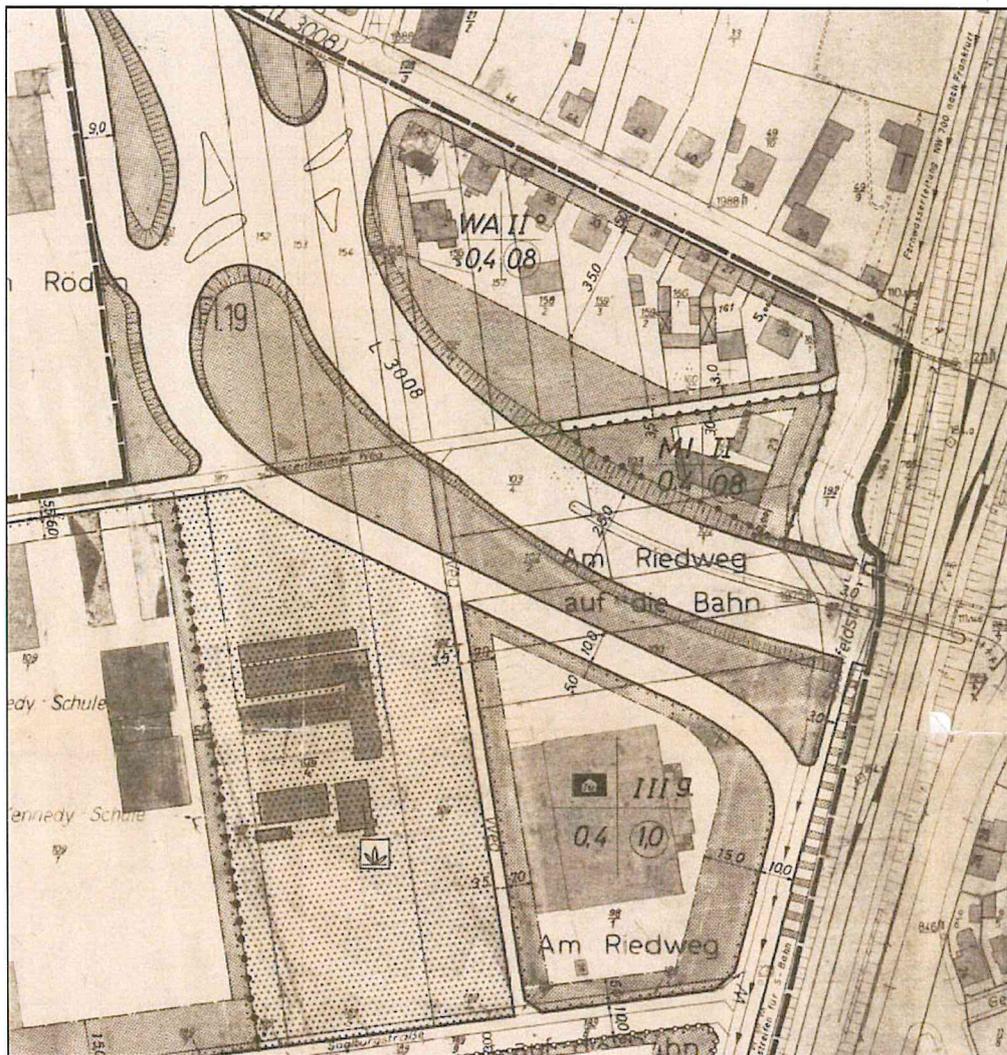


Abbildung 4.1:

Ausschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplans „Saalburgstraße“ 1. Änderung aus dem Jahr 1984

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auch kein Schutzgebiet in relevanter Nähe festzustellen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Bauvorhaben

4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von ca.11.550 m² auf und liegt im nordwestlichen Teil der Kernstadt Bad Vilbels, in Richtung des Ortsteils Massenheim an der Homburger Straße. Es umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke 196/7, 196/8, und 98/3, sowie teilweise das Flurstück 193/9, 193/10 und 197/3 der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel.

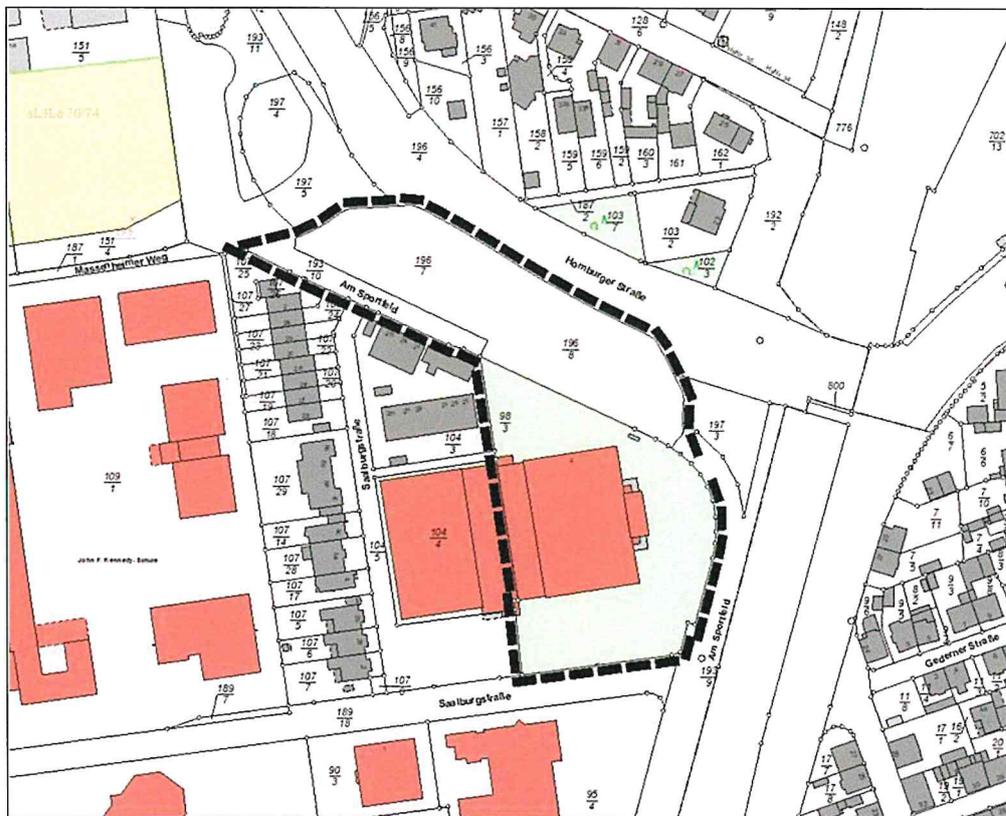


Abbildung 5: Katastralauszug mit Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich die Flächen der Saalburgschule, der John-F.-Kennedy Schule, die Feuerwehr, das Jugendzentrum sowie weitere Siedlungsflächen. Im Norden wird der Änderungsbereich von der Homburger Straße begrenzt, im Osten von der Straße Am Sportfeld und der Main-Weser-Bahn.

4.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die folgenden Flächengrößen auf:

Urbanes Gebiet (MU)	10.210 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Am Sportfeld und teilw. Gehweg an Kreisel)	1.340 m ²
Gesamt:	11.550 m²

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4)-(9) BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend dem Planungsziel als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

5.1.1.1 Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Urbane Gebiet ist in drei Teilbereiche MU1, MU2 und MU3 unterteilt. Der Investor beabsichtigt, innerhalb des MU1-Gebietes entsprechend des angrenzenden Siedlungscharakters den Wohnungsbau in den Vordergrund zu stellen. Im MU2-Gebiet plant der Investor einen Hotelbetrieb, während der MU3-Bereich die vorhandene städtische Dreifeld Sporthalle beinhaltet, deren Sanierung mit evtl. Anbauten planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die Gliederung in 3 Teilbereiche ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Aufgrund des Umfeldes und der bestehenden Bebauung soll die zulässige Ausnutzung (GFZ) in den Teilbereichen unterschiedlich festgelegt werden, um die Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten.

Der westliche Teilbereich des Gebietes soll, entsprechend der Umgebung, auf eine GFZ von 2,25 und eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen + Staffel beschränkt werden. Für den südlichen Bereich der vorhandenen Sporthalle soll die Bauhöhe auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Der östliche Bereich, unmittelbar in Richtung Bahn, soll eine städtebauliche Dominante darstellen, die gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung besitzt.

Innerhalb eines MU-Gebietes sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und sind somit nicht zulässig, da sie den umgebenden Siedlungsnutzungen entgegenstehen. Die Anordnung einer Tankstelle ist auch aus verkehrlicher Sicht nicht vertretbar.

Die GFZ im Urbanen Gebiet MU2 wird mit 3,0 festgesetzt und hält damit die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 ein. Für das Urbane Gebiet MU3 wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Sporthalle ist eine höhere Ausnutzungsziffer nicht notwendig. Für dieses Teilgebiet wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete um 1,4 unterschritten.

Um die sich daraus ergebende bauliche Verdichtung detailliert zu steuern, wird gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 bis MU 3 in die Berechnung der GFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind und nicht nur die Vollgeschosse. Dies impliziert die Einbeziehung der Staffelgeschosse in die Berechnung der GFZ.

Im Urbanen Gebiet MU1 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit drei festgelegt. Die Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen mit Errichtung eines Staffelgeschosses soll eine Riegelbebauung ermöglicht werden, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, jedoch aufgrund der guten infrastrukturellen Lage und des Prinzips des sparsamen Umgangs mit Boden eine höhere Ausnutzung ermöglicht. Für den Bereich MU2 erfolgt keine Festlegung der Vollgeschosse. Im Bereich MU3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Um die Höhenentwicklung in den Urbanen Gebieten zu steuern, werden für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalnull festgesetzt. Das abfallende Höhenniveau des Plangebietes liegt zwischen 110,40 m ü. NN und 107,94 m ü. NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das MU1-Gebiet wird mit 124,00 m ü. NN und die des MU2-Gebietes auf 128 m ü. NN festgesetzt.

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

- Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.
- Gebäude in den festgesetzten Bereichen MU1 und MU2 dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung, ohne Abstandsfläche an Nachbargrenzen errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

5.1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Entlang der Homburger Straße und des Kreisels ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

5.1.5.2 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen

- Im MU1- und MU2-Gebiet ist beabsichtigt, Stellplätze (Stpl.) für den Geschosswohnungsbau und für den Hotelbetrieb unterirdisch anzuordnen.
- Offene Stellplatzflächen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind, bei einspurigem Ausbau, über Lichtsignale zu regeln. Die Zu- und Ausfahrt zur TG des MU1 Gebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen -Am Sportfeld- und den -Massenheimer Weg-.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage des MU2 Gebietes ist über die Ausfahrtsspur des Kreisverkehrsplatz der Homburger Str. in die Straße Am Sportfeld verkehrstechnisch zu regeln, während die Ausfahrt der TG und der Hotelzufahrt, ausschließlich über die Verkehrsfläche vor der Sporthalle (Parz. 98/3) mit Anschluss an die Straße -Am Sportfeld- zulässig ist.
- Im MU3-Gebiet sind Stellplätze als offene Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel nachzuweisen.

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

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

5.1.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

5.1.6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Die getroffenen Festsetzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU1 bis MU3 dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Hierfür sind mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen sollen einen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Plangebiet leisten. Für die Pflanzflächen auf den Tiefgaragen ist eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 80 cm bzw. 35 cm (bei Substratüberdeckung) vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.
Entlang der Homburger Straße, innerhalb der an die Straße grenzenden Grundstücksfläche, sind standortgerechte Einzelbäume gem. Pflanzenauswahl-liste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen, um die daraus resultierenden positiven Aspekte des Landschafts- und Ortsbildes sowie für das innerörtliche Klima mittel bis langfristig zu gewährleisten. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Grünstreifen anzupflanzen, der ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße eine Mindestbreite von 2,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Innerhalb dieses Grünstreifens sind Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen unzulässig. Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Die innerhalb der Baugrundstücksflächen zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Homburger Straße sind auf die o. g. Anpflanzpflicht anrechenbar. Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu begrünen.

5.1.6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Flächen für offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5.1.6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust eines Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.6.1.4 Nisthilfen

Innerhalb des Plangebiets sind 4 Vogelnistkästen sowie 2 Fledermauskästen an geeigneten Standorten anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.1.6.1.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.1.7 Weitere Festsetzungen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

5.1.8 Pflanzenauswahlliste, (B) = Baum, (S) = Strauch

<p>Straßenbegleitende standortgerechte Laubbäume:</p> <p>Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen') Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland') Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')</p>	<p>Einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume:</p> <p>(B,S) Acer campestre (Feld-Ahorn) (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) (S) Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne) (B,S) Carpinus betulus (Hainbuche) (S) Cornus alba (Hartriegel) (S) Cornus mas (Kornelkirsche) (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) (S) Corylus avellana (Waldhasel) (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) (S) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) (S) Prunus spinosa (Schlehe) (S) Rhamnus frangula (Faulbaum) (S) Rosa spec. (Wildrose) (S) Salix spec. (Weide) (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) (S) Sambucus racemosa (Trauben – Holunder) (B) Tilia cordata (Winter-Linde) (S,.B) Sorbus aucuparia (Eberesche) (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</p>
--	--

5.1.9 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

5.1.9.1 Lärmschutz

- Die schalltechnische Untersuchung vom Nov. 2018 (GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Geländes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht unterschreitet.

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

- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

5.1.9.2 Erschütterungsschutz

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom Feb. 2013 (Fritz GmbH, Einhausen) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Geländes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.

5.1.9.3 Abstandswahrung zur vorhandenen Gasdruckregelanlage „19 -Am Sportfeld“

Die vorhandene Gasdruckregelanlage „19 -Am Sportfeld“ besitzt eine Explosionsschutzzone mit einem Radius von 2,8 m um die Ausbläser. Innerhalb dieser Zone ist im Normalbetrieb kurzzeitig mit einer explosionsfähigen Atmosphäre zu rechnen und somit ist diese freizuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Freihaltezone um die Gasdruckregelanlage mit 7,5 m, gemessen von den Ausbläsern, festgesetzt. Im Bereich der Freihaltezone für die Gasdruckregelanlage dürfen unterirdische Tiefgaragenplätze angeordnet werden. In diesem Bereich dürfen jedoch weder Zu- noch Abluftöffnungen angeordnet werden. Eine Unterschreitung des Abstandes für Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Die Gasdruckregelanlage inkl. Bedienbereich (mit ca. 2 m großen, nach außen aufschlagenden Flügeltüren) ist mit entsprechendem Anfahrerschutz aufgrund von Fahrverkehr zu versehen, so dass die Anlage und der Bedienbereich gegen Kollision gesichert sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

5.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

- Offene Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 oberirdische Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutz-vorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.
- Stellplätze für ab 5 Fahrräder sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden. Elektro-Mechanische Parksyste^me, wie Doppelparker oder Autolifte sind zulässig, jedoch lediglich innerhalb von Gebäuden oder im Boden voll versenkbar. Freistehende Elektro-Mechanische Parksyste^me ohne Einhausung sind unzulässig. Gem. § 3 Abs. 2 Garagenverordnung (GaV vom 17.November 2014 GVBl. S. 286) ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge zu erstellen, mindestens jedoch in einer Tiefe von 5 m. Für jedes Parkdeck in einem Doppelparker ist eine lichte Höhe von 2 m zu gewährleisten. Die nicht überdeckten Rampen sind aus frost- und tausalzbeständigem Beton mit Querrillen herzustellen. Eine Überdachung der Zufahrt ist zulässig.
- Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

5.2.2 Dachgestaltung

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen und Anlagen zur solaren Nutzung genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

5.3 Kennzeichnungen und Hinweise

5.3.1 Sicherung von Bodendenkmälern

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

5.3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

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

5.3.2.2 Regenwassernutzung

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

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.

Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

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

5.3.2.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

5.3.3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

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

5.3.4 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

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

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

5.3.5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5.3.6 Bodenschutz/ Bodenbelastung

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F Dez. 41.5 als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG 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.

5.3.7 Elektromagnetische Felder

In der Nähe des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen. Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2. überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnlinien niederfrequente Wechselfelder.

Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26. BImSchV) Grenzwerte festgelegt. Die 26. BImSchV enthält u. a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen.

Im Niederfrequenzbereich sind das die Bahnstromanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Die Oberleitung einer Bahnlinie erzeugt ein elektrisches Wechselfeld. Die an Bahnsteigen gemessenen Einwirkungen liegen jedoch in der Regel bereits unter den Grenzwerten der 26. BImSchV.

Nach mehreren Studien zu Befindlichkeitsbeeinträchtigungen schließt das Bundesamt für Strahlenschutz einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und den Beschwerden elektrosensibler Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Auch die Weltgesundheitsorganisation sieht keinen Zusammenhang zwischen den bestehenden Symptomen und Feldern.

5.3.8 Immissionen durch die Bahntrasse

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zu beachtende „Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, Stand: 28. Nov. 2018“ und die „Erschütterungstechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Einhausen, Stand: 22. Feb. 2013“ verwiesen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren, auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.3.9 Funknetzbeeinflussung

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

5.3.10 DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.