

B E S C H L U S S P R O T O K O L L

über die 31. öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstag : 27.10.2020

Sitzungsort : im Kultur- und Sportforum Dortelweil (Saal)

Sitzungsdauer : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 19:51 Uhr

Unterbrechungen : - keine -

Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 14.10.2020 - 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 22.10.2020 veröffentlicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 210).

Die Tagesordnung (Seite 211) wurde genehmigt.

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses enthalten die Seiten 212 bis 213 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Jens Völker
Ausschussvorsitzender

Sandra Messer
Schriftführerin

Anwesenheitsliste:

Mitgliederzahl: 14

Fraktionsstärke:a) stimmberechtigt:**CDU****7 Mitglieder**

Völker, Jens - Vorsitzender -
 Althoff, Klaus - stellv. Vorsitzender -
 Cleve, Andreas
 Liebermeister, Kurt
 Dr. Witzel, Hagen Roland
 Hager, Silke
 Stockbauer, Iris

SPD**3 Mitglieder**

André, Lucia
 Arabin, Klaus - stellv. Vorsitzender -
 Spiegler, Ralf

GRÜNE**2 Mitglieder**

Breest, Clemens
 Paul, Peter

FDP**1 Mitglied**

./.

FREIE WÄHLER**1 Mitglied**

Biere, Raimo

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: Erster Stadtrat Wysocki, Sebastian

von der Stadtverordnetenversammlung: ./.

von der Verwaltung: FDL Jehner, Timo
 VfA Behrendt-Emden, Elke
 VfA Messer, Sandra - Schriftführerin -

zu Gast: Frau Horn, Planergruppe ROB GmbH

c) es fehlten: Stv. König, Marcus (FDP)

Presse: 1

Zuhörer: 1

TAGESORDNUNG

1. Mitteilung
 - a) des Ausschussvorsitzenden
 - b) des Magistrats

2. 4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
 - a) 4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB 2020/161

 - b) 4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 2020/162

3. Antrag der SPD-Fraktion vom 12.10.2020 - 92/20
betr. Anwohnerparkplätze in Bad Vilbel

Ende der Tagesordnung

TOP 1. Mitteilung
a) des Ausschussvorsitzenden
b) des Magistrats

zu a)

Ausschussvorsitzender Völker bezieht sich auf die Allgemeinverfügung des Wetteraukreises und bittet alle Teilnehmer/-innen die Maskenpflicht zu beachten.

zu b)

Die Mitteilungen des Magistrats sind dem Protokoll als Anlage 1 beigefügt.

Erster Stadtrat Wysocki stellt noch unter den Mitteilungen anhand verschiedener Lagepläne die Erweiterungen oder Neuanlage von Fahrradabstellanlagen am Niddaradweg vor.

TOP 2a) 4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig - (13)

TOP 2 b) 4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in der Fassung vom 02.10.2020, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung sowie Sachstandsbericht Artenschutz als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig - (13)

**TOP 3. Antrag der SPD-Fraktion vom 12.10.2020 - 92/20
betr. Anwohnerparkplätze in Bad Vilbel**

Der Antrag wird von der antragstellenden Fraktion zurückgezogen.

Sebastian Wysocki
Telefon 06101 602340
Telefax 06101 602355
Sebastian.Wysocki
E-Mail @bad-vilbel.de

Mitteilungen im PBUA am 27.10.2020 (Stand 27.10.2020)

Netzergänzung Radweg N4 von Bad Vilbel zur „Hohen Straße“

Die Untere Naturschutzbehörde hat Ende September die naturschutzrechtlichen Genehmigung für das Projekt erteilt. Der Förderantrag bei Hessen Mobil wurde fristgerecht gestellt. Läuft alles nach Plan, soll die Umsetzung im Herbst 2021 beginnen.

Ausbau des Karbener Weges („Kurze Wetterau“)

Der Förderbescheid ist eingegangen. Der Auftrag vergeben. Die Bauanlaufbesprechung hat bereits stattgefunden. Am 02.11.2020 beginnen die Bauarbeiten. Eine Umleitung über den Niddaradweg wird eingerichtet. Rund 450.000 Euro investiert die Stadt in den Wegeausbau. Ende diesen Jahres/Anfang 2021 soll die Maßnahme abgeschlossen sein (witterungsabhängig).

Stadtradeln 2020

Die Bilanz des diesjährigen Stadtradelns kann sich sehen lassen. 327 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, 19 Teams. 75.188 geradelte Kilometer, 11 t CO₂-Vermeidung.

FRM6 (Radschnellweg Wetterau)

Der Regionalverband hat am 21.10.2020 die Ausschreibung für die Machbarkeitsstudie veröffentlicht und damit das Verfahren gestartet.

Die zu erarbeitende Machbarkeitsuntersuchung soll aufzeigen, ob sich eine identifizierte Strecke innerhalb des Korridors als Radschnellverbindung oder Raddirektverbindung realisieren lässt. Aus diesem Grund umfasst der Begriff Radschnellverbindung im weiteren Verlauf der Leistungsbeschreibung auch Raddirektverbindungen bzw. Abschnitte mit dem Standard von Raddirektverbindungen. Die zu erarbeitende Machbarkeitsuntersuchung soll den 40 km langen Korridor zwischen Butzbach und dem Frankfurt betrachten und aufzeigen, inwieweit die Umsetzung einer Radschnellverbindung zu realisieren ist. Grundlage hierfür bilden u. a. die landesweiten Qualitätsstandards und Musterlösungen zu Radschnellverbindungen in Hessen. Die Machbarkeitsuntersuchung beinhaltet:

- die Ermittlung und vergleichende Analyse von Streckenvarianten im Korridor
- die Herausarbeitung und gutachterliche Empfehlung einer Streckenführung (ggf. mit Abschnittsvarianten)
- die Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen entlang der Strecke und an Knotenpunkten

- eine Nutzen-Kosten-Analyse
- einen Überblick über erforderliche Schritte zur Realisierung

Umbau „Schwarzer Weg“ (Erschließung TG Stadthalle mit Kreiselnubau)

Die Baustelle ruhte aufgrund von Abdichtungsarbeiten an der Tiefgaragenwand der Stadthalle. Seit 19.10.2020 geht der Straßenbau weiter. Die Fertigstellung verschiebt sich dadurch auf das 1. Quartal 2021.

Erneuerung BHKW Kläranlage

Der Probetrieb der neuen BHKWs läuft. Es sind noch Einstellungen vorzunehmen, die Abnahme ist noch nicht erfolgt. Die Abnahme erfolgt erst nach Beendigung des erfolgreichen Probetriebs.

Platz Baugasse

Die Montage der L-förmigen Bank auf dem Platz wurde in der KW 43 abgeschlossen. Mit dem Einbau der Brunnentechnik – wasserseitig – ist am 19.10.2020 begonnen worden. Die Maßnahme wird ebenfalls in der KW 43 abgeschlossen. Anschl. muss noch ein Asphaltgemisch eingebaut werden, bevor der Findling wieder gesetzt werden kann.

Der Stahlrahmen um den Kirschbaum ist eingebaut, das umgebende Pflaster ist fertig verlegt. Der Einbau eines Baumschutzrostes an dieser Stelle war ohne die Wurzeln des Baumes zu schädigen nicht möglich.

Bahnhofsvorplatz Ost

Entgegen der Mittelung im letzten PBUA kann nicht mehr in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden. Die Container für den Gebäudeneubau werden Ende November 2020 von der öffentlichen Fläche entfernt. Der Platz wird aber noch als Zufahrt für den Hochbau benötigt. Somit kann nicht gleichzeitig der städtische Platz ausgebaut werden.

Nach Fertigstellung des Gebäudes einschließlich der Außenflächen kann bautechnisch erst die öffentliche Fläche befestigt werden. Die Baufirma möchte bei aufgehender Witterung 2021 (voraussichtlich im Februar 2021) - im Auftrag der Stadt Bad Vilbel - mit den Arbeiten beginnen.

Rotmarkierungen

Der Radfahrstreifen vom Heilsberg aus kommend wurde im Bereich des Übergangs auf die Fahrbahn rot markiert.

Der den Schöllberg bergauf führende Radfahrstreifen wurde im Mündungsbereich der Berliner Straße ebenfalls rot markiert.

Neuer Fallschutz für Vilbeler Spielplätze

Derzeit wird auf einigen Spielplätzen in Bad Vilbel der Fallschutz erneuert. Hierfür wird ein so genannter fugenloser Kunststoffbelag eingebaut. Folgende Spielplätze sind betroffen: An der Au, An den Banggärten, Matthias-Claudius-Straße, Gronauer Weg, Erzweg, Akazienweg, Am Webergarten, Ritterweiher, Berkehrsheimer Weg, Berliner Straße, Römerspielplatz.

Fakt ist, dass lose Schüttgüter wie Sand, Kies oder Holzhackschnitzel im Einkauf zunächst preisgünstiger sind als Kunststoffplatten und -beläge. Diese niedrigeren Anschaffungskosten werden jedoch durch den hohen Pflegedarf der verschiedenen Materialien rasch wieder kompensiert. So muss herkömmliches Schüttgut in relativ kurzen Intervallen aufgelockert und gesiebt bzw. nachgefüllt werden. Letzteres gilt insbesondere für schnell abgespielte Bereiche wie der Auslauf einer Rutsche oder die Sitzbereiche unter einer Wippe.

Darüber hinaus sind bei Sand, Rollkies und Holzhackschnitzel bzw. Rindenmulch regelmäßig durchgeführte Tiefenreinigungen unabdingbar – denn vergrabener Hundekot oder achtlos weggeworfener Müll gehören definitiv nicht in spielende Kinderhände. Witterungs- und verrottungsbeständige Kunststoffbelagsflächen aus EPDM stellen diesbezüglich die deutlich hygienischere Alternative auf Kinderspielplätzen dar: Sie müssen nur oberflächlich gereinigt werden und büßen auch im feuchten Zustand ihre stoßdämpfende Wirkung nicht ein – was bei losem Schüttgut nämlich teilweise oder sogar gänzlich passieren kann. Da Fallschutzbeläge aus Kunststoff wasserdurchlässig sind wird das Wasser schnell abgeführt, es bilden sich keine dauerhaften Pfützen und die Flächen trocken rasch wieder ab.

Quartiersplatz Kriebsschere

Der Quartiersplatz inkl. der Diagonalen, die beide im Zuge des Bauvorhabens Stadtgärten entstehen, werden noch in diesem Jahr fertig gestellt werden.

gez.

Sebastian Wysocki
Erster Stadtrat

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 06.10.2020

Vorlage für:	
Magistrat	12.10.2020
Ortsbeirat Kernstadt	20.10.2020
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.10.2020
Stadtverordnetenversammlung	03.11.2020

Betreff
4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 17.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.
Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 gegeben.
31 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 23 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.
In der Anlage sind die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beigefügt. Ebenfalls beigefügt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.
Der Fachdienst Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen und sie als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel zu beschließen

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

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

Haushaltsplan						
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle
				Kostenart		Kostenträger

Finanzielle Auswirkungen:	
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)

**Stellungnahmen zur
Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur
4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“
der Stadt Bad Vilbel**

Stand: 02.10.2020

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 wurden 65 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 statt.

31 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 23 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Anregungen

Brief Nr. 1

Beschlussvorschlag

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Behördenstrasse 21, 63634 Büdingen

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus



Geschäftszahlen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2020#083

Bearbeiter: Dominik Vogt
Telefon: 06042-9812 7358
Fax: 06042-9812 7111
E-Mail: Dominik.Vogt@avb.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: vom 15.07.2020
Datum: 29.07.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stadt Bad Vilbel, Kernstadt, Bebauungsplan „Im Schleid“, 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Kaiser)

Anregungen

Brief Nr. 2

Beschlussvorschlag

Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Planergruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Lfd.-Nr.: 20-001064b / LR-ID: 0033252-AVA (bitte stets mit angeben)

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“
hier: **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Horn,

vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplan „Im Schleid“ in der Stadt Bad Vilbel.

1 Unsere Stellungnahme vom 26. März 2020 mit der laufenden Nummer 20-001064 / LR-ID 0010212-AVA behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Kay
i.V. Pohl
Kay Pohl

Digital
unterschieden von
Kay Pohl
Datum: 2020.08.06
15:51:02 +02'00'

Burkhard
i.A. Karwacki
Burkhard Karwacki

Digitalunterschieden
von Burkhard Karwacki
Datum: 2020.08.06
08:21:56 +02'00'

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Burkhard Karwacki
Region West
Betrieb Spezialnetze

M +491 70-6 48 47 51

burkhard.karwacki
@avacon.de

Datum
5. August 2020

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme vom 26.03.2020 bezieht sich auf das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ und nicht auf das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Die Stellungnahme vom 26.03.2020 ist daher für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht relevant.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Postfach 200 53153 Bonn

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Nur per E-Mail: Info@planergruppe-rob.de

Referenznummer	Anspruchspartner	Telefon	E-Mail	Datum
45-69-927	Frau Sebastian	0228 5504-4571	bu-inf-w04@bundeswehr.org	06.07.2020
6-IV-604-25				

Anforderung einer Stellungnahme:

***** Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.

*** Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*** Ihr Schreiben vom 06.07.2020 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainergraben 200
53153 Bonn
Postfach 20 63
53019 Bonn

Tele 49 (0) 228 5504-4571
Fax 49 (0) 228 55480-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Ts.

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-41387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R O4-M(E)

TÖB-FFM-20-81913/FI

25.08.2020

4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 06.07.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise im Zusammenhang mit dem Ausbau der S 6

- 1 Im Rahmen des Ausbaus der S 6 wird eine Schallschutzwand auf der westlichen DB-Grundstücksgrenze errichtet.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ ist die westliche Bahngrenze zwingend freizuhalten.

- 2 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

- 3 **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vor...

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG und auch keine im Zuge der S6 planfestgestellten Flächen, demnach auch keine Flächen der geplanten Schallschutzwand, in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
<p>schriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p>	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</p>
<p>4 Überbauung Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	<p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5 Bauarbeiten Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p>	<p>Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.</p>	<p>Begründung:</p>
<p>Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p>	<p>6 Oberleitung Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p>	<p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG in Anspruch genommen. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>
<p>Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.</p>	<p>Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p>
<p>Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.</p>	<p>Stadt Bad Vilbel – 4. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 6:</p>
		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>
		<p><i>Das nächst gelegene Baufenster befindet sich in einer Entfernung von mindestens 6,80 m von den Flächen der Deutschen Bahn AG entfernt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
<p>Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.</p> <p>Eingesetzte Baumaschinen (z.B. Bagger, mobile und stationäre Baukräne, Betonpumpen, Hubsteiger etc.), die durch ihren Schwenkbereich (unabhängig von einer Schwenkbegrenzung) in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden.</p> <p>Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.</p> <p>Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.</p> <p>7 <u>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</u> <u>Leit- und Sicherungstechnik (LST)</u> Enläng des geplanten Bauvorhabens befindet sich unsere LST-Hauptkabeltrasse, die auf keinen Fall durch Bauarbeiten beschädigt werden darf. Dies würde bis zu einem Totalausfall des ESTW Bad Vilbel führen. Es ist somit dringend auf die Einhaltung der bestehenden DB-Grenzen zu achten. Ein Kabellageplan liegt uns leider nicht vor.</p> <p>8 <u>Fernmeldeanlagen/-kabel</u> Im angefragten Bereich verläuft das Streckenfernmeldekabel KxF 50“ der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Leider liegen uns zu diesem Streckenabschnitt jedoch keine genaueren Pläne vor; daher ist teilweise eine Hand- bzw. Suchschachtung notwendig!</p> <p>Bei Einhaltung der genannten Forderungen stimmt die DB Kommunikationstechnik GmbH vom Grundsatz den geplanten Maßnahmen zu.</p> <p>9 Grundsätzlich ist bei Vorhandensein von Kabel / Anlagen, vor Baubeginn, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Für die Einleitung der örtlichen Einweisung bitten wir um rechtzeitige schriftliche Information (min. 7 - 10 Arbeitstage vor Baubeginn) mit Angabe unseres Zeichens 2020 022 413- an die folgende Mailadresse. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.</p> <p>DB.KT.Dokumentationsservices-Hannover@deutschebahn.com</p> <p>Kabel / Anlagen sind zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und dürfen durch die geplanten Maßnahmen in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist immer davon auszugehen, dass Unterbrechungen und Beschädigungen betrieblich Auswirkungen</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 7:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG, demnach auch keine Flächen im Bereich der LST-Hauptkabeltrasse, in Anspruch genommen.</i></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG, demnach auch keine Flächen im Bereich des Streckenfernmeldekabels KxF 50“, in Anspruch genommen.</i></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 9:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG in Anspruch genommen.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
<p>haben. Kabel bzw. Anlagen dürfen nicht fest überbaut werden. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten.</p>	<p>Die TK-Anlagen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme weisen wir darauf hin, dass Veränderungen an der Kommunikationsanlage der DB Netz AG ohne Mitwirkung der DB Kommunikationstechnik GmbH nicht statthaft sind.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 10:</p>
<p>Die Forderungen des Merkblattes für Erdarbeiten sowie des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten.</p>	<p>10 Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Wir bitten Sie, nur jemanden Einsicht in die Pläne zu gewähren, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>11 Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb des Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung angegebenen Bereichs.</p>	<p>12 Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungsungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Zweifel an der Planungsaufrichtigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese von der DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.</p>	<p>Begründung:</p> <p><i>Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellten Unterlagen werden nur im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens verwendet.</i></p>
<p>13 Photovoltaikanlagen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichterschrankungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p>	<p>14 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 11 - 12:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>
<p>14 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</p>	<p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 13:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
<p>14 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</p>	<p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 14:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
<p>15 Einfriedung Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Am östlichen Rand des Gebietes, parallel zur Bahntrasse, soll ein Fuß- und Radweg entstehen. Hier ist eine feste Absperrung zwischen Weg und Bahntrasse zu erstellen, um unbefugtes Betreten der Bahnanlagen, vor allem das Überschreiten der Gleise, zu vermeiden.</p> <p><u>Parkplätze zur Bahnseite hin</u> Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>16 Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>17 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>18 Zuwegung zu den Bahnanlagen Der angrenzende Weg muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zur Erreichung der Bahnanlage zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen zu jeder Zeit gewährleistet sein.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 15 - 17:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 18:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und daher öffentlich zugänglich.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 12

Beschlussvorschlag

- 19 Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- 20 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- 21 Vorflutverhältnisse**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- 22 Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**
Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen
- 23 Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 24 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 zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Eröverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

Beschlussvorschlag zu 19:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 20:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

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

Die Entwässerung der Flächen, die der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem. Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.

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

Beschlussvorschlag zu 21:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 22:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG in Anspruch genommen.</i></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 23:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet. Diese hat im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ weiterhin Bestand.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Erstellung der genannten Schalltechnischen Stellungnahme zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Lärmschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung gibt die Schalltechnische Stellungnahme zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 12	Beschlussvorschlag
		<p><i>Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00 m am nordöstlichen Rand des Plangebietes geschaffen werden. Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand soll zur Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schalltechnischen Stellungnahme, die unverändert bestehen bleiben.</i></p> <p><i>Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.</i></p> <p><i>Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 24:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Funknetzplanung der DB Netz AG wird, falls erforderlich, im Vorfeld der Realisierung konkreter Bauvorhaben beteiligt. Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 12

Beschlussvorschlag

25 Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

26 Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

25.08.2020

25.08.2020

X 

X i. A. Fischer

i. V.

Signiert von: Dennis Trobisch

Signiert von: Martina Fischer

Anlagen: 2 Kabellagepläne KT
Kabelmerkblatt
Merkblatt Erdarbeiten

Beschlussvorschlag zu 25 - 26:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 12

Beschlussvorschlag



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1 Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (T-NL-Sw-PII 34-Fs@telekom.de) in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Heiko Schopf

TECHNIK

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Instandhaltung Südwest (PII) 34
Heiko Schopf
Fachbereich
PII 34
Jahnstr. 64, 64, 63150 Heusenstamm
+49 0104 78 1600 (Tel.)
E-Mail: Heiko.Schopf@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/inlichtangaben-dttechnik

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.



Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 17.08.2020
SIS/ND Aktenzeichen: V202001400

Bezeichnung der Maßnahme: Stadt Bad Vilbel: 4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid".

Art der Maßnahme: Bebauungsplan

Bauherr:

Name:
Adresse:
E-Mail:

Anfrage von:

Aktenzeichen: Mail

Datum: 06.07.2020

Name: Planergruppe ROB, Regionalplanung - Ortsplanung - Bauplanung GmbH

Adresse: Schulstraße 6, 65824 Schwalbach/Taunus

E-Mail: info@planergruppe-rob.de; Horn@planergruppe-rob.de

Objekt:

Planversion:
Plandatum:
Dauer: unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

I. A. Dr. Peter Hoßler
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

I. A. Rico Kuchenbocker
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Anregungen

Brief Nr. 17

Beschlussvorschlag



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Untermünkai 21-25, 60328 Frankfurt/Main

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Bearbeitung: Horst Clößner

Telefon: +49 (0) 238551-141

Telefax: +49 (0) 238551-9186

E-Mail: cloessner@eba.bund.de

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 25.08.2020

Geschäftszeichen (Bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55141-551pt/084-8236#037

EVH-Nummer: 258039

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 06.07.2020

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 06.07.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt (ca. in Höhe von Bahn-km 182,830 bis Bahn-km 183,090). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt/M.).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Clößner
(elektronisch in DOWEBA)

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-20-019008-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 26. August 2020

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid", im Stadtteil Bad Vilbel

**Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage
gemäß §3(2)BauGB**

Schreiben der Planergruppe ROB vom 06.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zur Bebauungsplanänderung aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3008 betreffend wie folgt Stellung:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht unverändert die Zielsetzung zur Deckung des bestehenden städtischen Wohnraumbedarfs. Aufgrund geänderter Überlegungen vonseiten des ausführenden Investors sind diverse Anpassungen notwendig, die die Belange von Hessen Mobil aber nicht betreffen. Auch die bestehende Verkehrserschließungskonzeption bleibt unverändert.

Darüber hinaus erfolgt für die sich bereits gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan im Bau befindlichen "überörtlichen Fuß- und Radweg" über die Nordumgehung L3008 am südöstlichen Plangebietsrand die Schaffung des Baurechts. In den Unterlagen wird dieser Bereich als Zentraler Park bezeichnet. In unserem bisherigen gegenseitigen Schriftverkehr wird die Bezeichnung "Grünbrücke" über die Landesstraße 3008 verwendet, die zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem ASV Gelnhausen, heute Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen durch Verwaltungsvereinbarung vom 13.04.2007/25.04.2007 rechtsverbindlich geregelt ist. Baulastträger dieser Grünbrücke ist die Stadt Bad Vilbel. Die in dieser Verwaltungsvereinbarung geregelten Inhalte gelten formell dann auch für den o.g. Fuß- und Radweg, der über die Grünbrücke verläuft und sich ebenfalls in der Baulast der Stadt Vilbel befindet/befindet wird. Wir bitten in den Bebauungsplanunterlagen durchgängig die Bezeichnung als

1

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird gefolgt

Begründung:

Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Anregungen

Brief Nr. 23

2 "Überörtlichen" Fuß- und Radweg, was hier nichtzutreffend ist, ersatzlos herauszunehmen. Weiterhin bitten wir uns die Plan- bzw. Bestandsunterlagen des Fuß- und Radweges einschließlich der ggf. durchgeführten statischen Überrechnung der Grünbrücke für unsere Unterlagen in der SIB Bauwerke zukommen zu lassen.

Zusätzlich erfolgt derzeit durch die Stadt Bad Vilbel die Überprüfung einer Möglichkeit zur Errichtung einer weiteren Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L3008 am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um die bereits gute Fuß- und Radwegeanbindung des Plangebietes zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt weiter zu optimieren. Die für eine Realisierung erforderlichen Flächen sind am südöstlichen Plangebietsrand außerhalb der Landesstraßenparzelle festgesetzt. Die Stadt Bad Vilbel und Hessen Mobil stehen diesbezüglich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bereits in Kontakt.

3 Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir in den unter D Hinweise zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 13 Photovoltaikanlagen getroffenen Festsetzungen zu ergänzen, dass Photovoltaik- und Solaranlagen zu den klassifizierten Straßen Bundesstraße 3 und Landesstraße 3008 ebenfalls nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

4 Die im Bebauungsplan dargestellte und unter dem Gliederungspunkt D Hinweise Nr. 12 Fernwasserleitung ist ausgeführt, dass für die sich innerhalb des Plangebietes befindliche 1. Fernwasserleitung (FWL) „Inheiden-Frankfurt“ DN 800 als Wasserleitung von regionaler Bedeutung sowie für die Leitung der OVAG entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 23.04.2020, Az.: 34c2-20-017088-BE13.01.2 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schleid" zu dieser Thematik ausführlich erläutert, trifft dies aber nicht für Leitungsverlegungen auf den öffentlichen Grundstücksflächen der Landesstraße 3008 zu. Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3008 geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen bzw. für bestehende Leitungen besteht ein entsprechender Gestattungsvertrag. Hierin sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten abschließend geregelt. Darüberhinausgehende dingliche Sicherungen oder die Gewährung von weitergehenden Betretungsrechten über Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nicht zulässig! Wir bitten um entsprechende Anpassung/Erläuterung im Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird gefolgt

Begründung:

Die Plan- bzw. Bestandsunterlagen des Fuß- und Radweges werden an Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, Gutenbergstr. 2–4, 63571 Gelnhausen, übersandt. Eine statische Überrechnung der Grünbrücke war nicht erforderlich, da sich die Verkehrslasten nicht geändert haben. Es ist lediglich eine Neutrassierung der vorhandenen Wegeverbindung erfolgt.

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird gefolgt

Begründung:

Der bestehende Hinweis zum Thema Photovoltaikanlagen im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

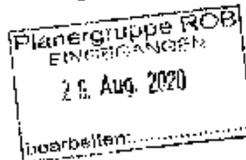
Der bestehende Hinweis zum Thema Fernwasserleitung im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · D-146 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:
Lomburger Straße 17
81169 Friedberg

06031 83-0

Auskunfterner: Herr Sperling
Tel.-Durchwahl: 83-4100
E-Mail: Christian.Sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax: 06031 53-914100
Zimmer-Nr.: 120
Aktenzeichen: 60181-20-108
Sprechstunde:

Datum: 21.08.2020

Az.: 60181-20-108-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Verfahren: Planungsverfahren - Bebauungsplan „Im Schleid“, Bad Vilbel - 4. Änderung -
Gemarkung: Bad Vilbel
Flur: 2
Flurstück: 225/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSI 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr/ Kommunalhygiene

Anspruchspartner/in: Herr Alexander Theophal

Aus Sicht der Fst 2 4.5 bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Anspruchspartner/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 Bodendenkmalern auf § 21 HDöSchG sind korrekt.

Anregungen	Brief Nr. 25	Beschlussvorschlag
<p>FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: Herr Lars Hennich Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen. Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:</p> <p>1 Die inhaltliche Festsetzung der Stellungnahme vom 28.03.2018 (AZ: 26575-18-BB) behält sein gültig.</p> <p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner: Frau Sirkka Rausche Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretender Beange keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>2 Die in den Planunterlagen auf Seite 4 des Sachstands Artenschutz genannten und in Vorbereitung befindlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und nach Vorlage neuer Erkenntnisse abzustimmen. Die Funktion der CEF-Maßnahme muss nachgewiesen und deren Lage eindeutig im Bebauungsplan aufgeführt werden. Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass der Artenschutz nicht abwägungsfähig ist. CEF-Maßnahmen müssen im Bebauungsplan festgesetzt oder vor Beschlussfassung über eine gesonderte Genehmigung durch die Naturschutzbehörde geregelt sein. Laut „Artenhilfskonzept Rebhuhn 2017“ der Staatlichen Vogelschulzwarte wird je Brutpaar eine Maßnahmenfläche von etwa 1 ha benötigt. Da in dem Bebauungsplan nur die o. g. Fläche aufgeführt wird, sind möglicherweise aufgrund der noch ausstehenden Beobachtung 2020, die Ausweitung der CEF-Maßnahme und weitere Lebensraum verbessernde Maßnahmen zu prüfen. Gerne stehen wir Ihnen hier beratend zu Seite</p> <p>3 Für Ansaaten auf der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 21, Nr. 255 ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (LG) 9 dem PR 9 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</p> <p>4 Gehölzpflanzungen mit Lage zum nördlichen Außenbereich dürfen nur mit heimischen Laubbaumarten oder Obstgehölzen bepflanzt werden.</p> <p>5 Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung von Ausgleichsflächen auf privaten Flächen wie LGZ 2 nur mit Nachweis einer dinglichen Sicherung erfolgen kann, da die Umsetzung andernfalls nicht dauerhaft gewährleistet ist. Verfügbliche Regelungen müssen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen, weiterhin müssen festgesetzte Maßnahmen auf Grundstücken Dritter vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert sein. Ansonsten ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Auch nach § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung ist die Verfügbarkeit und funktionale und rechtliche Sicherung nachzuweisen.</p> <p>6 Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites von 3.237 soll das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel herangezogen werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Fläche innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 15, 30, 40 und 44 BNatSchG Urteil 1 C 2424/15 N vom 19.10.2017 Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018</p> <p>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Hinweis:</p> <p>7 Wir bitten um Prüfung der auf Seite 86 erwähnten Ausgleichsabgabe für das Landschaftsbiid. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht rechtskräftig wurde, könnte hier noch</p>	<p>Zu 1: siehe Anlage zu Brief Nr. 25, Beschlussvorschlag zu 10 – 12.</p> <p><i>Nach Rücksprache mit dem Wetteraukreis ist die Stellungnahme vom 14.08.2018 (AZ: 60166-18-TÖB) gemeint.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan eine ökologische Baubegleitung festgesetzt: „Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“ Hierdurch können auch aktuelle Entwicklungen berücksichtigt werden.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein Festsetzungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich nicht, da die Fläche nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für die Gehölzpflanzung am Nordrand des Plangebietes (LGZ 3) ist die Pflanzung von Obstgehölzen bereits festgesetzt (siehe Festsetzung 8.2.3).</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 25	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Flurstück (255) der festgesetzten Ausgleichsfläche (LGZ 3, nicht LGZ 2) befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel. Die Umsetzung ist somit gesichert.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der entsprechende Antrag wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans gestellt.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 7:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ergibt sich kein Erfordernis einer Neubewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Im Rahmen der aktuell im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Ansiedlung eines Möbelmarktes) erfolgt eine Aktualisierung der Landschaftsbildbewertung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

Kompensationsbedarf bestehen. Eine weitere Ausgleichsberechnung beschränkt sich auf das Plangebiet der 5. Änderung.

- 8** Redaktioneller Hinweis:
Auf Seite 77 der Begründung zum Bebauungsplan wird in der Tabelle das LGZ 3 aufgeführt. Dies findet sich nicht in dem Bebauungsplan wieder (LGZ 2) und müsste abgeglichen werden.

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

Anregung:

- 9** Nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes muss bei Bepflanzungen am nördlichen Rand auf dem doppelten Grenzabstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Streuobstfläche) gesichtet werden.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen

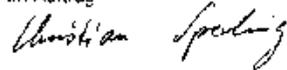
FB5, LU3 Besondere Schulträgereaufgaben

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

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Landschaftsgestaltungszone LGZ 3 ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans enthalten. Sie befindet sich im Bereich der privaten Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand (mit der Nummer 3 gekennzeichnet). Zudem enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Regelungen zur Ausgestaltung der Landschaftsgestaltungszone LGZ 3. Lediglich in der Legende der Planzeichnung ist die Landschaftsgestaltungszone LGZ 3 irrtümlich mit Landschaftsgestaltungszone LGZ 2 bezeichnet. Dies wird entsprechend korrigiert.

Beschlussvorschlag zu 9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes gelten unmittelbar und werden bei der Umsetzung berücksichtigt.



Wetteraukreis

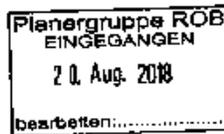
Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 67146 Friedberg

ROB Planergruppe

Architekten und Stadtplaner

Schulstraße 6

65824 Schwalbach



Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung
61189 Friedberg/H., Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de
Telefon: 06201 83-0

Auskunft erteilt Hen Spiering
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.spiering@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06201 83-314100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60166-18-TÖB-
Kreissitzzeichen
Datum 14.08.2018

Az.: 60166-18-TÖB-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) „Im Schleid“ in Bad Vilbel - 3. Änderung -
Gemarkung Bad Vilbel
Flur 21
Flurstück 189-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den vorgesehene(n) Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht

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

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

10 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) mit in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 96 m³/h = 1600 l/Min. über einen Mindestlöscheinheitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Entsprechende Aussagen sind bereits in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ enthalten.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 25	Beschlussvorschlag
<p>Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BaunVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:</p> <p>1600 l/min.</p> <p>Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.</p> <p>Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Loschleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen</p> <p>11 Hydranten:</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.</p> <p><u>Folgende Abstände sind einzuhalten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Offene Wohngebiete 120 m ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m ▶ Geschäftsstraßen 80 m. <p>Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.</p> <p>Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen</p> <p>12 Sonstige Maßnahmen:</p> <p>Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich Rechtsgrundlage: §44 BNatSchG</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Im Frühjahr 2018 wurden Rebhühner in dem Gebiet sowohl verhoft als auch gesichtet</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 11 - 12:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

Naturschutzverbände, als auch Anwohner haben die Stadt Bad Vilbel, als auch die Untere Naturschutzbehörde davon unterrichtet. Auf Seite 43 des Entwurfs wird beschrieben, dass seit 1998 keine Rebhühner in dem Gebiet nachgewiesen werden konnten.
Zu dem Thema fand mit Herrn Wolf von dem Planungsbüro GPM am 06.06.2018 ein Termin statt.
Dabei wurde besprochen, dass zu der Rebhühnersituation im Schleid ein Gutachten erstellt wird, mit den Standorten der Bruten (und allen anderen Sichtungungen etc.) Hierzu sollten in Absprache mit der Stadt Bad Vilbel Standorte für Blühstreifen festgelegt werden.
Diese Prüfung muss umgehend nachgeholt werden.
Wir bitten darum, dass das Planungsbüro GPM mit der Stadt Bad Vilbel diesbezüglich Kontakt aufnimmt.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

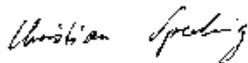
FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:
1. Die zum Lärmschutz geplante 7,0m hohe Schallschutzwand am östlichen Rand des Bebauungsplan-gebietes soll nicht mehr errichtet werden. Stattdessen ist eine Schallschutzbebauung geplant. In den Berechnungen zum Schallschutz wurde eine planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie mit der Höhe von 3,5m über Schienenoberkante berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung nur dann genehmigungsfähig ist, wenn die Schallschutzwand der Bahn gebaut ist bzw. spätestens zur Nutzungsaufnahme die Schallschutzwand der Bahn existiert. Ansonsten ist im Verfahren nachzuweisen, dass auch ohne die Schallschutzwand der Bahn ein für eine Wohnnutzung ein ausreichender Lärmschutz gegeben ist.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Wolf Kunold
Da die Belange des Weitererkreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben bereits in unseren Planungen berücksichtigt sind, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Anregungen

Brief Nr. 27

Beschlussvorschlag

BRITANISCHE VEREINIGUNG DER NATURSCHUTZER
IN HESSEN e.V.

BUNDE DER UMWELT- UND NATURSCHUTZER DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEORIS- und WALDVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE
UND NATURSCHUTZ e.V.

An
**ROB Planergruppe
Architekten und Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalmach am Taunus**

LANDSCHAFTSERRANDHESEN e.V.

NATURSCHUTZVERBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND DEUTSCHER FISCHER e.V.

nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Abgänger dieses Schreibens
Medine Stoykova
Peter-Fleischhauer-Str. 3
61118 Bad Vilbel
LIV Hessen - Wetteraukreis

Bad Vilbel, den
27.08.2020

Per E-Mail

Ihr Zeichen: ----

Betre: 4. Änderung Stadt Bad Vilbel,
Über: Gemarkung Bad Vilbel, „Im Schleid“

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die ich im Auftrage der nach § 3 Umwelt-
Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im
Einverständnis mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis zu dem Vorhaben
gemeinnahme:

Gegen das vorliegende Planungsvorhaben erheben sich u. E. keine Bedenken.

- 1 Wir begrüßen die durchgeführten CLEB-Maßnahmen für das Rebhuhn, möchten jedoch darauf
hinweisen, dass es sich beim Rebhuhn um eine territoriale Tierart handelt und die Anlage von
nur einem Blühstreifen zur vollständigen Kompensation des Arealverlustes möglicherweise
nicht ausreicht. Insbesondere im Frühjahr kann es auf der verbliebenen Fläche zu
Territoriekämpfen um die besten Reviere und späteren Brutplätze kommen. Empfehlenswert
wäre weitere Flächen in dem Bereich ökologisch aufzuwerten und über die Fläche zu verteilen.
So würde die Habitatkapazität der verbliebenen Fläche vergrößert und den darin befindlichen
Rebhuhnpaaren ausreichend Brut-, Deckungs- und Asungsflächen zur Verfügung gestellt. Zur
Verringerung des Flächenverlusts können hier zum Beispiel auch produktionsintegrierte
Maßnahmen in Betracht gezogen werden und den Landwirten für die Maßnahmen ein
entsprechender finanzieller Ausgleich gezahlt. Diese Maßnahmen würden auch den noch in
hohen Dichten vorhandenen Feldhasen sowie weiteren Feldarten helfen.

- 2 Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz
anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

*Im Rahmen des laufenden Monitorings sowie der ökologischen Baubegleitung wird
geprüft, ob weitere Maßnahmen zum Schutz des Rebhuhns durchgeführt werden
können.*

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

*Im Anschluss an die Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen
im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die nach
§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über den erfolgten Be-
schluss zu ihrer Stellungnahme benachrichtigt.*

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
<p>i. A. Nadine Stücken (LJ, Hessen)</p> <p>Zur Kenntnisnahme Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg Naturschutz/beirat bei der UNB des Wetteraukreises, Herr A. Leitf Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis</p>		

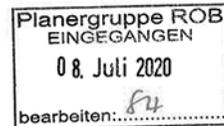


**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen • Hebelstraße 6 • 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus



Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

07. Juli 2020
Dr. W /de

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 06.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Anregungen

Brief Nr. 29

Beschlussvorschlag

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat


Bad Vilbel
 Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

 Planergruppe ROB
 Architekten + Stadtplaner
 z. Hd. Frau Horn
 Schulstr. 6
 65824 Schwalbach/Taunus

 Fachbereich Liegenschaften/Stadtplanung/
 FD Liegenschaftsverwaltung
 Y:\24\Bück\Allgemeiner Schriftverkehr\Stellungnahme
 09072020 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan zur 4.
 Änderung Im Schleid bezgl Bücher an ROB.doc
 Ansprechpartner / In Albrecht Kliem
 Telefon 06101 602-225
 Telefax 06101 602-361
 E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
 Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen
24-KI/bkDatum
09. Juli 2020**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel****4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**
**Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
 § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 06.07.2020 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 4. Änderung „Im Schleid“ seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

- 1 Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

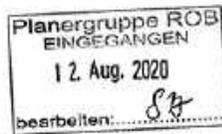
Kliem

 Kopie z. K.
 -FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann
Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60488 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Dipl.-Ing. MSc
Stefanie Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

46

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60488 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
069 213-26835
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
06.07.2020

Unser Zeichen
N2-WN3 -cv

Telefon
069-213-23413

 
Datum
10.08.2020

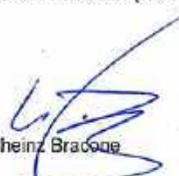
**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Im Schleid“ 4. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB und §§ 3 Abs. 2**

Sehr geehrte Frau Horn,

auf Ihre Anfrage vom 06.07.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Im Schleid“ 4. Änderung der Stadt Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)


Karlheinz Bräunig


Kai Runge

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH · Postfach 10 07 63 · 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa/Schn

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail planung@ovag-netz.de
Datum 28.08.2020

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“
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.

- 1 Im ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation vorhanden, drei weitere geplant und es sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel Leerrohre 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 und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel anfordern.
- 2 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

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die bestehende Transformatorstation ist bereits als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenfalls sind zwei der drei geplanten Transformatorstationen im Bebauungsplan festgesetzt. Die dritte geplante Transformatorstation befindet sich im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ und nicht im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.

Die weiteren genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, werden, falls nicht bereits enthalten, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

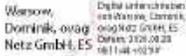
Beschlussvorschlag zu 2:

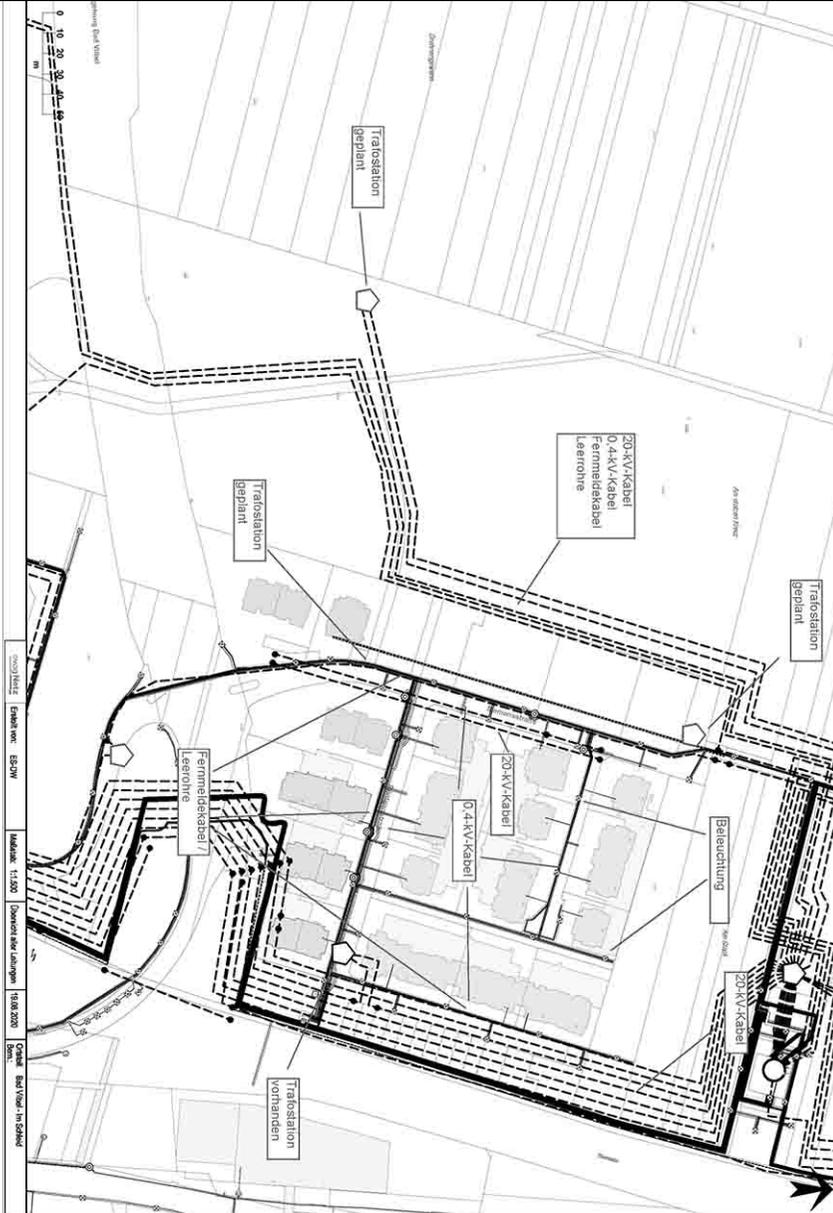
Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für die 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel, die sich auf privaten Bauflächen befinden, ist bereits ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, festgesetzt.

Anregungen	Brief Nr. 47	Beschlussvorschlag
<p>und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.</p> <p>3 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</p> <p style="text-align: center;">Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim Tel. (0 60 31) 82 16 57.</p> <p>4 Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.</p> <p>5 Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt 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 Bad Vilbel vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Im Schleid“ – Allgemeines Wohngebiet – mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>6 Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung weiterer Transformatorstationen erforderlich werden.</p> <p>Sollte für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigene(n)) Transformatorstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von mind. 5,5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksecke. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerken und unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.</p> <p>7</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4 - 6:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 1.</i></p> <p><i>Die Regelung, dass die Transformatorstationen auf den dafür ausgewiesenen Parzellen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung (HBO) unterschreiten dürfen, ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 47	Beschlussvorschlag
<p>8 Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.</p> <p>9 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.</p> <p>10 Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p>11 Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diese Bauleitplanung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Digital unterschrieben von Warsow, Dominik ovag Netz GmbH, ES Datum: 2025.09.28 061144-10219</p> <p>Dominik Warsow ovag Netz GmbH</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 8:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Errichtung von Gewerbebetrieben ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 9:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 10:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 11:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	



PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planergruppe ROB GmbH
Stefanie Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach | Taunus

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	06.07.2020	PLEdoc	20200701560	09.07.2020

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

1 Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

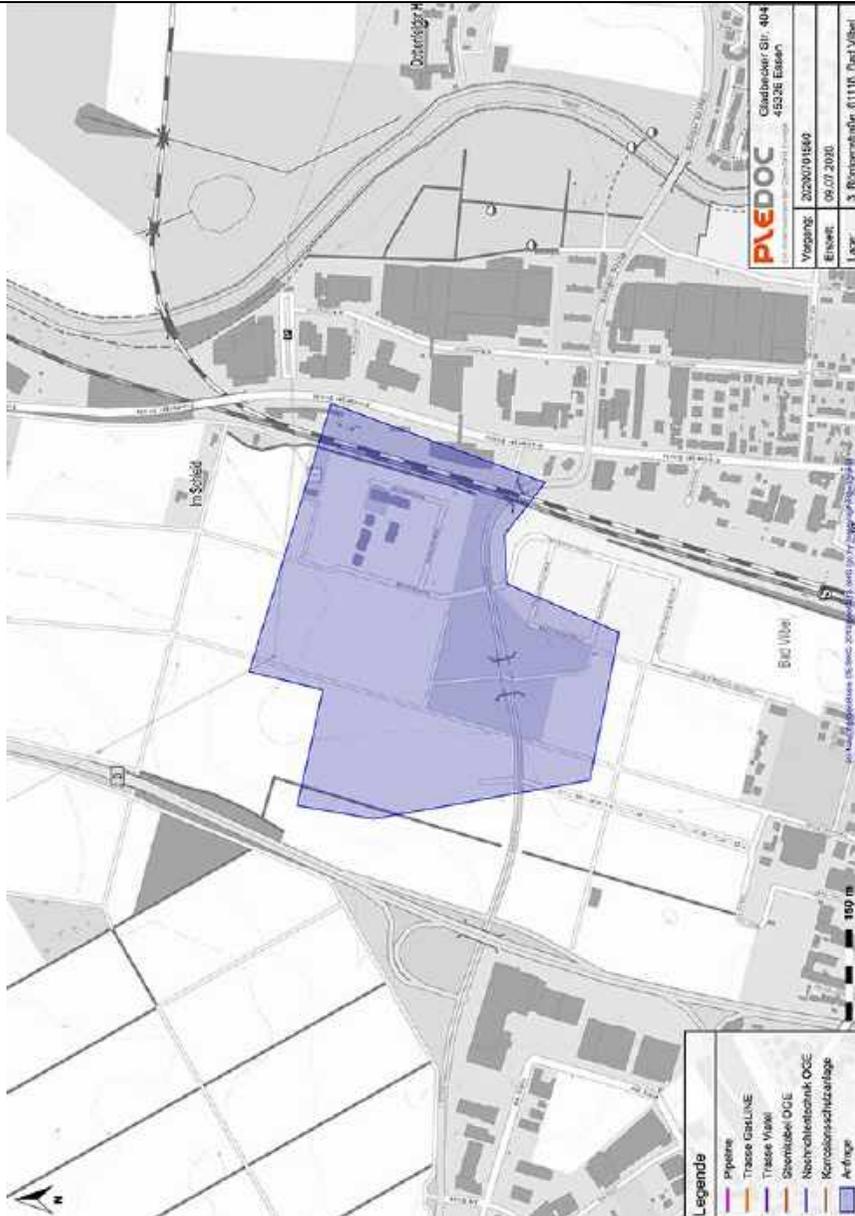
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.



Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/54-2020/1
 Ihr Ansprechpartner: Dorothee Tacke
 Zimmernummer: 3,048
 Telefon/ Fax: 06151 12 8921
 E-Mail: dorothee.tacke@rpda.hessen.de
 Datum: 28. August 2020

Magistrat
 Der Stadt Bad Vilbel
 Am Sonnenplatz 1
 61118 Bad Vilbel

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
 Bebauungsplanentwurf „Im Schleid“, 4.Änderung
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Schreiben des Planungsbüros RPB planerguppe vom 06.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die mit der erneut vorgelegten Planung vorgenommenen geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans „Im Schleid“ werden keine **regionalplanerischen Belange** berührt.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Aus der Sicht meiner Fachdezernate 41.1, 41.2 und 41.2 bestehen gegen die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ im Stadtgebiet Bad Vilbel keine Bedenken.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

1

Im Entwurf des Bebauungsplans wird unter „D Hinweise“ auf Seite 23 unter „4 Altlasten“ die Aussage getroffen, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Entsprechend des aufgeführten Mustererlasses besteht ein Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, wenn nach Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben. Nach der Stellungnahme des Wetteraukreises bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Anregungen

Brief Nr. 50

Beschlussvorschlag

AG-Einträge). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Im Entwurf des Bebauungsplans wird unter „E Begründung“ auf Seite 90 unter „14,5 Altlasten“ die Aussage getroffen, dass eine Durchsicht des Luftbildes „Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0“ keine Verdachtsflächen für Altablagerungen erbrachte, bei Bohrungen die Bodenansprache keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen erbrachte und das Programm Altpro keine Altablagerungen enthält, sowie das Programm „Altpro“ 2011 durch das Programm „DATUS“ ersetzt wurde.

Um Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen zu erhalten ist eine Auskunft aus der Altflächendaten des Landes Hessen erforderlich.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 27.06.2018 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die Datenbank des FIS AG ständig fortgeschrieben wird. Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz 19/2002 S. 1753 ergeben.

2 Vorsorgender Bodenschutz

Gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden in Hinblick auf das Schutzgut Boden keine Änderungen oder Überarbeitungen vorgenommen, so dass die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes immer noch als nicht ausreichend anzusehen sind.

Daher weise ich erneut auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hin.

Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel, nicht nur in sprachlicher Hinsicht, ist zu beseitigen.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweise erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher, die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Wie bereits in vielen vorangegangenen Änderungsverfahren in Gebieten, bei denen bereits bestehende Baurechte überplant werden, werden die Ausführungen zum Bodenschutz - unter Berücksichtigung der jeweiligen planungsrechtlichen Ausgangssituation - als völlig ausreichend erachtet. Bei vielen anderen Bebauungsplanverfahren in Südhessen wird dies vom Regierungspräsidium Darmstadt auch so akzeptiert.

Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
<p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</p> <p>Am nordöstlichen Rand des Plangebietes soll eine 7 m hohe Lärmschutzwand im Anschluss an die Bebauung des WA 5 errichtet werden. Hierdurch soll der Schallschutz für einen Teilbereich des Plangebietes verbessert werden.</p> <p>3 Die zusätzliche Schallschutzmaßnahme wird aus lärmenschutzrechtlicher Sicht als positiv bewertet, allerdings kann nicht nachvollzogen werden, warum lediglich im Nordosten des Plangebietes eine aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen wird, nicht aber (wie bisher vorgesehen) im gesamten Osten des Plangebiets entlang des Schienenverkehrsweges bzw. mindestens zusätzlich im Südosten des Plangebietes im Anschluss an die Bebauung des WA 5, da die Lärmimmissionen im südlichen Teil des Plangebiets dadurch ebenfalls deutlich gemindert werden könnten.</p> <p>Da sich (bis auf den Bau der LSW im nordöstlichen Bereich) hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange keine Änderungen im Vergleich zur 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben haben, bleiben die (nachfolgend kursiv dargestellten) Bedenken und Hinweise meiner Stellungnahme zu diesem Verfahren weiterhin bestehen:</p> <p>4 <u>Verkehrslärm</u></p> <p>Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (QW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit erheblich überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der QW von bis zu 23 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 32 dB (A) während der Nachtzeit auf. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schalldämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.</p> <p>Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet (2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“) war im Osten des Plangebiets eine 7 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Der komplette Wegfall der Lärmschutzwand führt zu deutlich höheren Beurteilungspegeln in großen Teilen des Plangebiets.</p> <p>Die mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, insbesondere während der Ruhephase (nachts), kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.</p> <p>Die beabsichtigte Planung führt zu einer <u>nicht unerheblichen Konfliktsituation</u> durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Planung.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Aufgrund der im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen bestehenden unterirdischen Leitungen, die nicht verlegt werden können, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes im Anschluss an die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht möglich.</i></p> <p><i>Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird als Schallschutzbebauung entlang der Bahn ausgebildet. Die Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur Schallschutzbebauung entlang der Bahn ist daher nicht sinnvoll.</i></p> <p><i>Die derzeitige planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet stellt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ dar. Diese sieht keine aktive Schallschutzmaßnahme im Osten des Plangebietes vor.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. Die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 befinden sich derzeit im Bau bzw. im Baugenehmigungsverfahren. Der Schallschutz für die bereits errichteten Gebäude wurde im Baugenehmigungsverfahren bereits in ausreichender Form nachgewiesen.</i></p> <p><i>Die Errichtung der 7,00 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist bislang nicht erfolgt. Die derzeit für das Plangebiet rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sieht die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes nicht vor.</i></p>	

Anregungen**Brief Nr. 50****Beschlussvorschlag**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00 m am nordöstlichen Rand des Plangebietes geschaffen werden. Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand soll zur Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schallschutzgutachtens, die unverändert bestehen bleiben. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

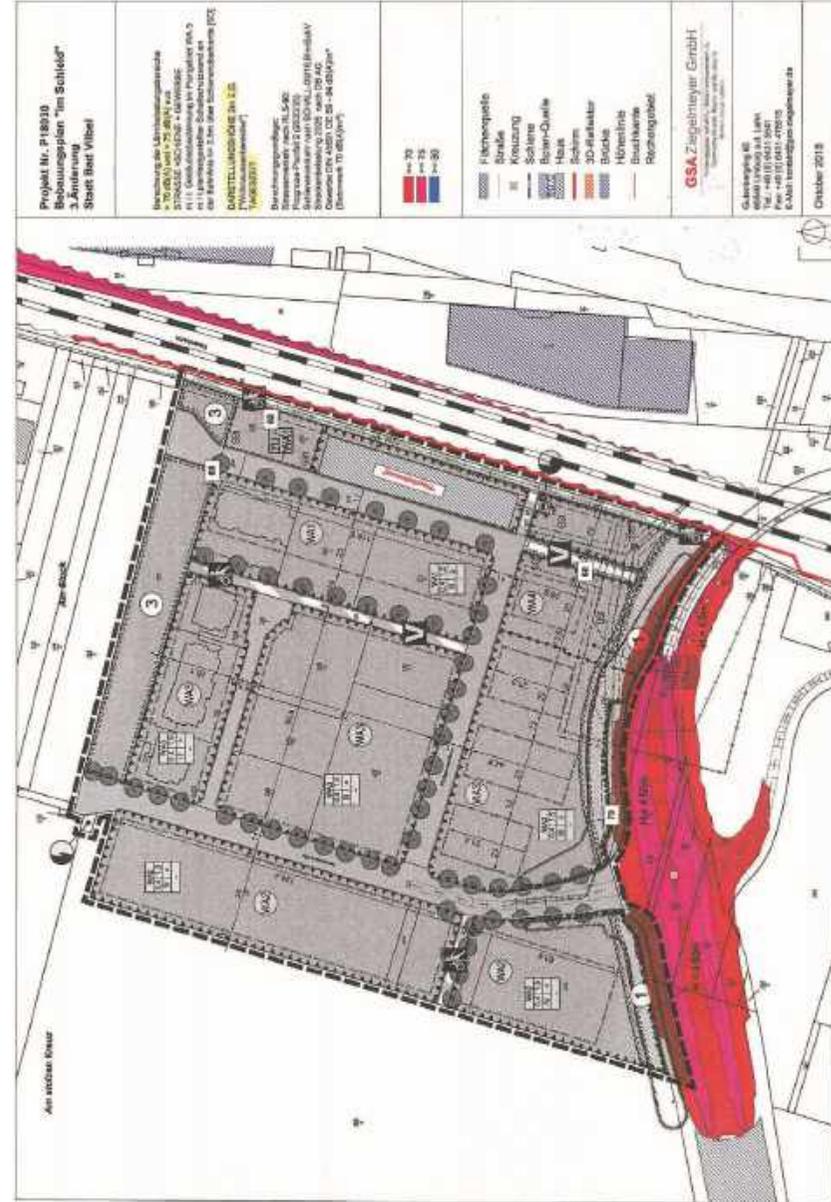
Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

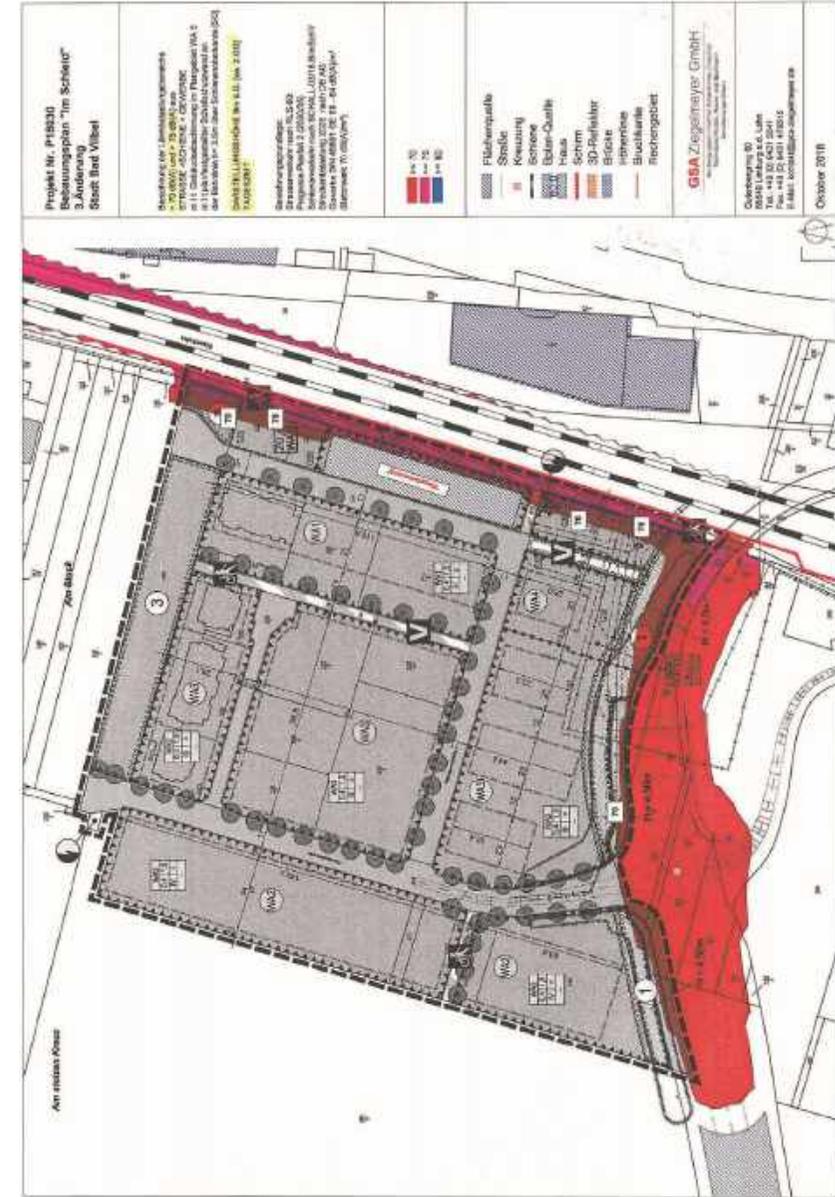
Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die nachfolgend beigefügten kartographischen Darstellungen zeigen die Bereiche im Plangebiet in denen Überschreitungen der Pegel > 70 bzw. > 75 dB(A) tags und 60 bzw. 65 dB(A) nachts zu prognostizieren sind. Die abschirmende Wirkung der planfestgestellten Lärmschutzwand an der Gleisanlage (h = 3,50 m über Schienenoberkante) ist hierin berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse beziehen sich dabei auf Schalleinträge in sog. „Wohnaußenbereichen“ (Bezugshöhe 2,00 m über Gelände) und für Wohnnutzungen in Höhe eines 2. Obergeschosses (Bezugspunkt ca. 9,00 m) einer hier geplanten Bebauung.

Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die geplante „Riegelbebauung“ ist in ihren schallschirmenden Wirkungen für das Plangebiet berücksichtigt – nicht berücksichtigt sind weitere Abschirmungseffekte im Plangebiet selbst, die durch die Besiedlung durch Hausbauten entstehen, sowie die nun im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ geplante Lärmschutzwand nordöstlich angrenzend an die geplante Schallschutzbebauung entlang der Bahn, die den Schallschutz innerhalb des Plangebietes über die gesetzlichen Vorgaben hinaus verbessern wird.</i></p> <p><i>Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die genannten Grenzwerte der Rechtsprechung 70 dB(A) bzw. 75 dB(A) nur punktuell und auf den zur Gleisanlage hin orientierten Fassaden auftreten können. In der „Fläche“ des Plangebietes entstehen solch hohe Schalleinträge nicht.</i></p> <p><i>Für die Nachtzeit werden die Grenzwerte von 60 bzw. 65 dB(A) im Nahbereich zur Bahnanlage überschritten.</i></p> <p><i>Die berechneten Geräuschimmissionen basieren auf der aktuellen Berechnungsvorschrift der Verkehrslärmschutzverordnung – der sog. Bahnbonus (ehemals - 5 dB(A)) ist hierin nicht mehr berücksichtigt; die ausgewiesenen Pegelwerte unterscheiden sich von dem sog. „maßgeblichen Außenlärmpegel“ L_a der DIN 4109 als Dimensionierungsgrundlage für den passiven Schallschutz durch abweichende Berechnungsmethoden (z.B. Spektrumsanpassungswert - 5 dB(A) am Schienenverkehr, Zuschläge zu den Beurteilungspegeln aller Gruppen + 3 dB(A)). Diese Werte sind nicht direkt vergleichbar.</i></p> <p><i>Es zeigt sich, dass nur im Nahbereich zur Gleisanlage entsprechende Überschreitungen auftreten (Allgemeines Wohngebiet WA 5).</i></p> <p><i>Die Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zeigt diese Problematik auf. Durch die im Einzelfalle im Zuge der Baugenehmigung entwickelten passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die betroffenen Gebäude die Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sichergestellt.</i></p>





Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
<p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die – auch – zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 – BVerwG 11 A 3.98 – BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60/91 – BGGH 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans deutlich überschritten.</p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es bei der hohen Verkehrsbelastung nicht vertretbar, die Planung in dieser Form auszuführen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der beträchtlichen Lärmbelastung auszusetzen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p>
<p>Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, so ist folgendes zu beachten:</p>	<p>5 <ul style="list-style-type: none">▪ Da in der o. g. schalltechnischen Stellungnahme eine planfestgestellte Schallschutzwand entlang des Schienenverkehrsweges und eine Schallschutzanlage im Bereich der Nordumgehung berücksichtigt wurden, sollte sichergestellt werden (ggf. durch eine textliche Festsetzung), dass diese aktiven Schallschutzmaßnahmen zeitlich vor der Fertigstellung der dahinterliegenden Wohngebäude errichtet werden. Andernfalls ergeben sich noch höhere Beurteilungspegel an den Gebäuden und die passiven Schallschutzmaßnahmen sind vermutlich nicht mehr ausreichend</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>6 <ul style="list-style-type: none">▪ Aus hieriger Sicht sind die aktiven Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen tragen nur sehr eingeschränkt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität (z. B. durch Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränktem Aufenthalt im Freien) bei. Es wird daher empfohlen den Bau der bisher vorgesehenen 7 m hohen Schallschutzwand im Osten des Plangebiets bzw. alternative aktive Schallschutzmaßnahmen erneut zu prüfen.</p>	<p>7 <ul style="list-style-type: none">▪ Es wird empfohlen über eine textliche Festsetzung sicherzustellen, dass der im Osten des Plangebiets geplante Gebäuderegel zeitlich vor den anderen Gebäuden entsteht. Hierdurch ergibt sich eine weitere Abschirmung der Schienenverkehrsemissionen für die hinter dem Gebäuderegel liegenden Gebäude.</p>	<p>Begründung:</p>
<p>8 <u>Gewerbelärm</u> Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde in der schalltechnischen Untersuchung nur die Sondergebietsfläche für den Möbelmarkt berücksichtigt. Da sich in der Umgebung des Plangebiets (insbesondere auf der östlichen Seite des Schienenverkehrsweges) noch weitere Gewerbebetriebe befinden, sollten die Auswirkungen der weiteren benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch untersucht werden.</p>	<p>8 <ul style="list-style-type: none">▪ Es wird empfohlen über eine textliche Festsetzung sicherzustellen, dass der im Osten des Plangebiets geplante Gebäuderegel zeitlich vor den anderen Gebäuden entsteht. Hierdurch ergibt sich eine weitere Abschirmung der Schienenverkehrsemissionen für die hinter dem Gebäuderegel liegenden Gebäude.</p>	<p><i>Die Schallschutzwand entlang der Nordumgehung L 3008 sind bereits vollständig realisiert.</i></p>
		<p><i>Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Schallschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts daher nicht regeln.</i></p>
		<p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft den kompletten Gebäuderegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. Die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 befinden sich derzeit im Bau bzw. im Baugenehmigungsverfahren. Der Schallschutz für die bereits errichteten Gebäude wurde im Baugenehmigungsverfahren bereits in ausreichender Form nachgewiesen.</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 6:</p>
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 3 und 4.</i></p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 7:</p>
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft den kompletten Gebäuderegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4. Die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 befinden sich derzeit im Bau bzw. im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
	<p><i>Eine textliche Festsetzung, dass der geplante Gebäuderiegel im Osten des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA 5) zeitlich vor den übrigen Gebäuden entsteht, ist daher nicht mehr realisierbar.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht aufgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 50

Beschlussvorschlag

9 Erschütterungen

Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Krebs + Kiefer Fritz AG (Az.: 20178242-VSE-1) vom 17.04.2018 sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft in Bezug auf die Erschütterungsimmissionen führen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb eines Korridors von 20 m tags bzw. 35 m nachts die Anhaltswerte der DIN 4150-2 überschritten werden. Innerhalb dieser Korridore sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen erforderlich. Die konkrete Planung der Minderungsmaßnahmen ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Durch die textliche Festsetzung 9.3.2 des Bebauungsplans ist eine Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren für das WA5 vorgesehen. Ob auch weitere Wohngebiete (WA1, WA4) im Korridor liegen, kann anhand des Kartenmaterials von hier aus nicht überprüft werden. Ggf. sollte die textliche Festsetzung auf weitere betroffene Gebiete ausgeweitet werden.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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 Wellburg 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.

10 Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch

Beschlussvorschlag zu 9:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes erarbeitet, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ weiterhin gilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 35 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 5, für welches erforderliche textliche Festsetzungen getroffen wurden. Weitere Allgemeine Wohngebiete liegen außerhalb der ermittelten Korridorbreite zur Berücksichtigung von Vorkehrungen gegen Erschütterungen.

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Anregungen

Brief Nr. 50

Beschlussvorschlag

von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-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.

- 11** 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. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dorothee Tacke

Beschlussvorschlag zu 11:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

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

B 4567-2020

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Ihr Zeichen: Frau Stefanie Horn
Ihre Nachricht vom: 06.07.2020
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 06.08.2020

Bad Vilbel, "Im Schleid"

**Bauleitplanung; 4. Änderung des Bebauungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 69064 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: es

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1546
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

21. Juli 2020

Bad Vilbel 6/20/Bp
4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schleid" der Stadt Bad Vilbel,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ handelt es sich lediglich um Änderungen der Festsetzungen im Bereich der Wohnbauflächen sowie einen Teil der zentralen öffentlichen Grünflächen. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ bleibt davon unberührt. Für diese Fläche erfolgt derzeit die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ als separates Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Anregungen

Brief Nr. 54

Beschlussvorschlag

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Im Schleid“

Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsverbundes

Sehr geehrte Frau Horn,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken vorzubringen haben.

- 1** Anregen möchten wir den barrierefreien Ausbau im öffentlichen Raum, um den kurzen Weg zum Bahnhof für mobilitätseingeschränkte Personengruppen wie zum Beispiel Personen mit Kinderwagen, Personen mit Rollatoren oder Personen mit anderen Einschränkungen so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Wir wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr.-Ing. Karin Arndt
Leiterin
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Brief Nr. 57

Beschlussvorschlag

Staatliches Schulamt für den
Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis



Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis
Konrad-Adenauer-Allee 1-11, 61118 Bad Vilbel

Planergruppe ROB GmbH
Architekten und Stadtplaner
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Aktenzeichen 2.123-5710-2812-BLP-Stadt Bad Vilbel

Bearbeiter/-in Frau Friedl
Durchwahl 06101 5191 - 657

E-Mail sandra.friedl@kultus.hessen.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 06.07.2020

Datum 10.07.2020

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"
Beteiligung gem. § 4 BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o. g. Nachricht teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen die digitale Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 BauGB bestehen.

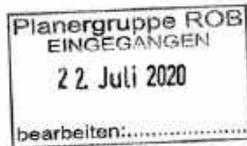
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Friedl

Anregungen

Brief Nr. 58

Beschlussvorschlag



Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 60 · 63061 Offenbach am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/ Ts.

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Bereich Stadtentwicklung und Städtebau
Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung

Christian Homburg
Fachreferent

Stadthaus, Zimmer 1406
Berliner Straße 60
Telefon +49 (0) 69 8065 2688
Telefax +49 (0) 69 8065 3529
christian.homburg@offenbach.de

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
06.07.2020 (Eingang: 08.07.2020)

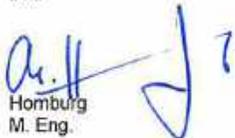
Datum, unser Zeichen
17.07.2020, H120/ 60.31/ CH

Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Im Schleid“, 4. Änderung
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Die Stadt Offenbach am Main hat keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Homburg
M. Eng.

Anregungen

Brief Nr. 59

Beschlussvorschlag

EINGEGANGEN

13. Aug. 2020

arbeiten:.....
Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – Theodor-Haus-Strasse 51 – 61118 Bad Vilbel

Technische Abteilung

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

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

Bad Vilbel, 11.08.2020

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas- und Wasserversorgungsleitungen liegen als Anlage bei.

- 1 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.

Die folgenden in dem beiliegenden Plan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:

- 2 • **Punkt 1: Geplante Bäume auf Gas- und Wasserhauptleitungen:**
Die geplanten Bäume liegen auf der vorhandenen Haupttrasse für Gas- und Wasserleitungen. Es ist nicht zulässig Bäume auf den Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Die Baumstandorte sind von den Leitungen um ca. 3-4 m weg zu versetzen. Die Leitungen sind bei grünplanerischen Vorhaben zu berücksichtigen und von Überbauung freizuhalten. Es ist eine ausreichende Freihaltezone um die Längsachse der Leitungen von 3 m vorzusehen um im Schadensfall ungehindert die Leitungen zu erreichen. Diese Bereiche sind im Zuge des weiteren Verfahrens durch Grunddienstbarkeiten für die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zu sichern.

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

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung 8.1 Neuanpflanzung von Bäumen wird wie folgt ergänzt:

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken, die Verkehrsregelung **sowie die bestehenden unterirdischen Leitungen** möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen. **Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zentraler Park“ und „Spielplatz“ ist es nicht zulässig, Bäume auf den bestehenden unterirdischen Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Um die Längsachse der Leitungen sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zentraler Park“ und „Spielplatz“ in einem Bereich von rechts und links jeweils 3,00 m keine Bäume zu pflanzen.**

Die planzeichnerisch festgesetzten Baumstandorte werden unter Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Leitungen verschoben.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die bestehenden unterirdischen Leitungen nicht erforderlich, da diese prinzipiell öffentlich zugänglich ist.

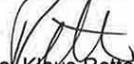
Anregungen

Brief Nr. 59

Beschlussvorschlag

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 Wasserversorgungsleitungen

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 59

Beschlussvorschlag



Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 59

Beschlussvorschlag



Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 59

Beschlussvorschlag





Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Planergruppe ROB GmbH
Frau Stefanie Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-14603

Seite 1/1

Datum
25.08.2020

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel , 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Sehr geehrte Frau Horn,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

1 Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone NRW GmbH, Vodafone Hessen GmbH Co. KG und Vodafone BW GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der **Planauskunft Vodafone:**
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>
 oder Fax: **0900/111 1140** (10 Euro pro Anfrage)
 die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das

Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstamper zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.



- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Vodafone

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.

**Meldung von Kabelschäden
und anderen Vorkommnissen:****Vodafone (für NRW, Hessen und BW)****Telefon: 0800 888 87 19****Kontaktdaten****Planauskunft:****Vodafone NRW GmbH**
Planauskunft NRW, Hessen, BW
Michael-Schumacher-Str. 1
50170 Kerpen**E-Mail:** Planauskunft@unitymedia.de
Fax: **02273 5947-0782** (10 Euro pro Anfrage)



Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Batterieschacht mit Nummer		Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		Hauseinführung
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		
	Muffentrog		
	Rohrtrassenende		
	Rohrtrassenunterbrechung	<p>Länge von A bis B Beachte Schnittzeichnung (HDD-84,5-4XDN125) SBW-1311B-001</p> <p>HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil</p>	
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting/Rohrverbinder		Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		HDD-Bohrung (Spülbohrung) Ggf. Bohrprotokoll anfordern
	Oberirdische Kabeltrasse		



Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoff
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmerkmale
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspeisepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspeisung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale	
Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante

Anregungen

Brief Nr. 62

Beschlussvorschlag

Von: Tunkowski, Manfred, Wasserverband Nidda <Manfred.Tunkowski@wasserverband-nidda.de>
Gesendet: Montag, 6. Juli 2020 13:02
An: Stefanie Horn
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel , 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Horn,

das Gebiet des o.g. B-Plans liegt außerhalb unseres Zuständigkeitsbereiches, daher ergeht von uns keine Stellungnahme.

Wir bitten uns im weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Wasserverband NIDDA
Im Auftrag

Manfred Tunkowski

Wasserverband NIDDA
Hof Graß 1
35410 Hungen

Tel.: 06402 / 511-8840
Fax: 06402 / 511-8810
Sekretariat: 06402 / 511-8843

<http://www.wasserverband-nidda.de>

██████████
Stadt Bad Vilbel
Der Magistrat
Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Vorab per Telefax: 06101 / 602-353

über Hr. EFRWipochi
an FV Planung
z.w.V. 27/81
FV

██████████
27. August 2020

4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in Bad Vilbel,
Gemarkung Bad Vilbel
hier: Einwendungen der ██████████

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Stöhr,

die ██████████
██████████ hat uns mit der Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen im
Zusammenhang mit dem Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans
„Im Schleid“ beauftragt und Vollmacht erteilt. Eine Vollmachterklärung ist
beigefügt.

Im Namen unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf der
4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ und der gemäß § 3 Abs. 2
BauGB ausgelegten Unterlagen Stellung:

A. Ausgangslage**I. Grundstück der [REDACTED]**

Unsere Mandantin ist Eigentümer des mit einem [REDACTED] bebauten Grundstücks [REDACTED] §111ff Bad Vilbel. Dieses Grundstück liegt ca. 1.700 m nördlich des Gebiets, das durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ überplant werden soll,

II. Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Zur Zeit läuft auch das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, welches darauf abzielt, in dem Gebiet, welches sich unmittelbar an die westliche Grenze des Gebiets, das durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ überplant werden soll, die Ansiedlung eines Segnüber-Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² zu ermöglichen. Gegen den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ haben wir im Namen unserer Mandantin mit Schreiben vom 22. April 2020 Einwendungen erhoben.

1 III. Anlass der Planung

Zum Anlass der Planung heißt es in der Begründung zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auf S. 27 nur, die Wohnbauflächen im östlichen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ befänden sich derzeit in der Realisierung. Die entsprechenden privaten Bauflächen seien im Besitz eines Investors. Während der Realisierung der Wohnbauflächen habe sich ein Änderungsbedarf von Seiten des Investors und von Seiten der Stadt Vilbel ergeben. Daher erfolge die Änderung des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

In Kapitel 9.3 „Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 4. Änderung“ ist die städtebauliche Zielsetzung, die die Planveranlassung für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ darstellt, ausführlich beschrieben. In Kapitel 15.5 „Lärmschutz zum Zeitpunkt der 4. Änderung“ wird zudem erneut auf die durch den Investor des Wohngebietes geplante Lärmschutzwand am nordöstlichen Rand des Plangebietes eingegangen.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erfolgt unabhängig von der aktuell im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die die Errichtung eines Möbelmarktes zum Gegenstand hat. Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ befindet sich westlich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Beiden Verfahren stehen inhaltlich nicht in Zusammenhang.

Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand am nordöstlichen Rand des Plangebietes erfolgt zur Verbesserung des Schallschutzes des in der Realisierung befindlichen Wohngebietes in Bezug auf den Bahnlärm und nicht in Bezug auf die Realisierung eines Möbelhauses. Allein schon aufgrund der Lage der geplanten Lärmschutzwand am nordöstlichen Rand des Plangebietes kann die geplante Lärmschutzwand keinen Schallschutz in Bezug auf das geplante Möbelhaus darstellen, dessen Errichtung westlich des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ geplant ist.

— 3 —

Anschließend werden in der Begründung die inhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan, die angeblich notwendig sind, aufgeführt. Zu diesen Änderungen zählen unter anderem die Festsetzung einer Lärmschutzwand am nord-östlichen Rand des Plangebiets, die Festsetzung von öffentlichen und privaten Parkflächen im Bereich der privaten Grünfläche am nord-östlichen Rand des Plangebiets sowie die Festsetzung einer Fläche zur Unterbringung eines Unterflurcontainers für die Altglasentsorgung im Bereich der privaten Grünfläche am nord-östlichen Rand des Plangebiets.

Weshalb diese Änderungen erforderlich sind, lässt sich der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans nicht entnehmen. Der eigentliche Anlass der Planung wird also überhaupt nicht erwähnt.

Offenbar geht es der Stadt Bad Vilbel einzig und allein darum, mit der Festsetzung einer Lärmschutzwand die Lärmimmissionen, die durch den auf Grund des geplanten Segmüller-Möbelhauses zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr ausgelöst werden, im Plangebiet zu reduzieren. Anders ausgedrückt: Die Stadt Bad Vilbel verfolgt keine positiven städtebaulichen Ziele für das Plangebiet selbst, vielmehr zielt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ allein darauf ab, eine der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die 5. Änderung dieses Bebauungsplans realisiert werden kann.

B. Einwendungen

Unsere Mandantin ist mit dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht einverstanden. Daher erhebt sie in ihrem Namen Einwendungen:

2 I. Unzulässigkeit des vereinfachten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB liegen nicht vor. Erforderlich für die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens bei der Änderung eines Bebauungsplans ist

Die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen, die auf das Wohngebiet „Im Schleid“ von dem geplanten Möbelhaus einwirken, erfolgt durch die Festsetzung einer Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 für das geplante Sonstige Sondergebiet SO „Möbelmarkt“. Als Grundlage wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung zur Festlegung der Emissionskontingentierung für das Sonstige Sondergebiet SO „Möbelmarkt“ durchgeführt. Gemäß den Berechnungsergebnissen ergeben sich für die Sondergebietsfläche Emissionskontingente für den Tag bzw. für die Nacht in Höhe von $L_{EK, Tag/Nacht} = 63 / 48 \text{ dB(A)/m}^2$. Unter Berücksichtigung der genannten Emissionskontingente sowie der schalltechnischen Vorbelastung aus umliegenden Gebieten, werden die jeweils gültigen Planwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, demnach auch an der Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“, die Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist, eingehalten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

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

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stehen nicht in einem funktionalen Bezug zu den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Dies ist unter Beschlussvorschlag zu 1 ausführlich dargelegt.

— 4 —

nach § 13 Abs. 1 BauGB unter anderem, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bereits daran fehlt es hier. Die Grundzüge der Planung sind schon deshalb tangiert, weil die Lärmschutzwand, die im Zuge der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzt werden soll, einzig und allein den Zweck hat, Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des in dem vom Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ betroffenen Gebiet geplanten Segmüller-Möbelhauses ausgelöst werden, im benachbarten Wohngebiet zu reduzieren. Das Segmüller-Möbelhaus soll eine Verkaufsfläche von 45.000 m² haben. Aktuell wäre es im Gebiet des Bebauungsplans „Im Schleid“ eindeutig unzulässig, weshalb ihm die Grundzüge der Planung entgegenstehen.

Wegen des funktionalen Bezugs der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ beabsichtigten Festsetzungen zu den Festsetzungen, die im parallel laufenden Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehen sind, berühren auch die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die Grundzüge der Planung. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB scheidet daher von vornherein aus.

3 II. Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen

Ein weiterer formaler Fehler liegt darin, dass die Stadt Bad Vilbel nicht alle wesentliche Unterlagen ausgelegt hat. Insbesondere die Unterlagen zum Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die zum Verständnis des Anlasses der Planung von zentraler Bedeutung sind, waren nicht Gegenstand der Auslegung. Das gilt insbesondere für die im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die auch im Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ von Bedeutung sind. Im Hinblick darauf, kann die Auslegung ihren Zweck überhaupt nicht erfüllen.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die beiden Verfahren zur 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stehen, wie unter Beschlussvorschlag zu 1 dargelegt, nicht in einem inhaltlichen Zusammenhang. Daher war es nicht erforderlich, die Unterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Gegenstand der öffentlichen Auslegung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu machen.

Da die vorzunehmenden Änderungen die Grundzüge der Planung für das Baugebiet nicht berühren, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Anregungen	Brief Nr. 66	Beschlussvorschlag
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>III. Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung</p> <p>Die beabsichtigte Bauleitplanung ist aus mehreren Gründen rechtswidrig.</p> <p>4 1. Keine städtebauliche Erforderlichkeit</p> <p>Es fehlt bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung. Vielmehr dient sie allein den privaten Interessen von Segmüller.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen,</p> <p><i>„sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“</i></p> <p>(Hervorhebungen durch uns)</p> <p>Die Bauleitplanung hat demnach nicht die Funktion, wirtschaftspolitische Ziele zu erfüllen. Sie muss vielmehr wettbewerbsneutral sein und darf nicht dazu genutzt werden, bestimmte Betriebe zu privilegieren.</p> <p>Vgl. <i>Schrödter/Wahlhäuser</i> in: <i>Schrödter, BauGB</i>, 8. Aufl. 2015, § 1 Rdnr. 44, 464.</p> <p>Voraussetzung für die städtebauliche Erforderlichkeit ist damit, dass die Bauleitplanung nach der planerischen Konzeption der jeweiligen Gemeinde als notwendig angesehen werden kann.</p> <p>Vgl. <i>Battis</i>, in: <i>Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB</i>, 14. Aufl. 2019, § 1 Rdnr. 25.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 1 und 2.</i></p> <p><i>Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 13.09.2012 (2 D 38/11.NE) bestimmt sich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde, was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.</i></p> <p><i>Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ besteht in der Verbesserung des Schallschutzes zum Schutz vor Bahnlärm über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, um die Lebensqualität innerhalb des Wohngebietes zu verbessern. Dies erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem Investor. Die städtebauliche Erforderlichkeit zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist daher gegeben.</i></p>	

Diese Anforderung ist hier nicht erfüllt. Denn insbesondere mit der beabsichtigten Lärmschutzwand geht es der Stadt Bad Vilbel einzig und allein darum, die Ansiedlung eines Segmüller-Möbelhauses in dem Gebiet, welches Gegenstand des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist, zu ermöglichen. Dass die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht städtebaulich erforderlich ist, haben wir auf S. 4 f. unseres Schreibens vom 22. April 2020 ausführlich dargelegt. Auf diese Ausführungen nehmen wir in vollem Umfang Bezug.

Wenn es aber schon an der städtebaulichen Erforderlichkeit für die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ fehlt, gilt dasselbe auch für die 4. Änderung dieses Bebauungsplans: Die Festsetzungen, die Gegenstand der 4. Änderung sind, beziehen sich auf die im Verfahren zur 5. Änderung beabsichtigten Festsetzungen und lassen sich nur damit erklären. Das hat zur Folge, dass die fehlende städtische Erforderlichkeit der 5. Änderung auch das Verfahren zur 4. Änderung infiziert. Auch die 4. Änderung ist daher nicht städtebaulich erforderlich.

5 2. Fehlende Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde zu Unrecht verzichtet.

6 3. Fehlende schalltechnische Untersuchung

Eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Lärmschutzwand liegt nicht vor. Jedenfalls wurde eine solche im Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht ausgelegt. Daher lassen sich die zukünftigen Wirkungen der Lärmschutzwand überhaupt nicht beurteilen.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Da die vorzunehmenden Änderungen die Grundzüge der Planung für das Baugebiet nicht berühren, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet. Diese hat weiterhin Bestand.

Die Errichtung einer 7,00 m hohen Lärmschutzwand am nordöstlichen Plangebietsrand soll zur Herstellung eines zusätzlichen Schallschutzes in Bezug auf den Bahnlärm innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Errichtung eines zusätzlichen Schallschutzes erfolgt in Ergänzung der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellten Schallschutzgutachtens, die unverändert bestehen bleiben. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet. Die nun geplante 7,00 m hohe Lärmschutzwand verbessert den Schallschutz über die gesetzlichen Vorgaben hinaus. Die Erstellung einer neuen Schalltechnischen Stellungnahme ist daher im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht erforderlich.

— 7 —

7 4. Trennungsgrundsatz

Unabhängig hiervon richtet die Lärmschutzwand, die im Zuge des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzt worden soll, nicht aus, um die vom Betrieb des in unmittelbarer wesentlicher Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehenen Segmüller-Möbelhauses ausgehenden Lärmimmissionen für die Bewohner des Gebiets, das Gegenstand der 4. Änderung ist, auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Damit wird gegen den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG verstoßen). Nach dieser Vorschrift sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Vorschrift verleiht dem Immissionschutz im Rahmen planerischer Entscheidungen besonderes Gewicht, aber keinen generellen Vorrang.

Vgl. BVerwGE 71, 103, 165; Erguth/Püschel, NVwZ 1982, 651 ff.

§ 50 BImSchG steht selbständig neben den anlagenbezogenen Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Deshalb ist die Vorschrift bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch dann zu beachten, wenn schädliche Umwelteinwirkungen unter Umständen noch mit Hilfe der anlagenbezogenen Vorschriften verhindert werden können. Adressat des § 50 BImSchG sind alle für die öffentliche Planung zuständigen Körperschaften und Behörden.

Raubedeutsame Maßnahmen im Sinne des § 50 BImSchG sind alle Einzelentscheidungen über raumbedeutsame Vorhaben, die auf Planung ausgerichteten Charakter haben. Durch § 50 BImSchG werden die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete geschützt. Ob ein Gebiet ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, richtet sich in erster Linie nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Unter die

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 1 und 6.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Das geplante Sonstige Sondergebiet SO „Möbelmarkt“ ist von dem östlich gelegenen Wohngebiet „Im Schleid“ durch einen öffentlichen Grünzug mit einer Breite zwischen 90 und 140 m räumlich getrennt.

Im Rahmen der Erarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den Gewerbelärm durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung belegen, dass eine Festsetzung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet SO „Möbelmarkt“ aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich ist. Gleichwohl wurden für das Plangebiet Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt, durch die auch in Zukunft weiterhin Konfliktfreiheit gewährleistet wird.

Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG liegt nicht vor.

.. B ...

Vorschrift fallen daher alle als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete ausgewiesenen Flächen. Damit sind auch die in der Nachbarschaft des Gebiets des beabsichtigten Bebauungsplans liegenden Wohngebiete durch § 50 BImSchG geschützt.

Auf den geschützten Flächen sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, und zwar auch potenziell schädliche Umwelteinwirkungen. Ab welcher Schwelle das Vermeidungsgebot gilt wird in § 50 nicht näher gesagt. In Rechtsprechung und Literatur ist aber anerkannt, dass auch Schutz gegen Belästigungen und Nachteile gewährt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG sind deshalb auch solche Immissionen, die in einem Ausmaß nachteilige Wirkungen haben können, dass sie zwar die Versagung der Genehmigung für eine konkrete Anlage allein nicht rechtfertigen, für die wünschenswerte verträgliche Zuordnung verschiedene Nutzungen aber noch Bedeutung haben. Denn Planung verlangt immer eine Abwägung aller einschlägigen Belange. Ziel des § 50 BImSchG ist es, die Bedeutung des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung zu verstärken. Deshalb sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Vorschrift alle nachteiligen Immissionen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abwägungserheblich sein können.

Vgl. BVerfG, NwVZ 1986, 363; Hansmann, in: *Landmann/Rohmer*, Umweltrecht, Band I, 45. Lieferung April 2005, § 50 BImSchG, RdNr. 47.

§ 50 BImSchG enthält damit ein Optimierungsgebot. Dieses verlangt, dass die immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte in die planerische Abwägung erkennbar eingehen und dort mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht Berücksichtigung finden.

Vgl. BVerwGE 71, 163, 165; Schulze-Fielitz, in: *Koch/Scheuing*, GK-BImSchG, Stand: Mai 2005, § 50 RdNr. 146 f.

— 9 —

Aus § 50 BImSchG folgt die Pflicht zur Rücksichtnahme, insbesondere bei Lärmimmissionen. Gegen diese Rücksichtnahmepflicht wird verstoßen, wenn die Stadt Bad Vilbel einerseits mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Segmüller-Möbelhauses schafft, während sie andererseits die Bewohner des Gebiets, das Gegenstand der 4. Änderung ist, nur durch eine Lärmschutzwand vor unzumutbaren Lärmimmissionen schützen will, obwohl die Auswirkungen dieser Lärmschutzwand überhaupt nicht geprüft wurden. Denn die benachbarte Wohnbebauung wäre dann unzumutbaren Lärmimmissionen aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs von Kunden und Lieferanten, der durch das geplante Segmüller-Möbelhaus hervorgerufen wird, ausgesetzt.

8 5. Gebot der Konfliktbewältigung

Die von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigte Bauleitplanung verstößt auch gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Dieses ist eine Folge des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB und verlangt, dass die durch Festsetzungen des Bebauungsplans zurechenbar verursachte Konflikte grundsätzlich auch durch den Bebauungsplan im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange selbst gelöst werden.

Zwar darf der Bebauungsplan einzelne Problemlösungen auf die nachgelagerte Vollzugsebene verlagern. Er darf jedoch nicht solche Interessenkonflikte offenlassen, die sich absehbar im nachfolgenden Verwaltungsverfahren nicht sachgerecht lösen lassen. So liegen die Dinge hier. Auf der Basis der ausgelegten Unterlagen ist es nämlich völlig offen, ob die Lärmschutzwand überhaupt dazu geeignet ist, die Wohnbebauung in dem von Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ betroffenen Gebiet in ausreichendem Umfang vor den Lärmimmissionen zu schützen, die durch von dem Segmüller-Möbelhaus, welches in dem Gebiet realisiert werden soll, auf das sich das Verfahren zur 5. Änderung bezieht, verursacht werden.

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 1, 6 und 7.

Eine Konfliktbewältigung sowie eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB, finden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ statt.

Anregungen

Brief Nr. 66

Beschlussvorschlag

--- 10 ---

Der sich bereits auf der Ebene der Bauleitplanung abzeichnende Konflikt zwischen großflächigem Einzelhandel einerseits und benachbarter Wohnbebauung andererseits ist deshalb im Bebauungsplan selbst zu lösen. Eine Verlagerung des durch die Planung ausgelösten Konflikts auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und ist daher unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

4. Änderung Bebauungsplan
 „Im Schleid“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	30.07.20		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	05.08.20	X		
3.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt				
4.	Bischöfliches Generalvikariat Fulda Postfach 1153 36001 Fulda				
5.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
6.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
7.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
8.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel				
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	06.07.20		X	
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hasselweg 20 34131 Kassel				
11.	DB Netz AG Projekt S 6 I.NG-MI-N(1) Herr Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt a. M.				
12.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.	26.08.20	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
13.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
14.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Südwest PTI 34 Jahnstr. 54-64 63150 Heusenstamm	18.08.20	X		
16.	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen	17.08.20		X	
17.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23 – 25 60329 Frankfurt a. M.	26.08.20	X		
18.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
19.	Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck Wilhelmshöher Allee 330 34131 Kassel				
20.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
21.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				
22.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden				
23.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	28.08.20	X		
24.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
25.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	26.08.20	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
26.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich –Westflügel 65203 Wiesbaden				
27.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim	27.08.20	X		
28.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt a.M.				
29.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	08.07.20	X		
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Gewerbe und Markt Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	13.07.20	X		
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
39.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
40.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
41.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro) Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
42.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt a.M.				
43.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
44.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
45.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt a.M.				
46.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH N2-WN3 Projektkoordination Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	12.08.20		X	
47.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	28.08.20	X		
48.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	09.07.20	X		
49.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Roter Lohweg 29 35510 Butzbach				
50.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64295 Darmstadt	28.08.20	X		
51.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	06.08.20	X		
52.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	21.07.20		X	
54.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	22.07.20	X		
55.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
56.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Reinhard Kreuzer Vorsitzender Hans-Kudlich-Str. 3 61118 Bad Vilbel				
57.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Konrad-Adenauer-Allee 1-11 61118 Bad Vilbel	13.07.20		X	
58.	Stadtverwaltung Offenbach Berliner Straße 100 63065 Offenbach	22.07.20		X	
59.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	13.08.20	X		
60.	Vodafone NRW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	25.08.20	X		
61.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden	27.08.20	X		s. Brief Nr. 27
62.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg	06.07.20		X	
63.	Wasserverband NIDDER – SEEMENBACH Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
64.	ZOV-Verkehr Hanauer Straße 15 61169 Friedberg				
65.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
66.	Bürger 1	27.08.20	X		

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
 Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 06.10.2020

Vorlage für:	
Magistrat	12.10.2020
Ortsbeirat Kernstadt	20.10.2020
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.10.2020
Stadtverordnetenversammlung	03.11.2020

Betreff
4. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in der Fassung vom 02.10.2020, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung sowie Sachstandsbericht Artenschutz als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

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

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:	
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:
Durch die Umplanung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 3.237 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel ausgeglichen werden soll. Die Belange des Umweltschutzes sind ab den Seiten 107ff der Begründung dargestellt.

 (Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden:

 (Fachbereichsleiter / Dezernent)

Bad Vilbel

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



Satzung, 02.10.2020

Bad Vilbel

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

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

Stand: 02.10.2020

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



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

Inhalt

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

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

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

A Rechtsgrundlagen

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

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

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

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5

(gem. § 4 BauNVO)

1.1.1 Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.1.2 Geschosse oberhalb der Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 3.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

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

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 5

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Festsetzung der Höhenlagen

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

4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

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

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

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5

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

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

4.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

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

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

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

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

5.2.2 Fußgänger- und Radwegbereich

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

5.2.3 Öffentliche Parkfläche

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

5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

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

5.3.2 Private Parkfläche

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

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

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

6.2 Zweckbestimmung Abfall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Unterflurcontainer zur Altglasentsorgung.

7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.1.1 Zentraler Park

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

7.1.2 Spielplatz

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

7.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

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

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

8.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

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

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

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

8.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

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

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

8.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

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

Festgesetzt wird:

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

8.2.2 Spielplatz

Festgesetzt wird:

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

8.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

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

Festgesetzt wird:

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

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

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

Festgesetzt wird:

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

8.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

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

8.3.3 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:

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

8.3.4 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim

Festgesetzt wird:

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

8.4 Ökologische Baubegleitung

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

8.5 Pflanzgrößen

Für die Pflanzgrößen gelten (sofern nichts anderes festgesetzt ist) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

• Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 18/20
• Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 16/18
• Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
• Großsträucher	3 x vmB	125/150

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

9.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

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

9.2.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

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

Lärmschutzwall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

Grundrisszonierung

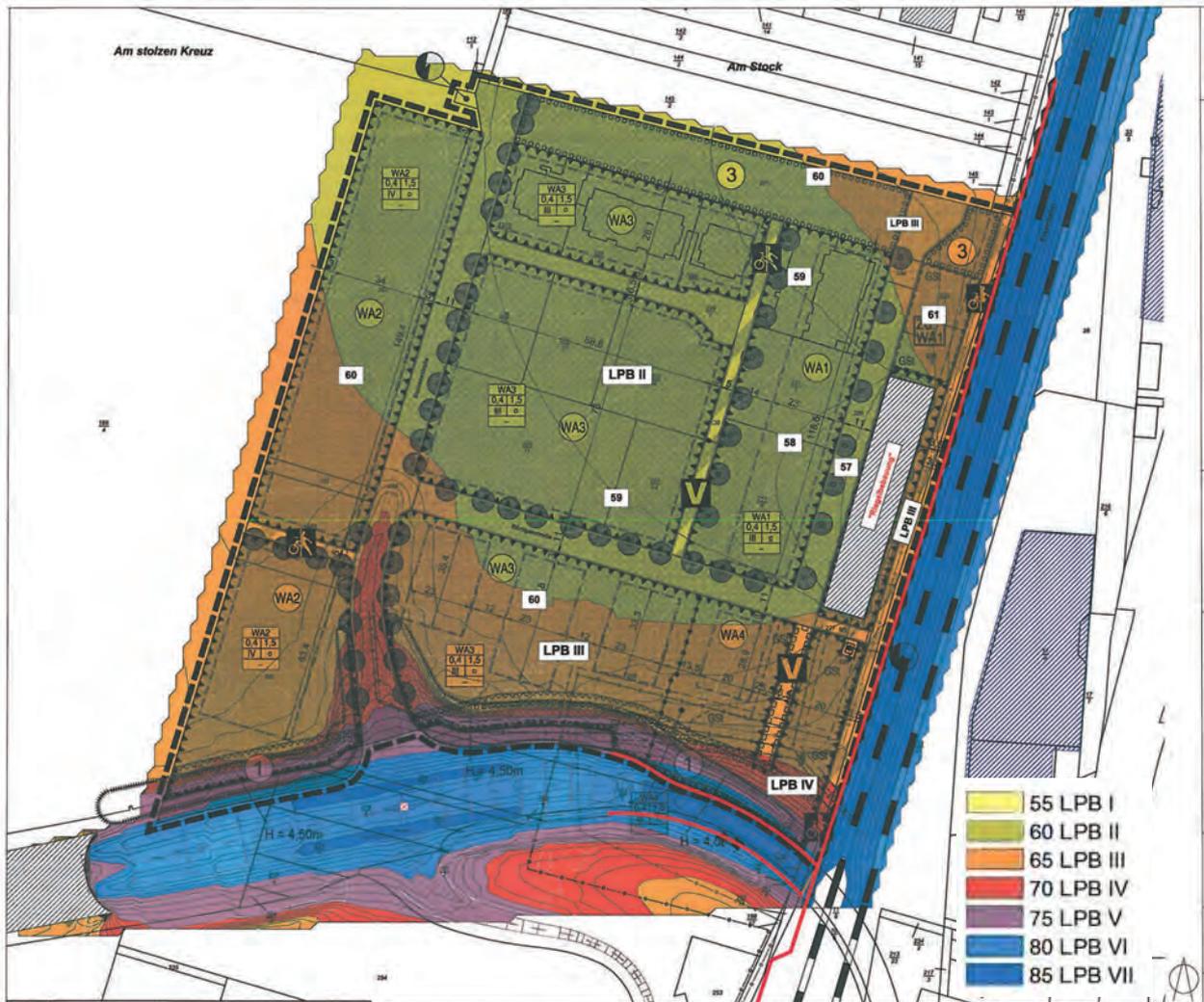
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

Passiver Schallschutz

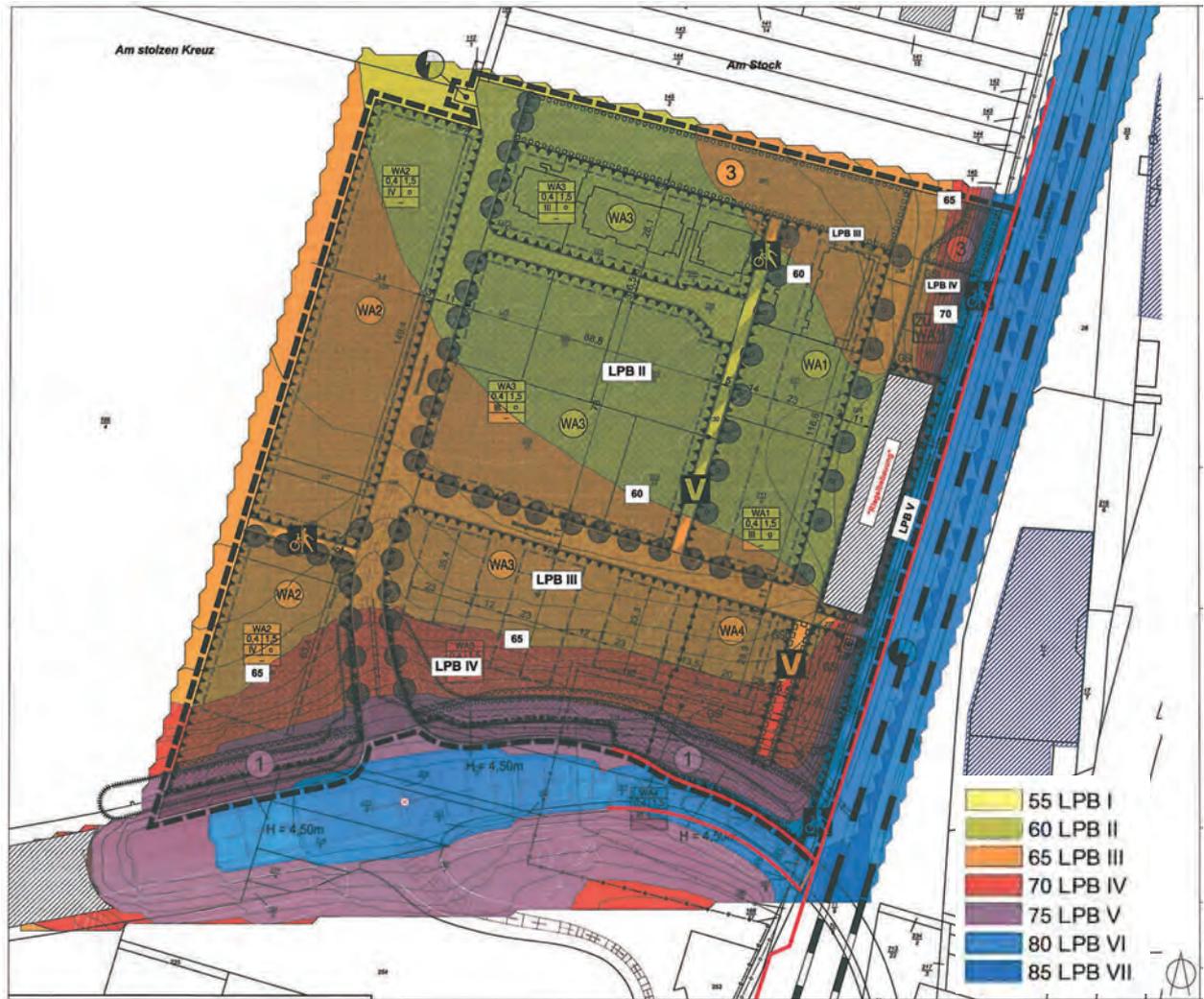
Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



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

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



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

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

Allgemeine Wohngebiete WA 5

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

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

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

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

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten.

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

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

D Hinweise

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

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)*
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus palustris (Sumpfeiche)
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)*
Salix alba „Liempde“ (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

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

1.3 Obstbäume Hochstamm

Apfelsorten:

Bittenfelder, Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brauner Matapfel, Brettacher, Boikenapfel, Champagner Renette, Edelsdorfer, Gehrers Rambur, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Hauxapfel, Hedelfinger, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Maunzen-

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

Birnen:

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

Pflaumen / Zwetschen:

Auerbacher, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Zibarte Wildpflaume.

Mirabellen:

Frühe Mirabelle, Mirabelle aus Nancy.

Kirschen:

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

Sonstige:

Mispel (*Mespilus germanica*), Maulbeere (*Morus nigra*), Walnussbaum (*Juglans regia*), Speier-
ling (*Sorbus domestica*).

1.4 Sträucher

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

1.5 Geschnittene Hecken

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

* nicht für Spielplatzflächen geeignet.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

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

Im Plangebiet sind daher keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr notwendig.

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

3 Kampfmittel

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

4 Altlasten

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

5 Straßenentwässerung

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

6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

7 Heilquellenschutz

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

8 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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

9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

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

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

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

10 Elektro-Freileitung

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

11 Schutz bestehender Leitungen

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

12 Fernwasserleitung

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

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

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

Weiterhin ist Folgendes zu gewährleisten:

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

13 Photovoltaikanlagen

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

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

14 Bergbau

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

15 Arten- und Biotopschutz

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

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

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

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

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

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

E Begründung

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

1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

2 Lage und Abgrenzung

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



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



Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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

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

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

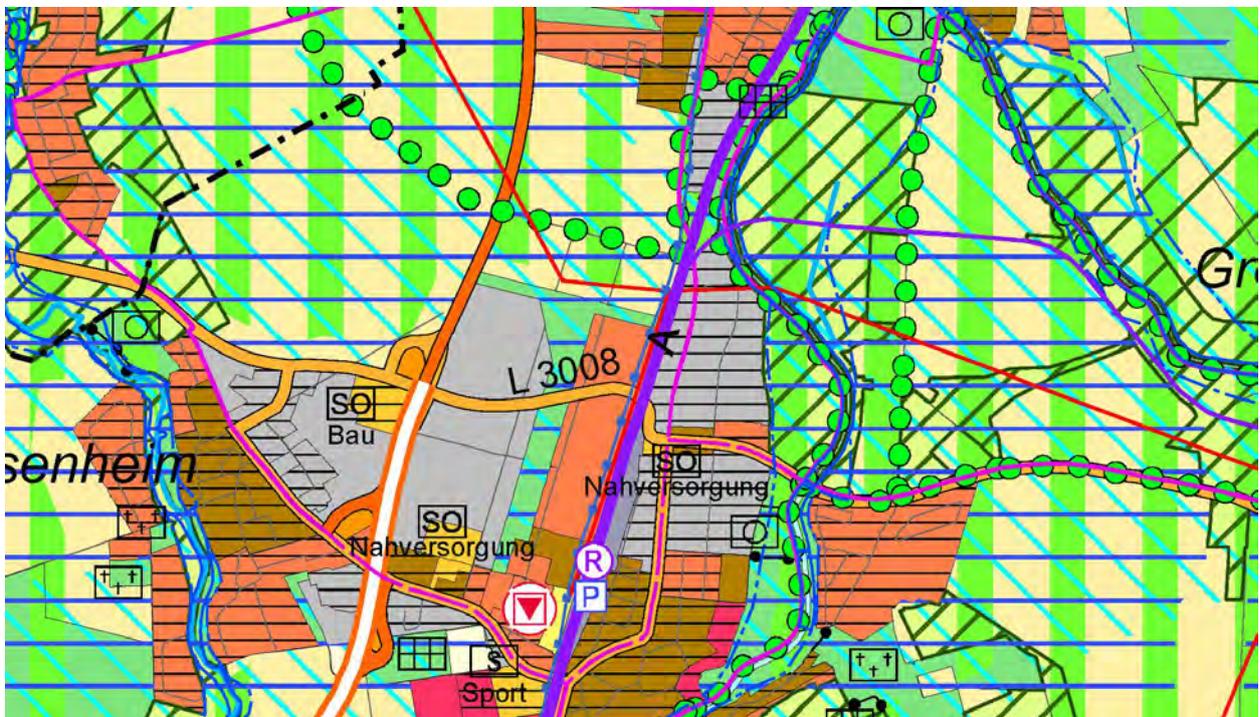


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Städtebauliche Dichtewerte

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

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

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

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

4 Verfahrensablauf

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

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

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

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB

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

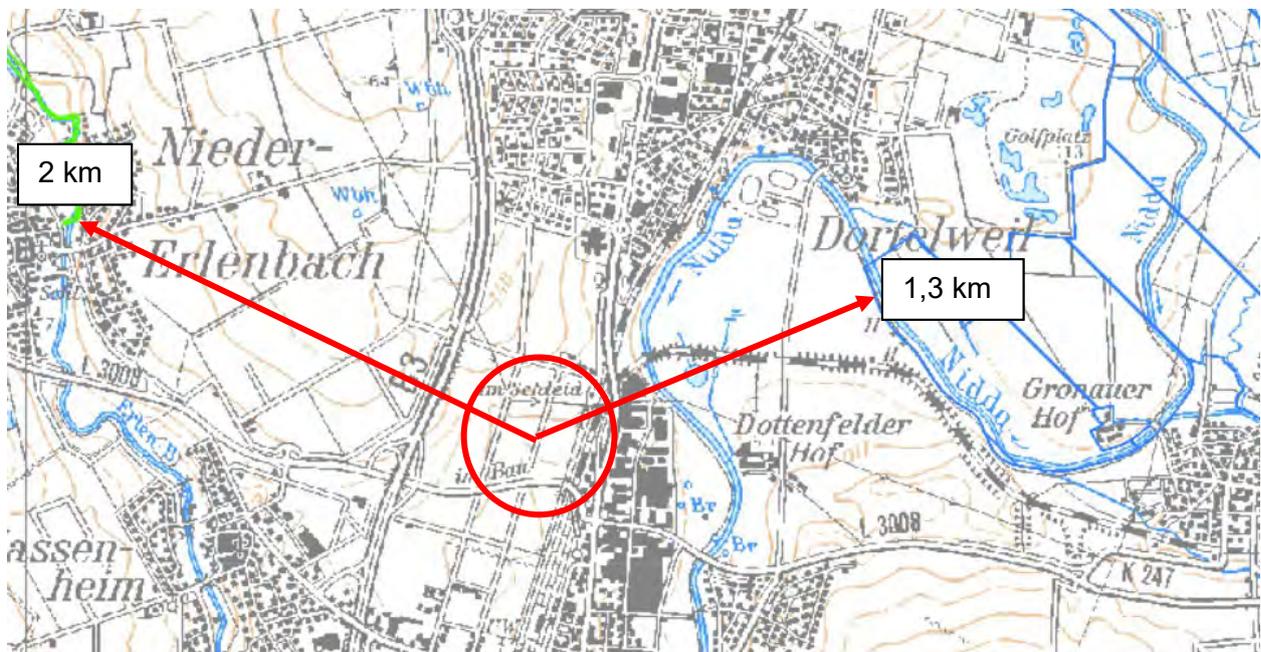
1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden.

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

➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

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



➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

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

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

➤ Voraussetzung erfüllt

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

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

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

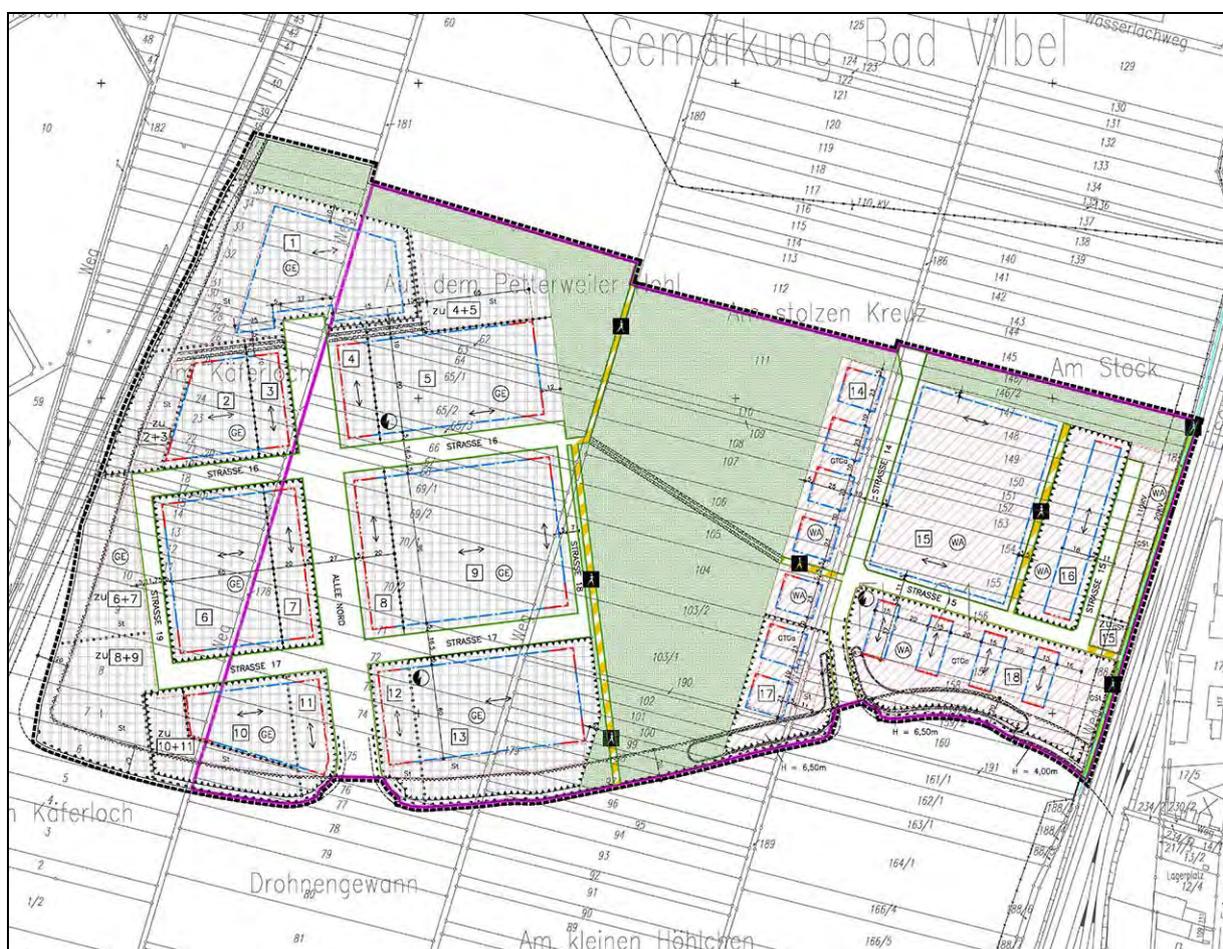


Abbildung 4: Bebauungsplan „Im Schleid“



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



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

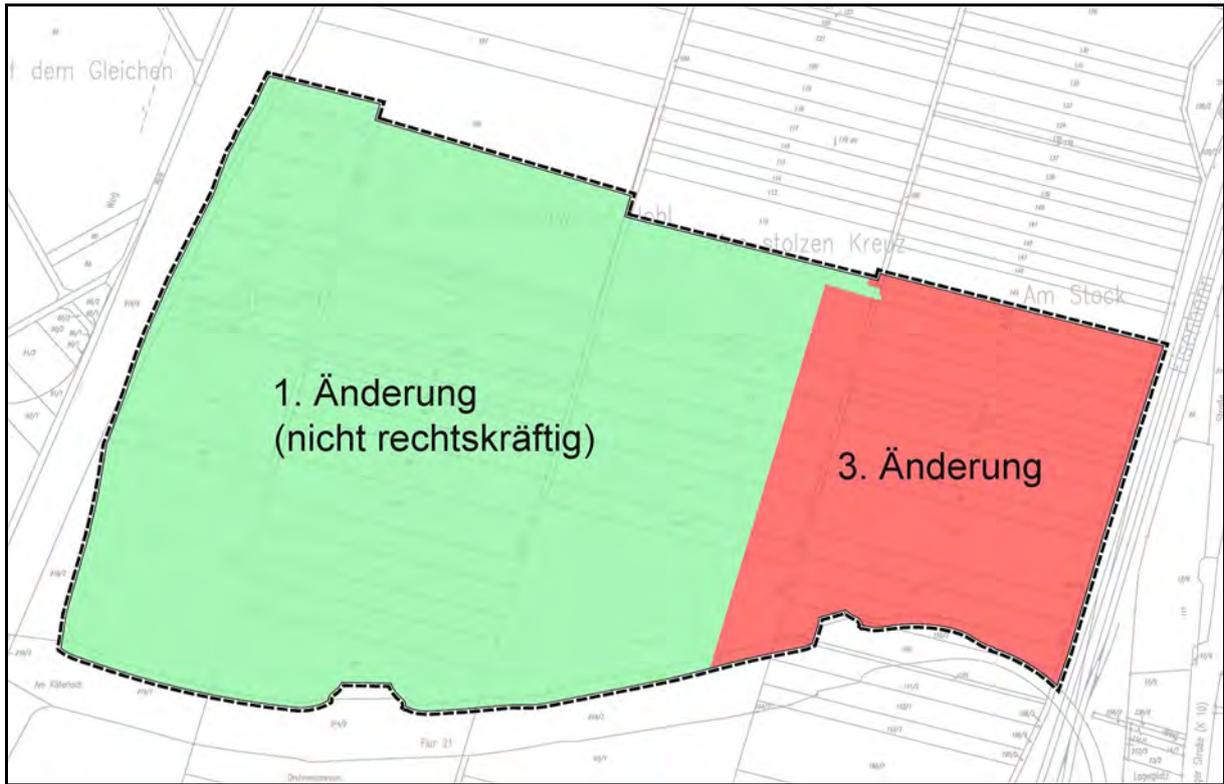


Abbildung 7: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“

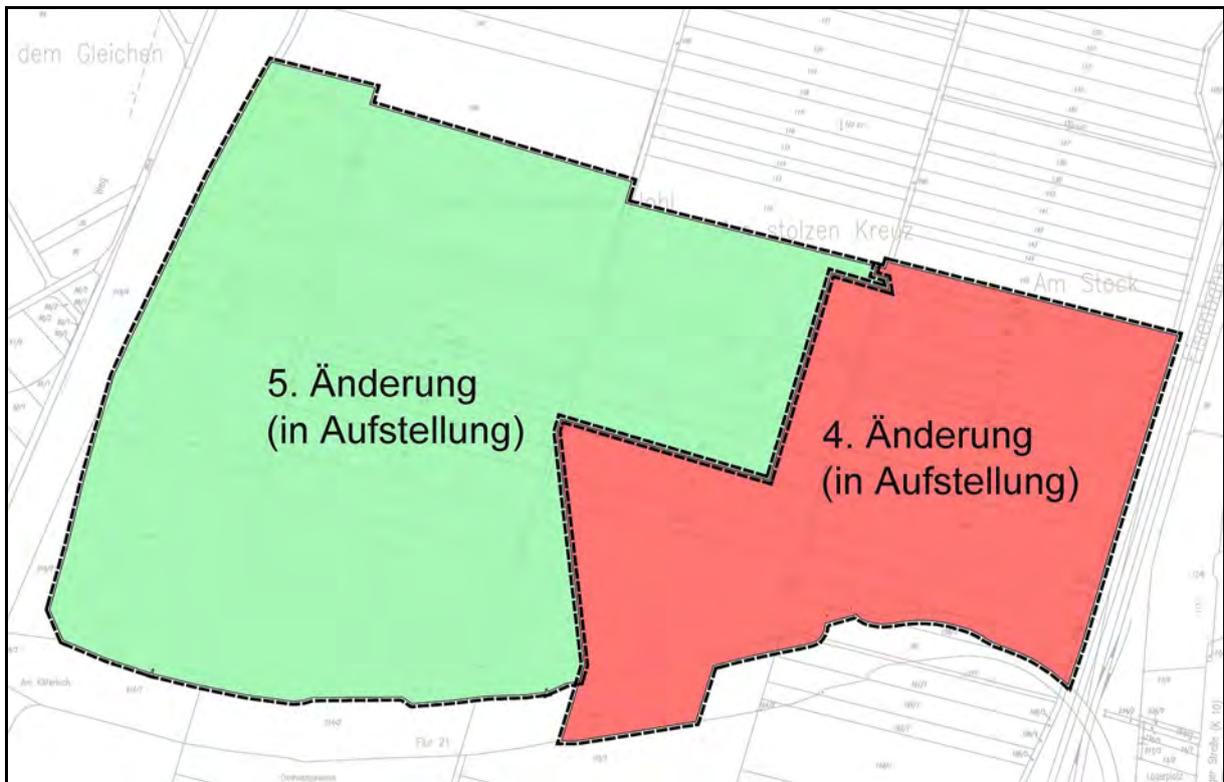


Abbildung 8: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“



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

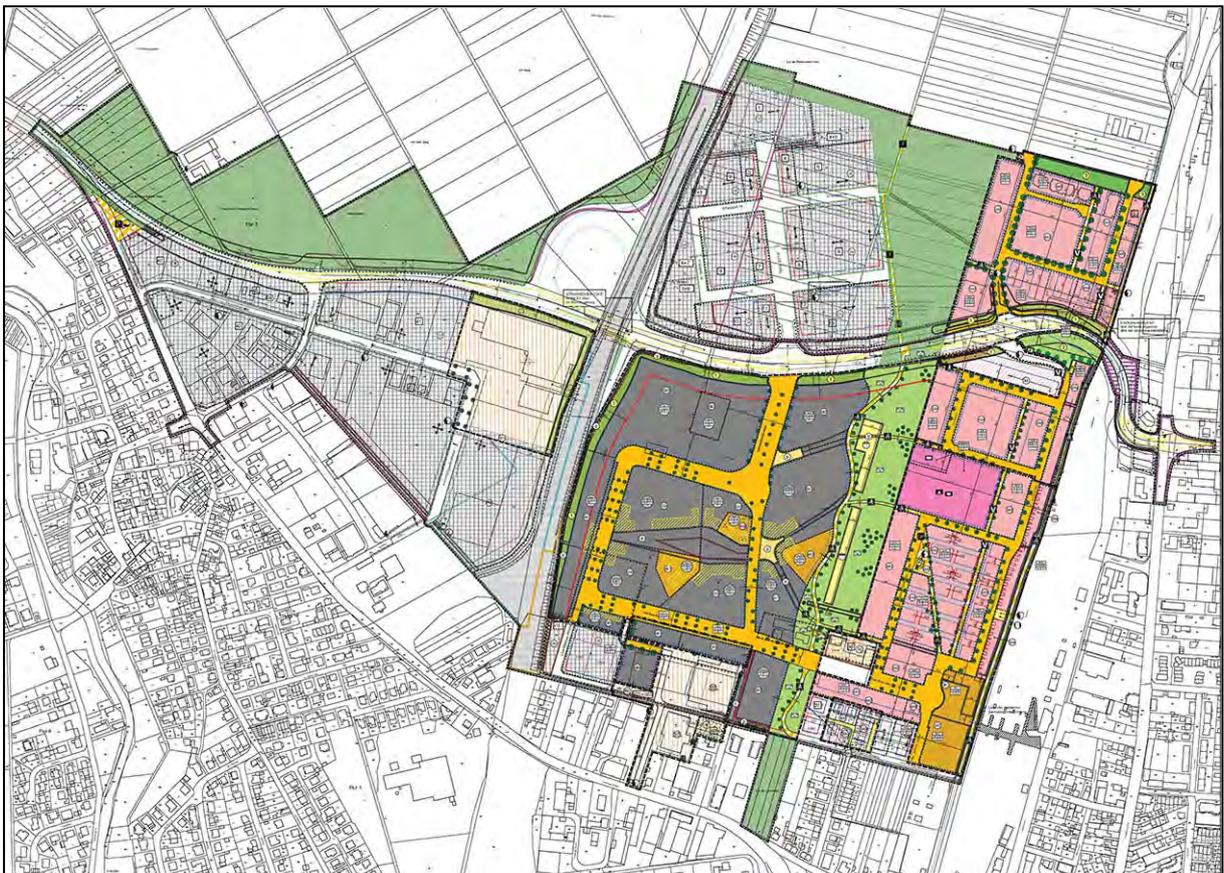


Abbildung 10: Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

7.1 Nutzung und Verkehrliche Erschließung

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



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

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

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

7.2 Technische Infrastruktur

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

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

7.3 Grundstückssituation

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

8 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

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

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

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

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

8.1 Bestandsdarstellung

8.1.1 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

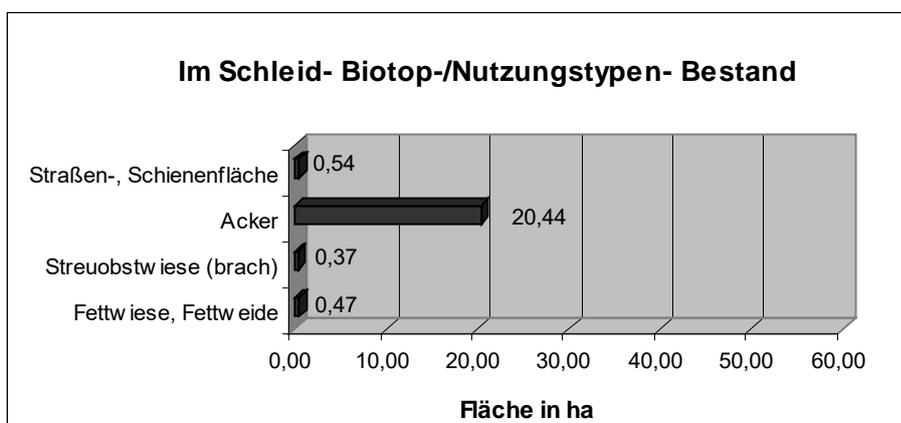


Abbildung 12: Balkendiagramm Bestand

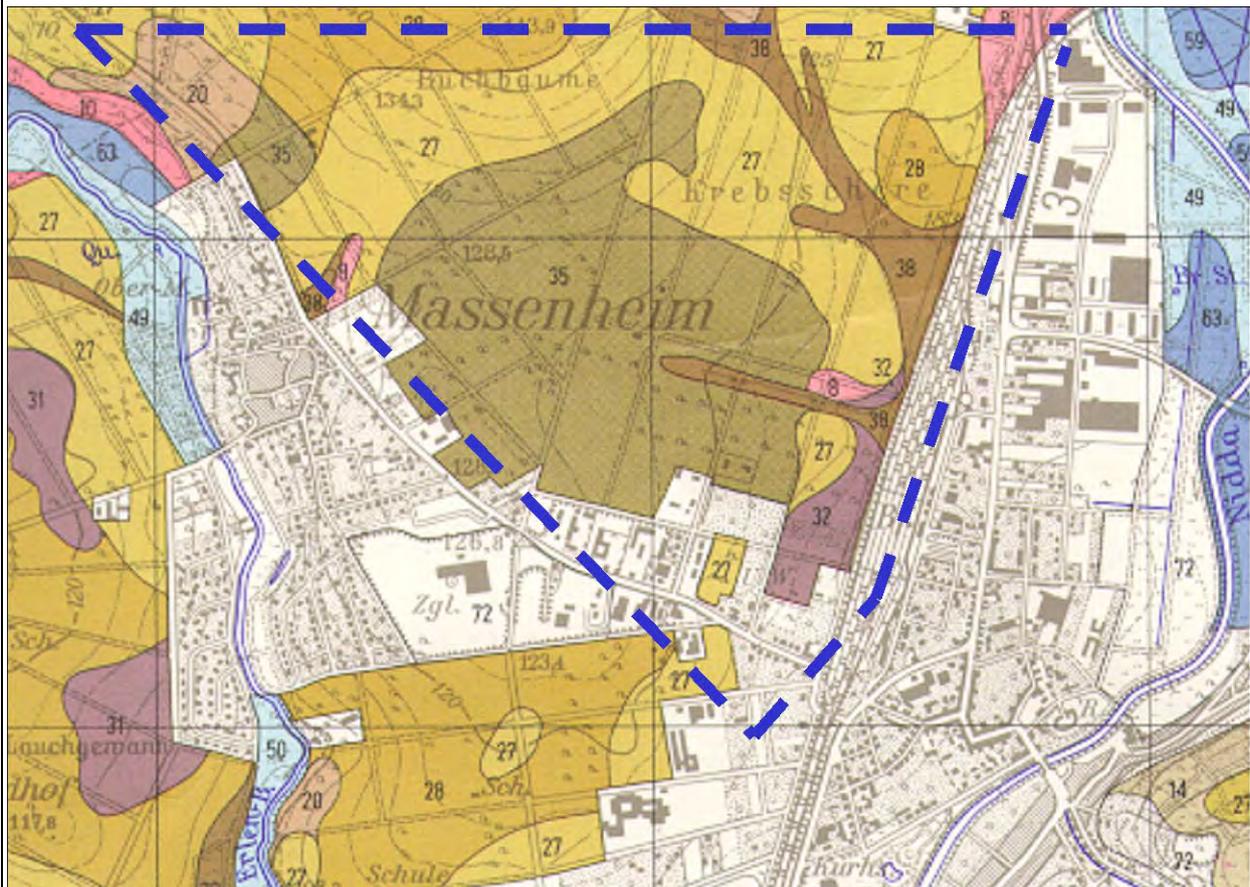
Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

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

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

Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000

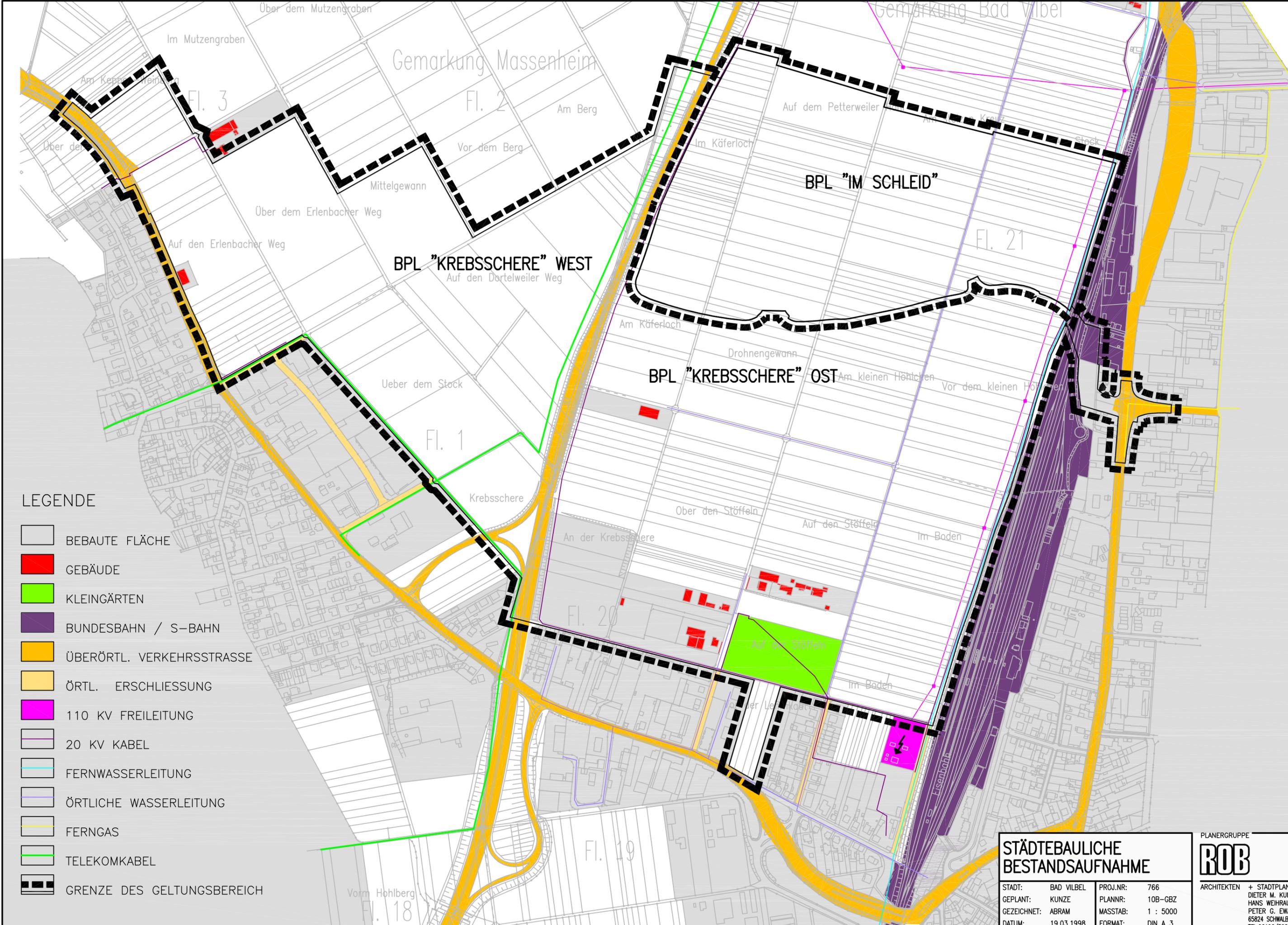


Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

Legende

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

Abbildung 13: Im Plangebiet verbreitete Bodentypen/ -arten



LEGENDE

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

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

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

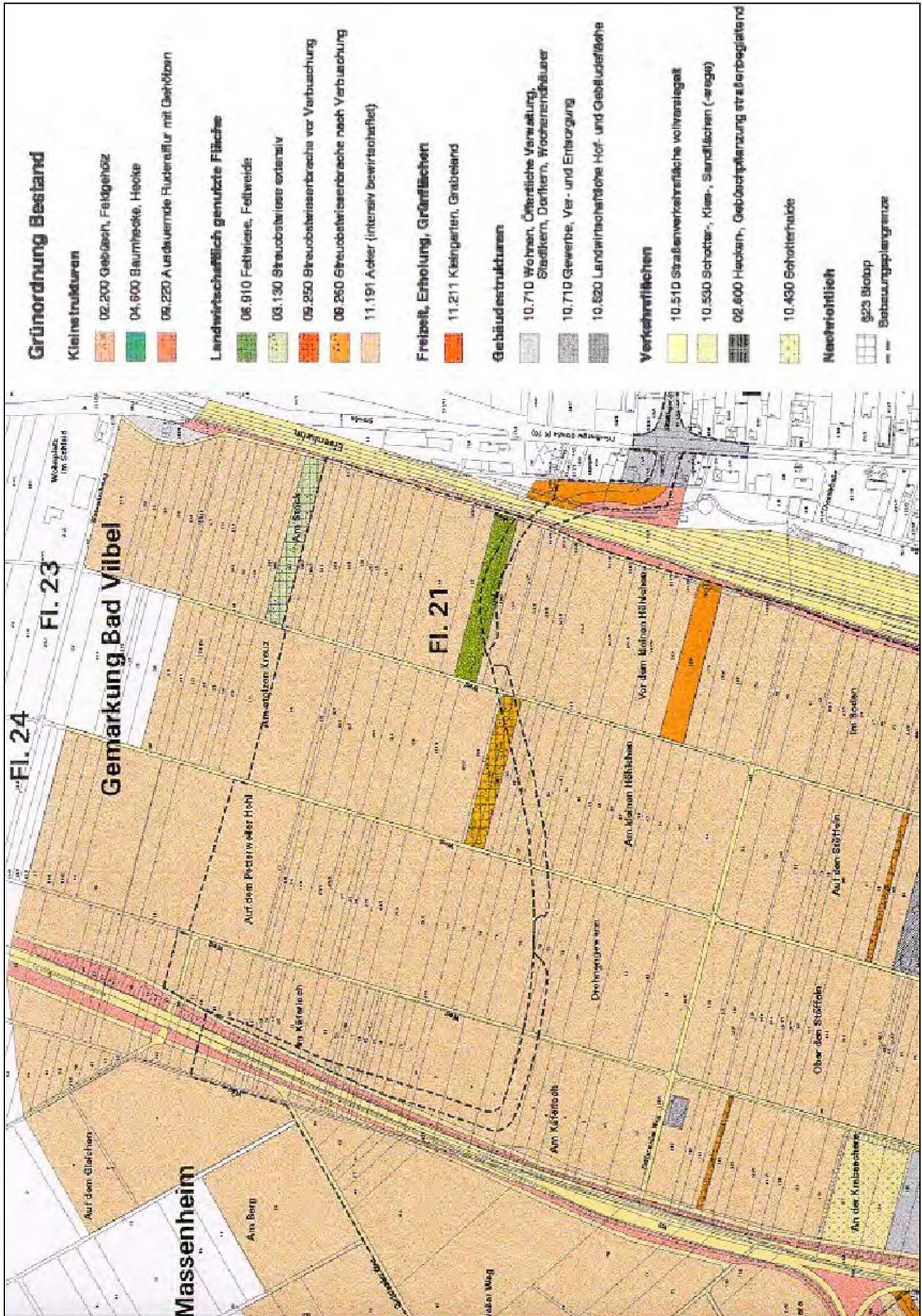


Abbildung 15: Grünordnung Bestand

Boden

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

Hydrogeologie

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

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

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

Klima

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

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

Potentielle natürliche Vegetation

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

Floristisch-vegetationskundlicher Bestand

Ackerflächen

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

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

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

Gehölzstrukturen

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

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

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

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

Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen

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

Streuobstbestände

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

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

Ackerflächen

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

Landschaftsbild

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

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

8.1.2 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 1. Änderung

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

Flora und Fauna

Flora

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

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

Fauna

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Grund fehlender Lebensräume wurden im Plangebiet keine Amphibien festgestellt.

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

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

8.1.3 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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



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



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

8.1.4 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

8.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

8.2.1 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

Flora und Fauna

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

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

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

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

Hydrogeologie

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

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

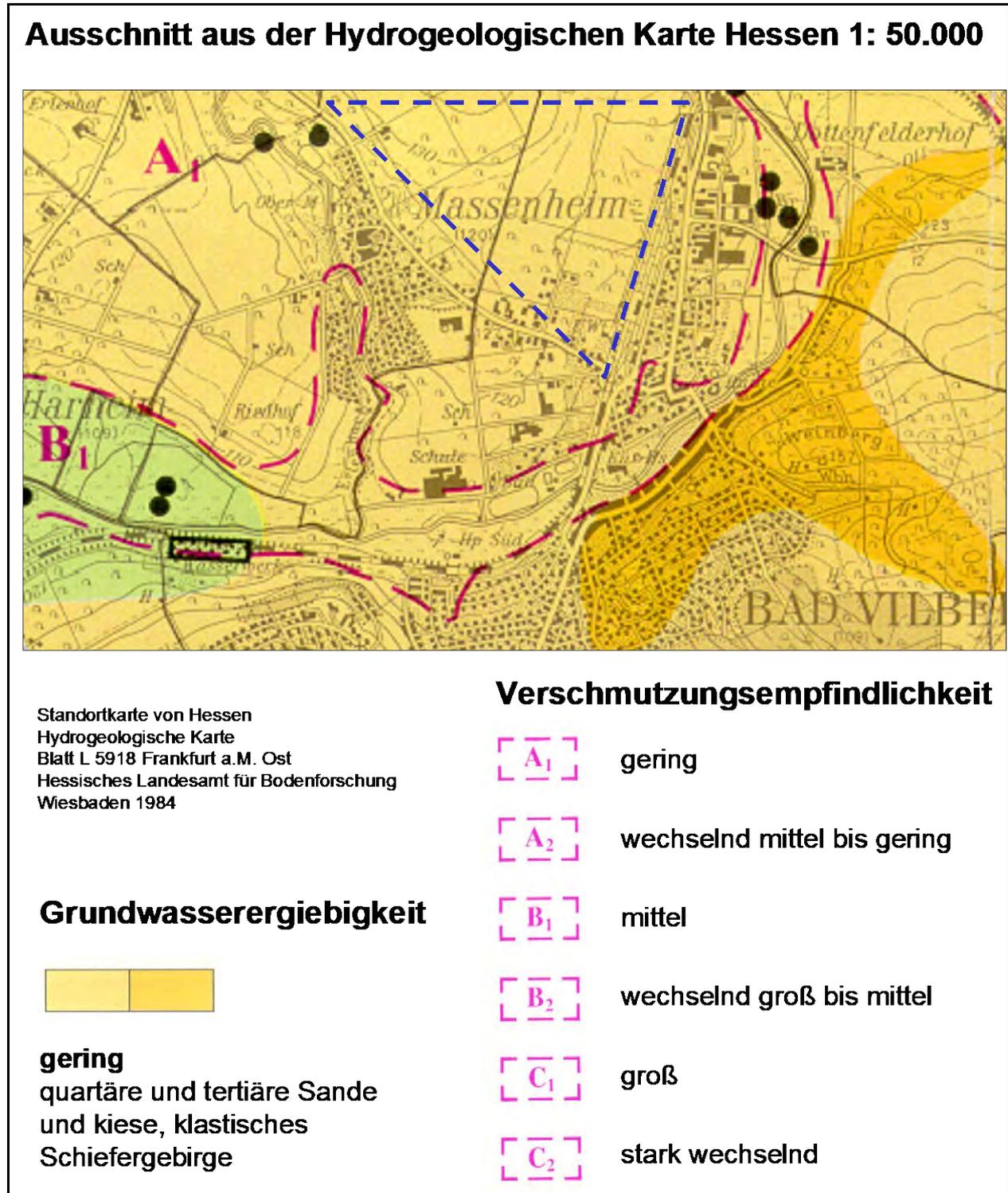


Abbildung 18: Hydrogeologische Situation im Plangebiet

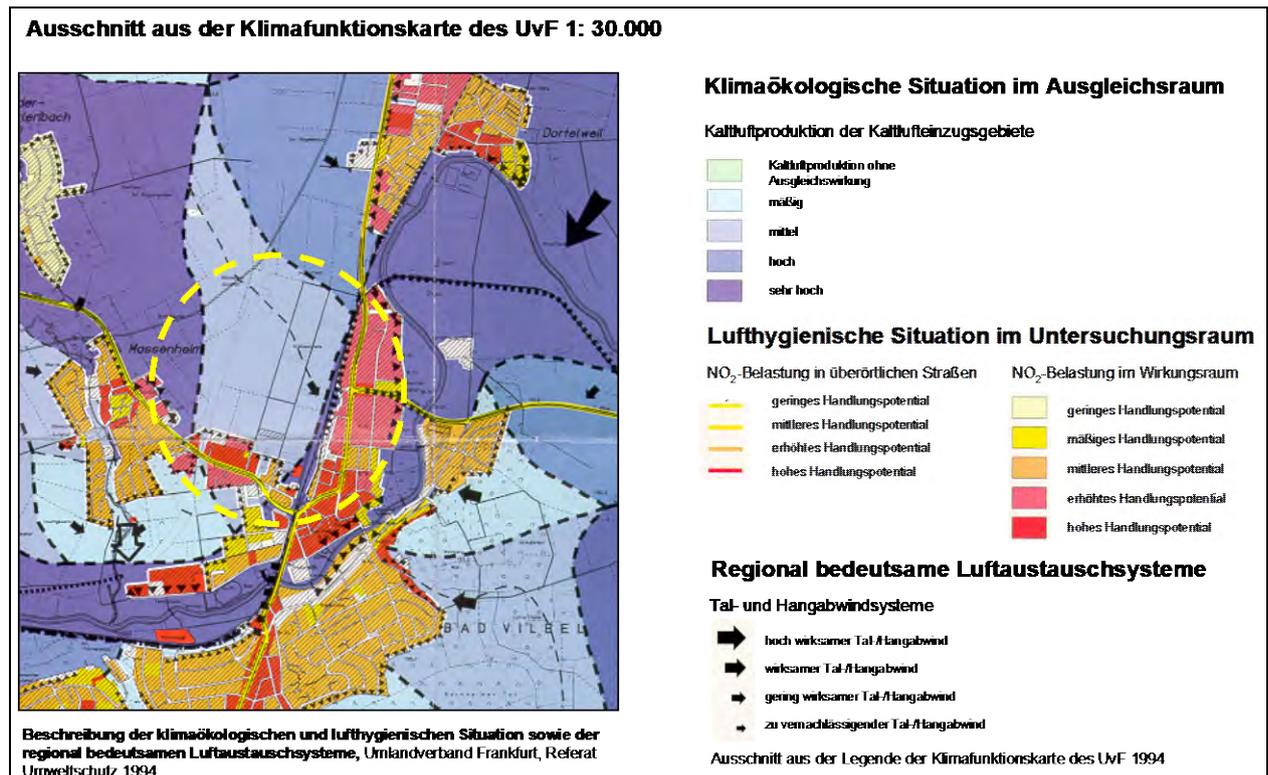


Abbildung 19: Klima

Boden

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

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

Klima

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

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

Landschaftsbild

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

8.2.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 1. Änderung

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

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

Fledermäuse

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

Vögel

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

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

Feldhamster

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

Feldhase

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

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

Reptilien und Amphibien

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

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

8.2.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

8.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

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

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

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

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

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

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

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

Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.

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

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

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

Vor diesem Hintergrund sind besonders ins Auge zu fassen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Städtebauliche Zielsetzung

9.1 Städtebauliche Zielsetzung der ursprünglichen Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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



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

9.2 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

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

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

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

9.3 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

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

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

Das Baukonzept des Investors ist in Abbildung 21 dargestellt.

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

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

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

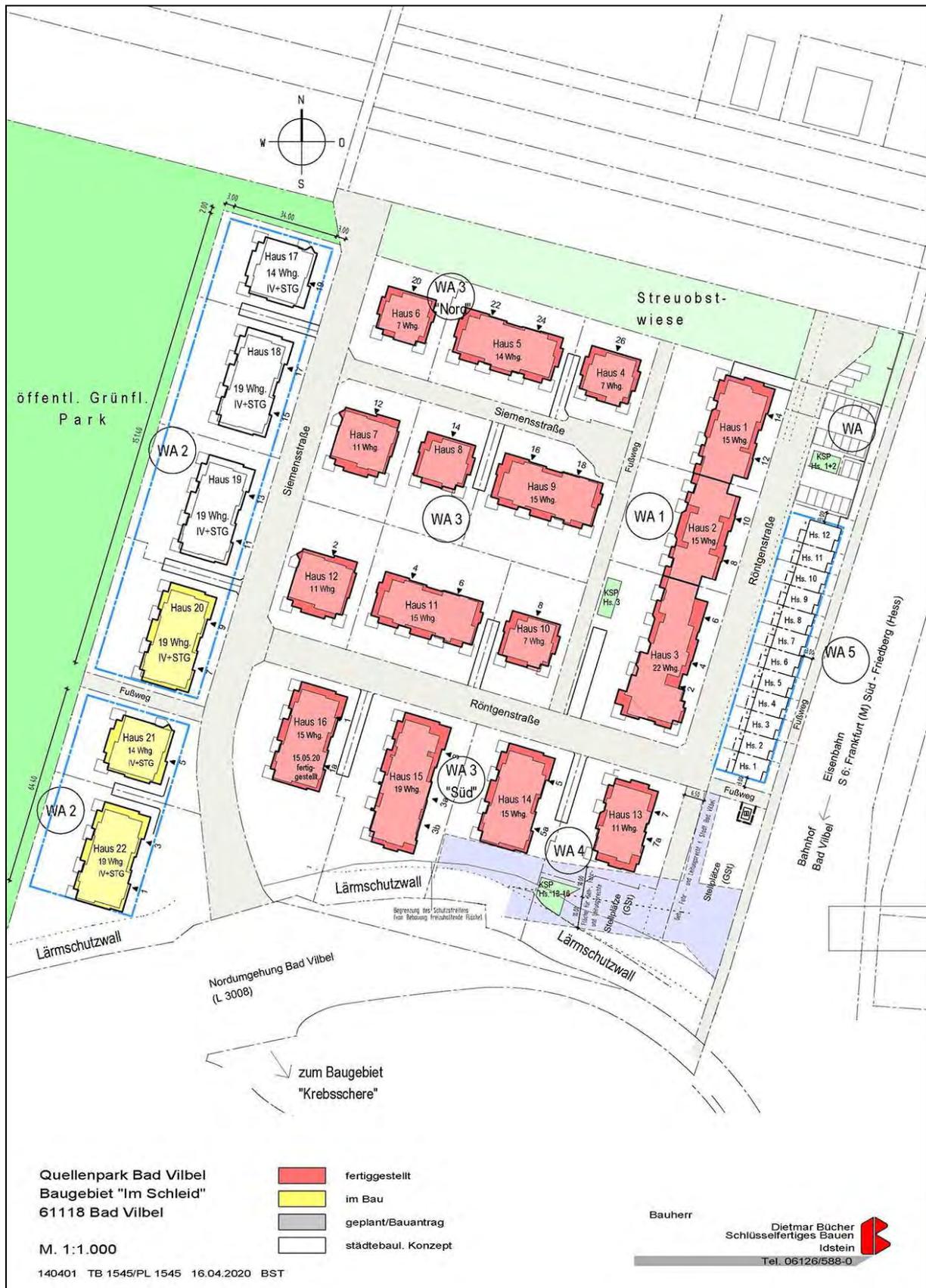


Abbildung 21: Bebauungskonzept des Investors



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

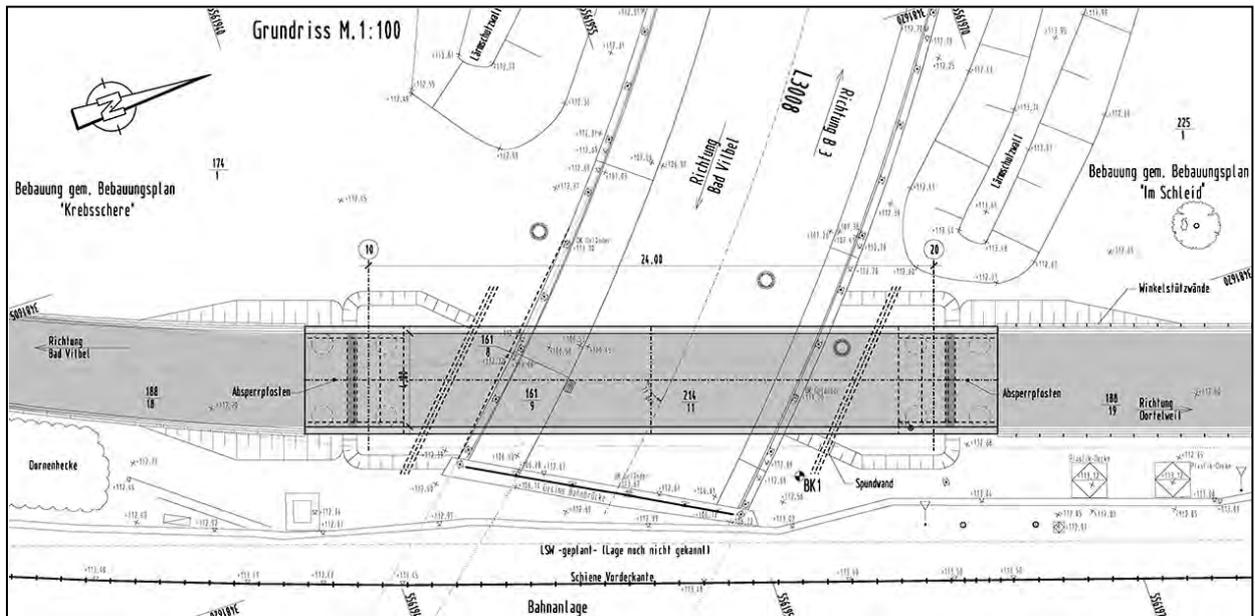


Abbildung 23: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Grundriss)

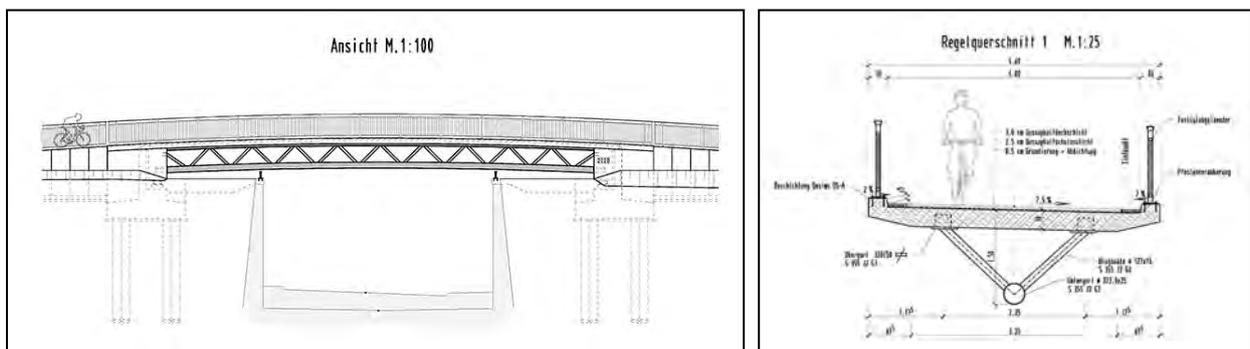


Abbildung 24: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Ansicht und Regelquerschnitt)

10 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

10.1 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen der ursprünglichen Planaufstellung

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

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

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

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

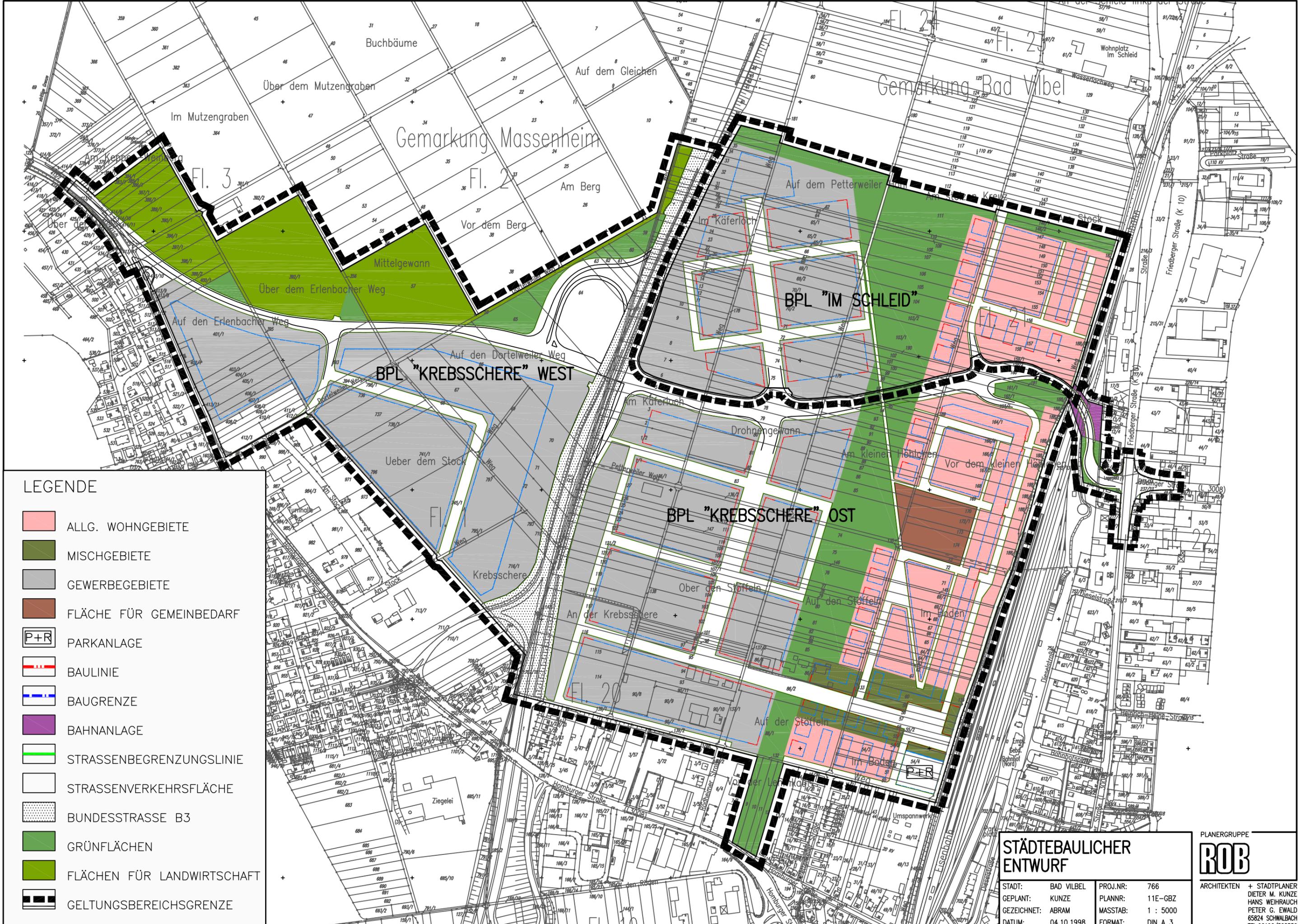
In allen Straßen sind so viel wie möglich hochstämmige, großkronige Bäume vorzusehen. Eine breite Baum-Allee wird das Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord durchziehen und dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter verleihen. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich im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

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

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

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

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



LEGENDE

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

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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



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

10.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

10.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

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

11.1.1 Gliederung der Baugebiete

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

11.1.2 Allgemeine Wohngebiete

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

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

11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

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

11.3.1 Bauweise

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

11.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

11.3.3 Festsetzung der Höhenlage

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

11.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

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

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

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

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

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

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

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

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

11.5 Verkehrsflächen

11.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

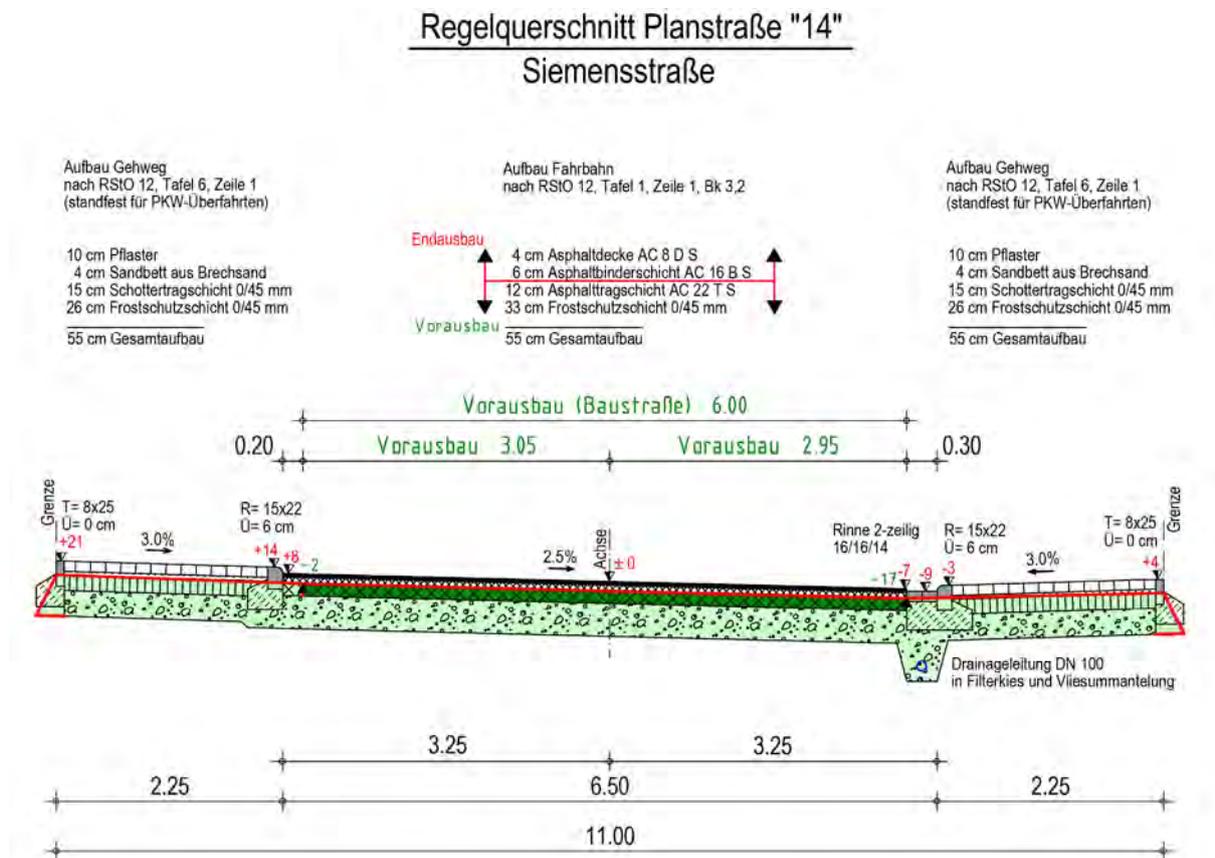


Abbildung 26: Regelquerschnitt Straße 14

Regelquerschnitt Planstraße "15 A" Röntgenstraße

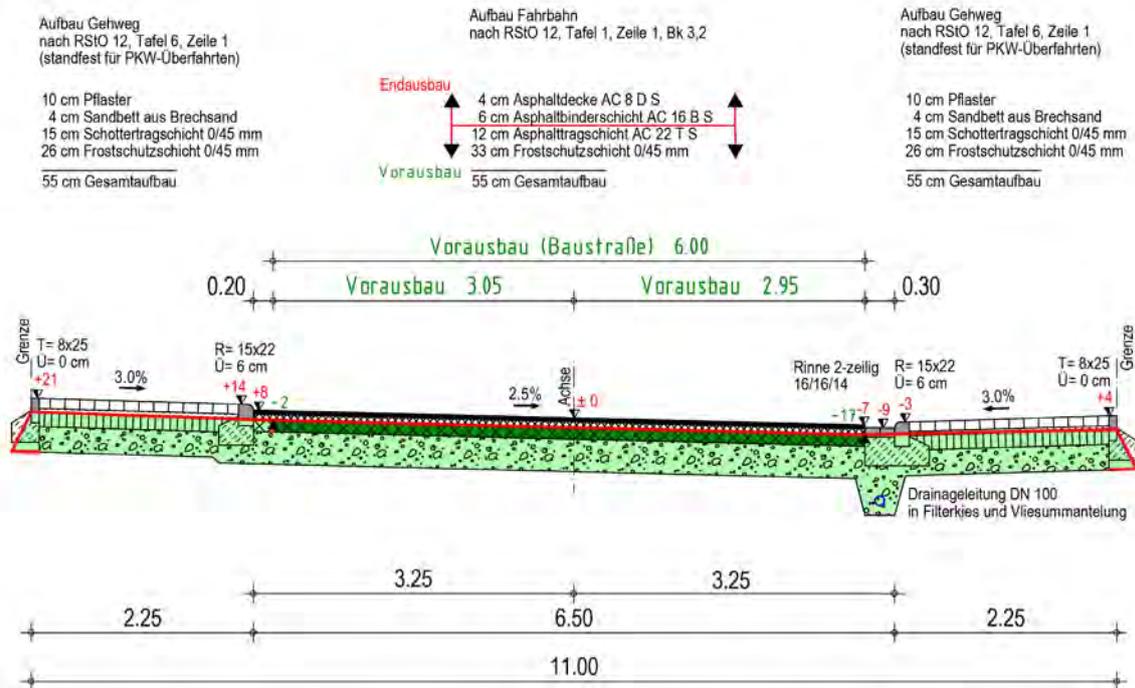


Abbildung 27: Regelquerschnitte Straße 15 A (südlich im Plangebiet)

Regelquerschnitt Planstraße "15 B" Röntgenstraße

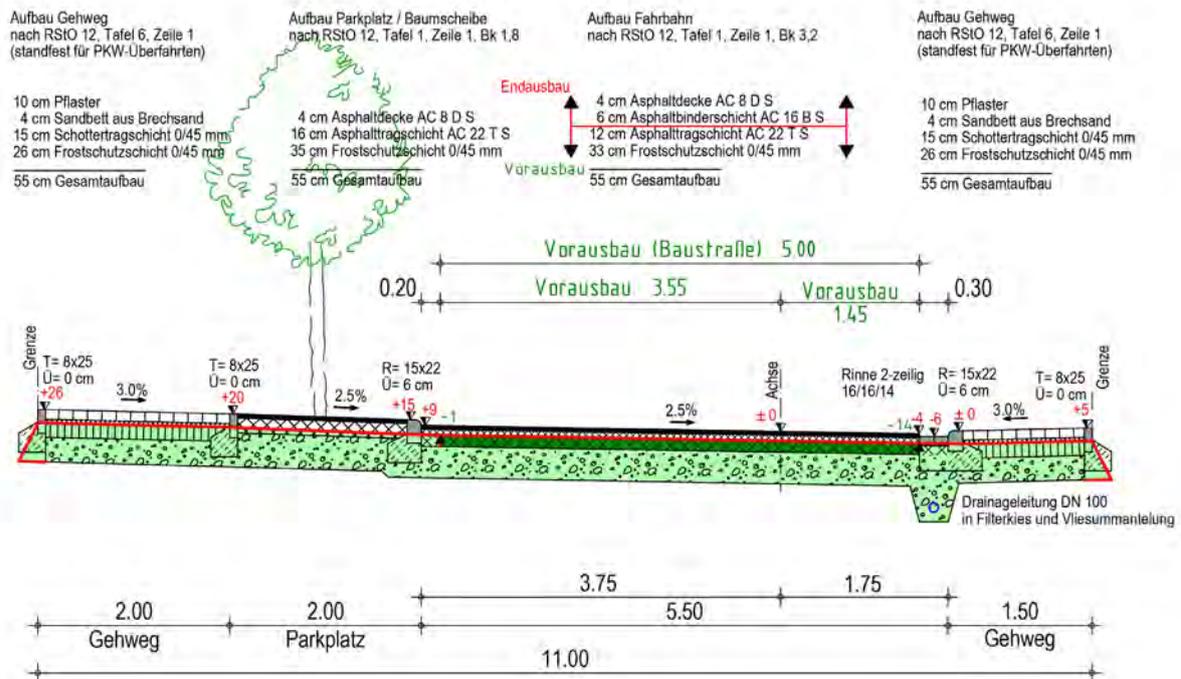


Abbildung 28: Regelquerschnitte Straße 15 B (östlich im Plangebiet)

11.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

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

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

11.5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

11.5.4 Öffentlicher Nahverkehr

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

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

11.5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

11.6 Flächen für Versorgungsanlagen

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

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

11.7 Grünflächen

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

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

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

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

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

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

Schließlich ist für alle Tiefgaragen eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 50 cm bzw. 35 cm (bei Substratüberdeckung) vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen (Festsetzung 8.3.3).

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

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

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

11.9 Sonstige Festsetzungen

11.9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

11.9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

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

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

Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen

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

Städtebauliche Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung

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

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

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

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

nicht unterschreitet. Dabei ist

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

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

Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

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

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

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

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

Vorkehrungen gegen Erschütterungen

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

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

Maßnahmen

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

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

bzw. im Mischgebiet innerhalb der Korridorbreite von

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

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

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

Abschließende Bemerkungen

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

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

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

11.10 Kompensationsmaßnahmen

11.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

11.10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 2. Änderung

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

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

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

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

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

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

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

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

Dabei werden die planungsrechtlichen Flächenfestsetzungen folgenden Nutzungstypen nach KV zugeordnet.

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

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

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

Die Planung (4. Änderung) ergibt folgende Bilanz:

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

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

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

Nachfolgend werden für die Schutzgüter

Arten und Lebensräume

Boden

Klima/Lufthygiene

Wasserhaushalt

Landschaftsbild und

Erholung

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

Schutzgut Arten- und Lebensräume			
Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<i>Streuobstbestände, teilweise extensiv, teilweise verbuschend; als nach § 30 BNatschG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG geschützte Lebensräume von besonderer Bedeutung</i>	<i>Durch großflächige Beseitigung der meisten Bestände Erhebliche Beeinträchtigung</i>	<i>Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung</i>	<i>Umfangreiche Neuanlage von Streuobstbeständen im Bereich des Geltungsbereiches des BPlanes 7584 m² Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen, stehenden Gewässers als Rückhaltebecken mit Schilf- und Röhrichtzonen 3138 m²</i>
m ² 3735	m ² 2135	m ² 1600	m ² 10722
<i>größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung</i>	<i>Verringerung des Bewegungs- und Translokationsraumes für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>	<i>Anlage einer durchgängigen, unzerschnittenen, teilweise extensiv gepflegten und naturnahen Parkanlage zur Erhaltung der Translokation bis in die Kernbereiche der neuen Bebauung</i>	
m ² 190700	m ²	m ² 32762	m ²
<i>Fettwiese von allgemeiner Bedeutung</i>	<i>Verringerung des Bewegungs-, Translokations- und Nahrungsraumes vor allem für Insekten und für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>		<i>Umfangreiche Neuschaffung von vergleichbaren Lebensraumstrukturen (Extensivrasenflächen) im Rahmen der Neuanlage der zentralen Parkanlage</i>
m ² 4700	m ²	m ²	m ² 9829

Tabelle 2: Schutzgut Arten- und Lebensräume

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

Tabelle 3: Schutzgut Boden

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

Tabelle 4: Schutzgut Wasserhaushalt

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

Tabelle 5: Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

Tabelle 6: Schutzgut Landschaftsbild

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

Tabelle 7: Schutzgut Erholung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

² Ohne Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Monitoring- Maßnahmen sind nach fachlicher Einschätzung derzeit geplant:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 5 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Durch die abweichenden Regelungen von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Errichtung von privaten Stellplätzen für die Reihenhausbauung im Allgemeinen Wohngebiete WA 5 auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch für den Fall ermöglicht werden, dass die Baugrundstücke nicht real geteilt werden, sondern in einer Wohneigentümergeinschaft verbleiben.

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

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Löschwasserversorgung

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

13.2 Trinkwasserversorgung

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

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

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

Bedarfsdeckung heute

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

Zusätzliche künftige Bedarfsmengen

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

Bedarfsdeckung

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

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

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

13.3 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Hartwig)

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

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

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

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

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

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

14.1 Geologie

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

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

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

14.2 Geohydrologie

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

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

14.3 Pedologie

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

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

14.4 Bodenmechanik

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

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

14.5 Altlasten

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

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

Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen.

Das Programm Altpro wurde 2011 durch das Programm DATUS ersetzt.

14.6 Versickerung

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

14.7 Abdichtungen im Grundbau

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

14.8 Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 2. Änderung)

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

15 Lärmschutz

15.1 Lärmschutz im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans⁸

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

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

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

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

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

LSA = Lichtsignalanlage
 IGW = Immissionsgrenzwert
 IO = Immissionsorte

Tabelle 9: Lärmprognose im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung

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

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

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

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

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



Abbildung 29: Immissionsorte

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

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

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

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

15.2 Lärmschutz zum Zeitpunkt 1. Änderung

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

„Regelungen für städtebauliche Planungen

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

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

Regelungen für den Betrieb von Anlagen

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

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

Bauliche Nutzungen im Umfeld

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

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

Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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

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

Schallemissionen

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

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

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

Zusammenfassung

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

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

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

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

zur Beurteilung heranzuziehen.

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

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

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

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

Diskussion der Vorbelastung

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

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

Abschließende Bemerkungen

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

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

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

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

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

15.3 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 2. Änderung

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

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

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

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



Abbildung 31: Lage der Immissionsorte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

Dimensionierungsberechnungen für eine gleisparallele Schallschutzanlage innerhalb des Plangebietes

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

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

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

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

15.4 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

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

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

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

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

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

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

notwendig werden.

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

Gewerbliche Geräuschimmissionen

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Veränderungen im Emissionspegel betrage dann:

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

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

Wiederum bedingt durch den höheren LKW-Anteil.

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

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

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

[...]

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

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

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

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

Straßenabschnitt „West“

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

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

Straßenabschnitt „Ost“

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

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

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

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

Fazit

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

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

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

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

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

15.5 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

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

16 Verkehr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

[...]

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

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

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

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

17 Belange des Umweltschutzes

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

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

17.1 Artenschutz

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

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

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

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

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

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

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

17.2 Sonstige Belange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die in der vorliegenden Planung vorgesehenen Änderungen betreffen nur einen sehr kleinen Bereich (nordöstliche LGZ 3), so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist. Auch die Umgestaltungen innerhalb der Grünfläche „Zentraler Park“ entsprechen dem ursprünglichen Nutzungskonzept und der rechtswirksamen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“. Somit ist auch hier gegenüber dem letztmäßigen Rechtszustand kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

F Verzeichnisse

1 Abbildungen

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

2 Tabellen

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

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

G Quellenangaben

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

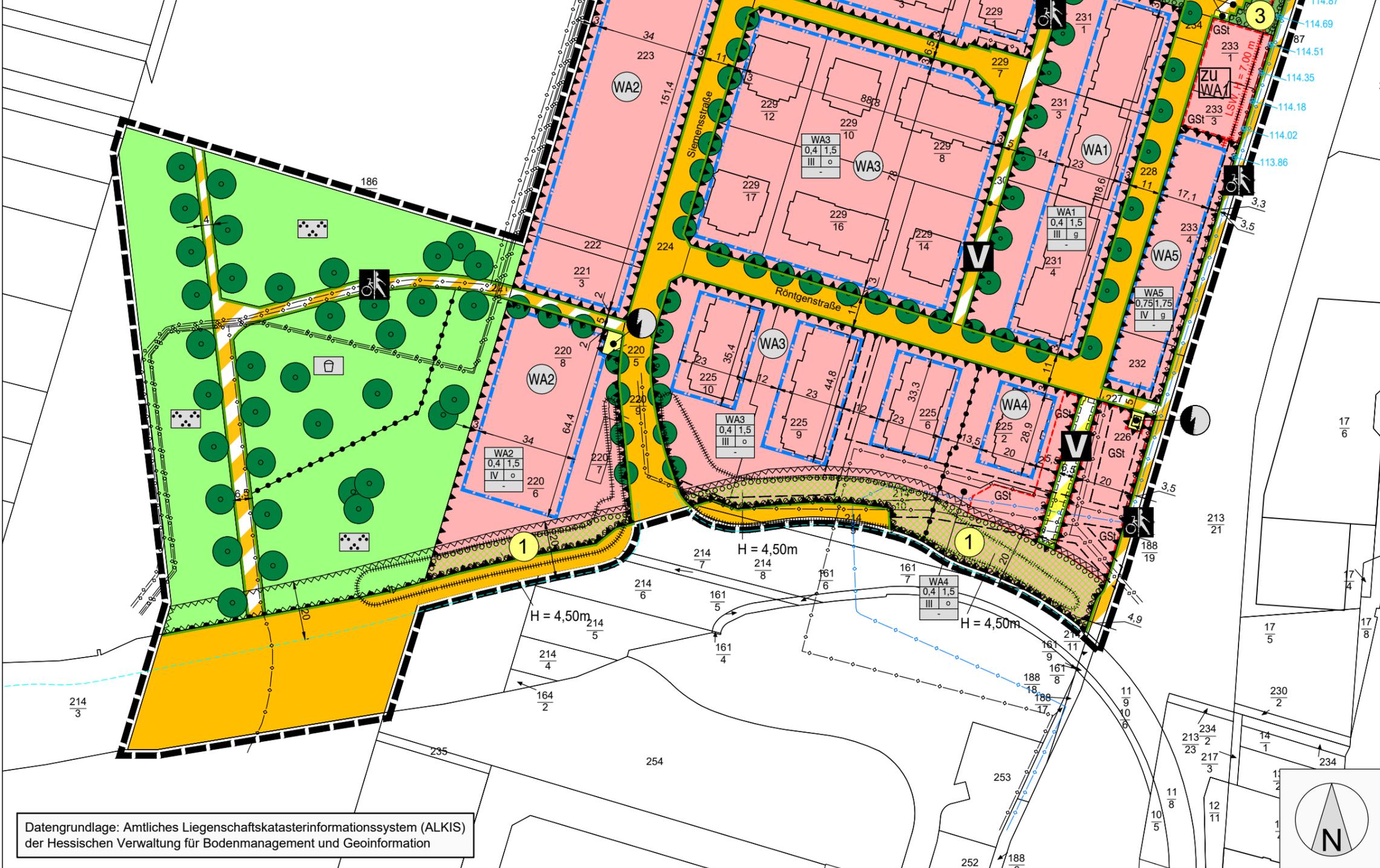
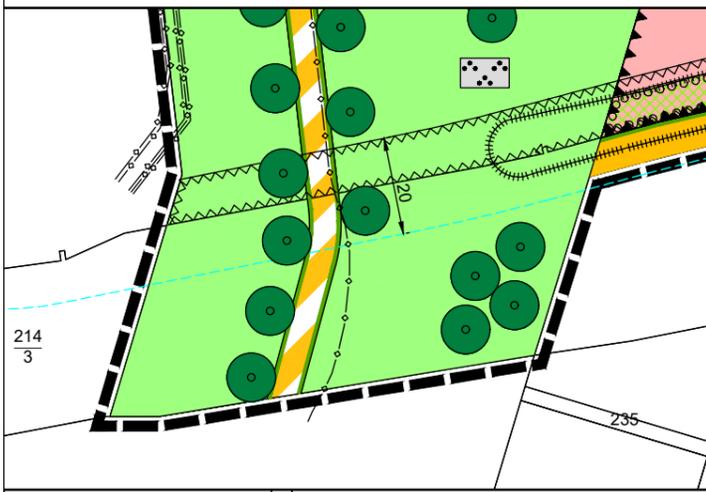
²⁰ IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); März 2018, Seite 20

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

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

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

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



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

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

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

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

Geoinformatik
umweltPlanung
neue Medien

Stadt Bad Vilbel
4. Änderung Bebauungsplan
"Im Schleid"

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

Maßstab: 1:1000
Format: Din A2

Satzung

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

Sachstandsbericht Artenschutz

Stand: April 2020



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

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. ANLASS, AUFGABENSTELLUNG

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

2. KURZE BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

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

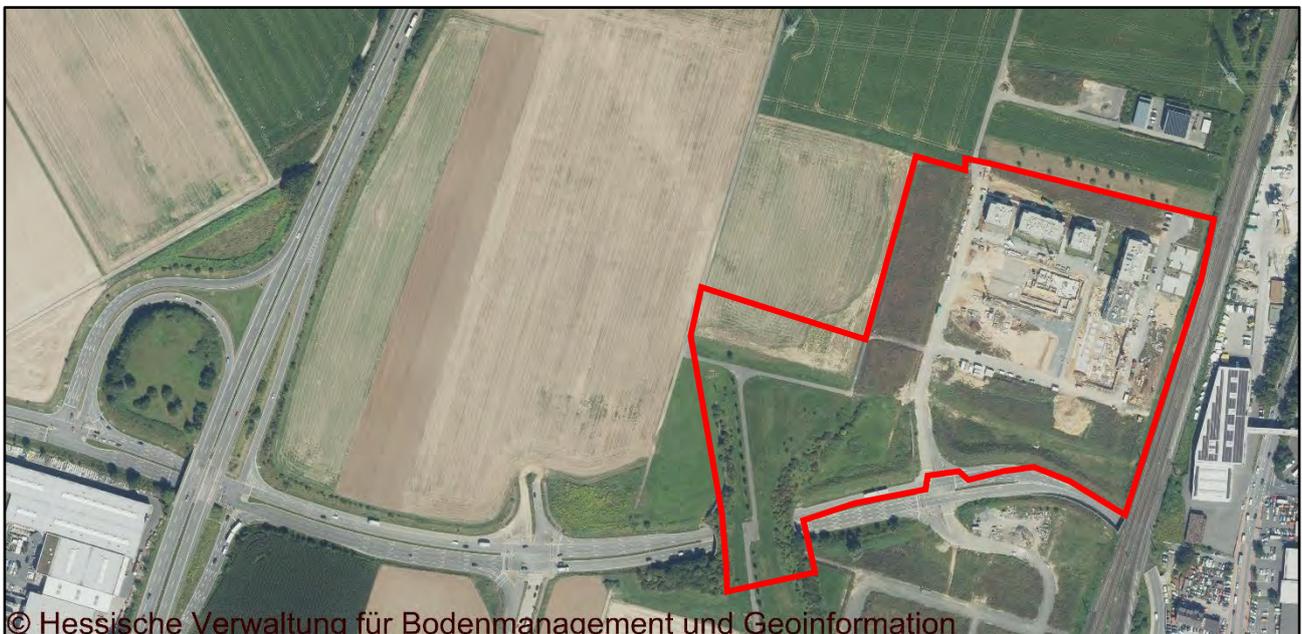


Abbildung 1: Das Untersuchungsgebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel (Luftbild von 2019)

3. BISHER DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN IM GEBIET

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

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

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

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

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

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

4. ERGEBNISSE UND KENNTNISSTAND ZU DEN PLANUNGSRELEVANTEN TIERARTEN

4.1 Säugetiere

4.1.1 Fledermäuse

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

4.1.2 Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

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

4.1.3 Feldhase (*Lepus europaeus*)

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

4.2 Vögel

4.2.1 Rebhuhn (*Perdix perdix*)

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

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

4.2.2 Feldlerche (*Alauda arvensis*)

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

4.2.3 Weitere planungsrelevante Brutvogelarten im Gebiet

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

4.3 Reptilien

4.3.1 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

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

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

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

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

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

5. UNVERÖFFENTLICHTE UNTERSUCHUNGEN UND SONSTIGE LITERATUR

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

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

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

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

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

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

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

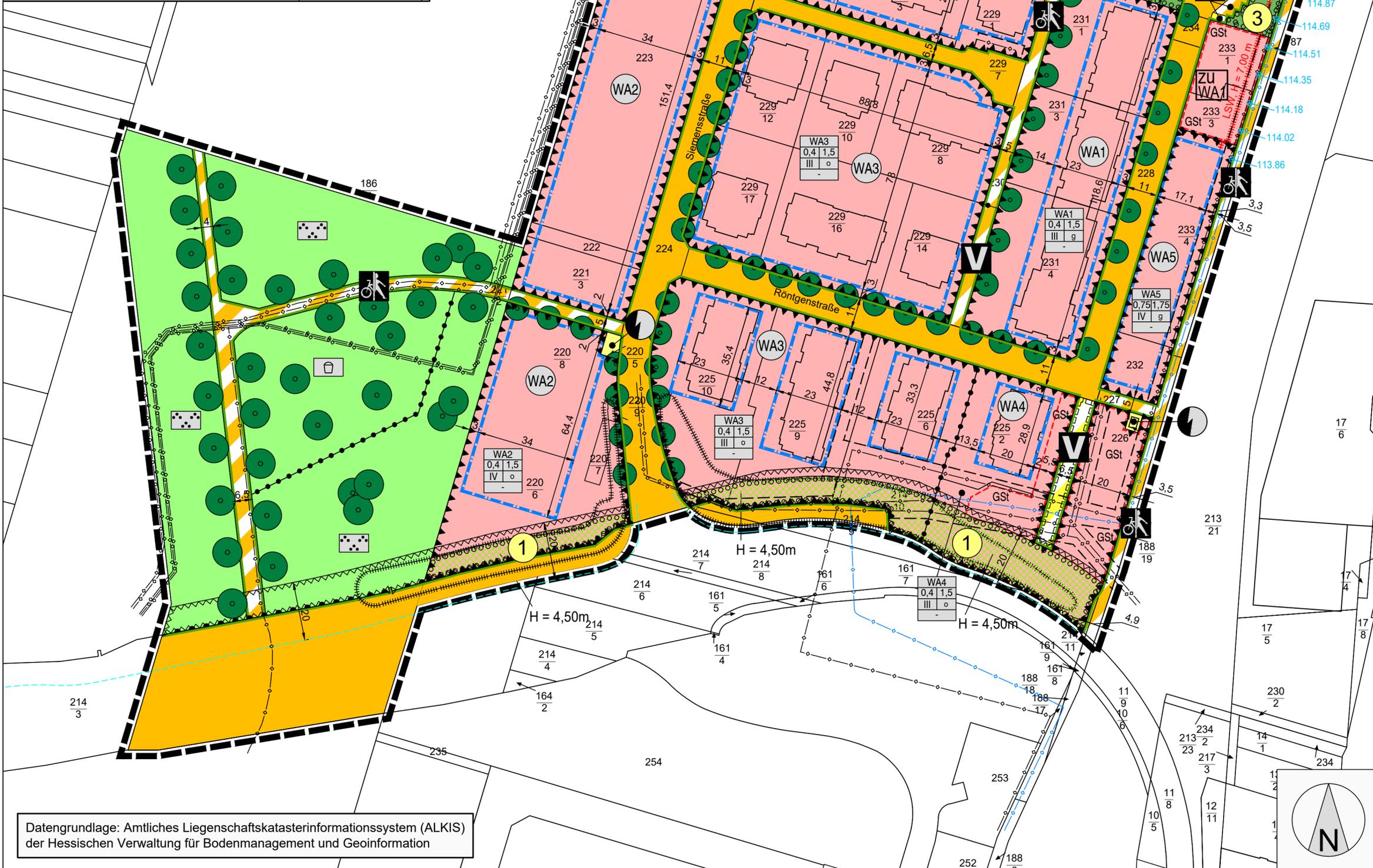
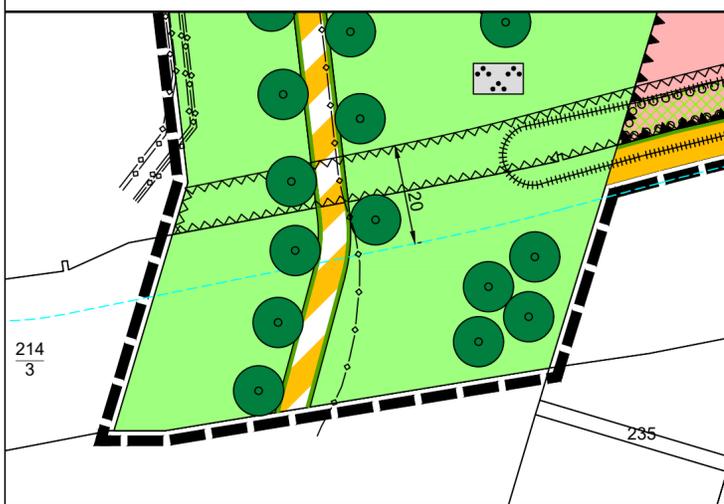
FEHLOW, M. (2019a): Monitoring der Bestände von Rebhuhn *Perdix perdix* und Feldlerche *Alauda arvensis* auf der Fläche „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2019. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 8 S.

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

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

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

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



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

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
WA1	0,4 1,5	III	g			
 - Verkehrsfächen
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Planfläche
 - P Parkfläche
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgänger- und Radwegbereich
 - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrik hier: Trafostation
 - Abfall hier: Unterflurcontainer
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - unterirdisch
 - Fernwasserleitung
 - Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume I: Wuchsordnung
 - Anpflanzen: Bäume II: Wuchsordnung
 - Landschaftsgestaltungszone 1 (LGZ 1) - Straßenbegleitgrün
 - Landschaftsgestaltungszone 3 (LGZ 3) - Neuanlage Streuobstbestand
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - ZU zugeordnete Baugelände
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
 - 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schutzmaßnahmen
 - Geplante Lärmschutzwand, H = Höhe über dem bestehenden Höheniveau am äußeren Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünfläche
 - Vorhandener Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente der L 3008
 - 15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Fahrband der L 3008
 - Geländehöhe, Bestand (m ü. NN)

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

G Geoinformatik
P Umweltplanung
M neue Medien

Stadt Bad Vilbel
4. Änderung Bebauungsplan
"Im Schleid"

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

Maßstab: 1:1000
Format: Din A2

Satzung

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



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsverein Bad Vilbel
Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

€: 12.10.2020

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Herbert Anders
Rathaus

Bad Vilbel, 12. September 2020

Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrter Herr Anders,

anbei erhalten Sie einen Antrag der SPD-Fraktion für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03. November 2020. Wir bitten Sie den Antrag vorher im Plan-Bau und Umweltausschuss beraten zu lassen. Die Redezeit bitten wir Sie auf 60 Minuten fest zu setzen.

Prüfantrag „Anwohnerparkplätze in Bad Vilbel“

92/20

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat der Stadt Bad Vilbel im Zusammenwirken mit der Straßenverkehrsbehörde zu prüfen, in welchen Straßen die Einführung eines Bewohnerparkens empfohlen werden kann.

Die Prüfung soll sich nicht nur auf die Kernstadt, sondern auch auf die Straßen in den Ortsteilen erstrecken, in denen eine angespannte Parksituation besteht, z.B. Massenheim und auf dem Heilsberg.

Das Ergebnis der Prüfung ist dem Plan-Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung im Dezember 2020 vorzulegen. Die Vorlage soll auch Vorschläge zur Praxis des Bewohnerparkens enthalten mit Bezug auf Parkzeiten, den Verwaltungs- und Kontrollaufwand, Ausnahmen für Handwerk und Gewerbe und den üblichen Gebührenrahmen für Parkausweise.

Begründung:

Das Straßenverkehrsrecht ermöglicht es, privilegierte Parkmöglichkeiten für Bewohner städtischer Straßen mit erheblichen Parkraumangel durch vollständige oder zeitlich beschränkte Reservierung des Parkraums für die berechtigten Bewohner zu schaffen. Ziel der Einführung des Bewohnerparkens (früher: Anwohnerparken) ist es,

Fraktion

Lucia André
Klaus Arabin
Mirjam Fuhrmann
Carsten Hauer (stv. Vors.)
Dr. Bernd Hielscher
Christian Kühl (. Vors.)
Udo Landgrebe (Magistrat)
Ralph Spiegler
Tanja Tahmassebi-Hack
Michael Wolf

C/O

Christian Kühl
Im Mühlengrund 31
61118 Bad Vilbel
Mobil 0170 545 9091
e-mail:
christian.kuehl@spd-
badvilbel.de

Sozialdemokratische Partei Deutschlands

Ortsverein Bad Vilbel
Postfach 13 03
61101 Bad Vilbel
Tel. 40 56 22

e-mail: fraktion@spd-badvilbel.de

Website: www.spd-badvilbel.de

Bankverbindung

Konto: 1003496

Frankfurter Volksbank (BLZ 501 900 00)

Wir in Bad Vilbel

SPD



die angespannte Parksituation in der Innenstadt und in den Ortsteilen zu entschärfen. Insbesondere tagsüber gibt es viele Fremdfahrzeuge, die es den Anwohner schwierig bis unmöglich machen, einen Stellplatz zu finden. Durch das Bewohnerparken soll die Parkplatzsituation entspannt, die Zahl der Parkplatzsuchenden verringert und damit auch das Verkehrsaufkommen verkleinert werden. Wenn die Emissions- und Immissionsbelastungen zurückgehen, werden alle davon profitieren. Mit dem Prüfantrag sollen solche Straßen identifiziert werden, in denen nach der Entscheidung der Straßenverkehrsbehörde ein Bewohnerparken sinnvoll und nützlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Kühl
Fraktionsvorsitzender