

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

## **über die 11. öffentliche Sitzung**

### **des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses**

**Sitzungstag** : 01.11.2017

**Sitzungsort** : Rathaus, Am Sonnenplatz 1, Sitzungssaal 1. OG

**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:28 Uhr

**Unterbrechungen** : - keine -

Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 18.10.2017 - 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 26.10.2017 veröffentlicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 55).

Die Tagesordnung (Seite 56) wurde geändert (siehe Seite 56).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses enthalten die Seiten 54 bis 58 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Völker  
Vorsitzender

( Schenk )  
Schriftführer

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 14

**Fraktionsstärke:**

a) stimmberechtigt:

**CDU**

Völker, Jens  
Althoff, Klaus  
Bender, Rolf  
Cleve, Andreas  
Kießl, Brigitte  
Liebermeister, Kurt  
Dr. Witzel, Hagen Roland

**SPD**

André, Lucia  
Fuhrmann, Mirjam

**GRÜNE**

Breest, Clemens  
Paul, Peter

**FDP**

Reimann, Thomas

**FREIE WÄHLER**

Biere, Raimo

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: ESR Wysocki, Sebastian

von der Verwaltung: VfA Schenk, Stefanie

Gäste: Behindertenbeauftragter Prassel, Hans-Joachim (zu Pkt. 2)  
Horn, Stefanie von der ROB Planergruppe (zu Pkt. 4)

c) es fehlten:

**SPD**

Koci, Katja

Presse: 2

Zuhörer: ./.

## TAGESORDNUNG

1. Mitteilung
  - a) des Ausschussvorsitzenden
  - b) des Magistrats
2. Jahresbericht des Behindertenbeauftragten
3. Erlass einer 2. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung 2017/177
4. 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauG)
- 4.a 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 2017/187
  - a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.b b) Beschlussfassung als Satzung gemäß §10 BauGB 2017/188
5. Antrag der SPD-Fraktion vom 17.10.2017 - 30/17 betr. Charta "100 Kommunen für den Klimaschutz"

### Ende der Tagesordnung

### Änderung der Tagesordnung:

Die Tagesordnungspunkte 3 und 4 wurden getauscht. Einwände gegen die Änderung haben sich nicht ergeben. **Abstimmungsergebnis:** einstimmig.

### **TOP 1. Mitteilung** - a) des Ausschussvorsitzenden** - b) des Magistrats**

a) des Ausschussvorsitzenden  
Ausschussvorsitzender Herr Völker (CDU) stellt Herrn Reimann (FDP) als Nachfolger für Herrn Dauterich (FDP) für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vor.

b) des Magistrats  
1. Die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED ist in Gronau und Massenheim zum größten Teil fertig gestellt. Als nächstes wird Dortelweil in Angriff genommen, anschließend der Heilsberg und die Kernstadt. Von den Bürgern gibt es sowohl positive als auch negative Rückmeldungen bzgl. des Lichtes. Die Beleuchtung wird nach einer speziellen DIN-Norm

vorgenommen, sodass sich die neuen Leuchten auf Straßen und Wege fokussieren und nicht mehr unnötig Licht zu den Seiten und nach oben abgeben.

2. Die Arbeiten am Niddaradweg gehen gut voran, sodass eine Eröffnung am 22.12.2017 weiterhin als realistisch betrachtet wird.

3. Der 4. Bauabschnitt der Homburger Straße wurde begonnen und die Arbeiten gehen somit in die finale Runde. Da sich die Arbeiten nur noch auf Straßenarbeiten und nicht Tierbauarbeiten beziehen, sollte der letzte Abschnitt wesentlich schneller vorstattengehen. An der bisherigen Umleitung wird sich nichts ändern.

4. Die Deckenerneuerung der K 247 zwischen Gronau und der Einmündung L 3008 wird nach den Osterferien 2018 durchgeführt. Die Arbeiten werden voraussichtlich 6 Wochen andauern. Der Verkehr wird über die B 521 durch Karben-Rendel und Niederdorfelden umgeleitet.

## **TOP 2. Jahresbericht des Behindertenbeauftragten**

Herr Prassel trägt seinen Tätigkeitsbericht des kommunalen Behindertenbeauftragten der Stadt Bad Vilbel vor. Der Bericht ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

## **TOP 4. 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauG)**

Frau Horn / Planergruppe ROB stellt den 7. Änderungsplan „Krebsschere“ vor. Im Anschluss wurden offene Fragen diskutiert.

### **TOP 4.a 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB) a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

„Nach eingehender Beratung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, stimmt die Stadtverordnetenversammlung den als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB, während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“, Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, abgegeben worden sind, zu.“

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

### **TOP 4.b b) Beschlussfassung als Satzung gemäß §10 BauGB**

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf 7. Änderung „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel in der Fassung vom 09.10.2017, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, als

Satzung. Gleichzeitig werden die landesrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.“

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**TOP 3. Erlass einer 2. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung**

ESR Herr Wysocki erläutert die wesentlichen Merkmale der 2. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung.

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte 2. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung vom 20.06.2000.“

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

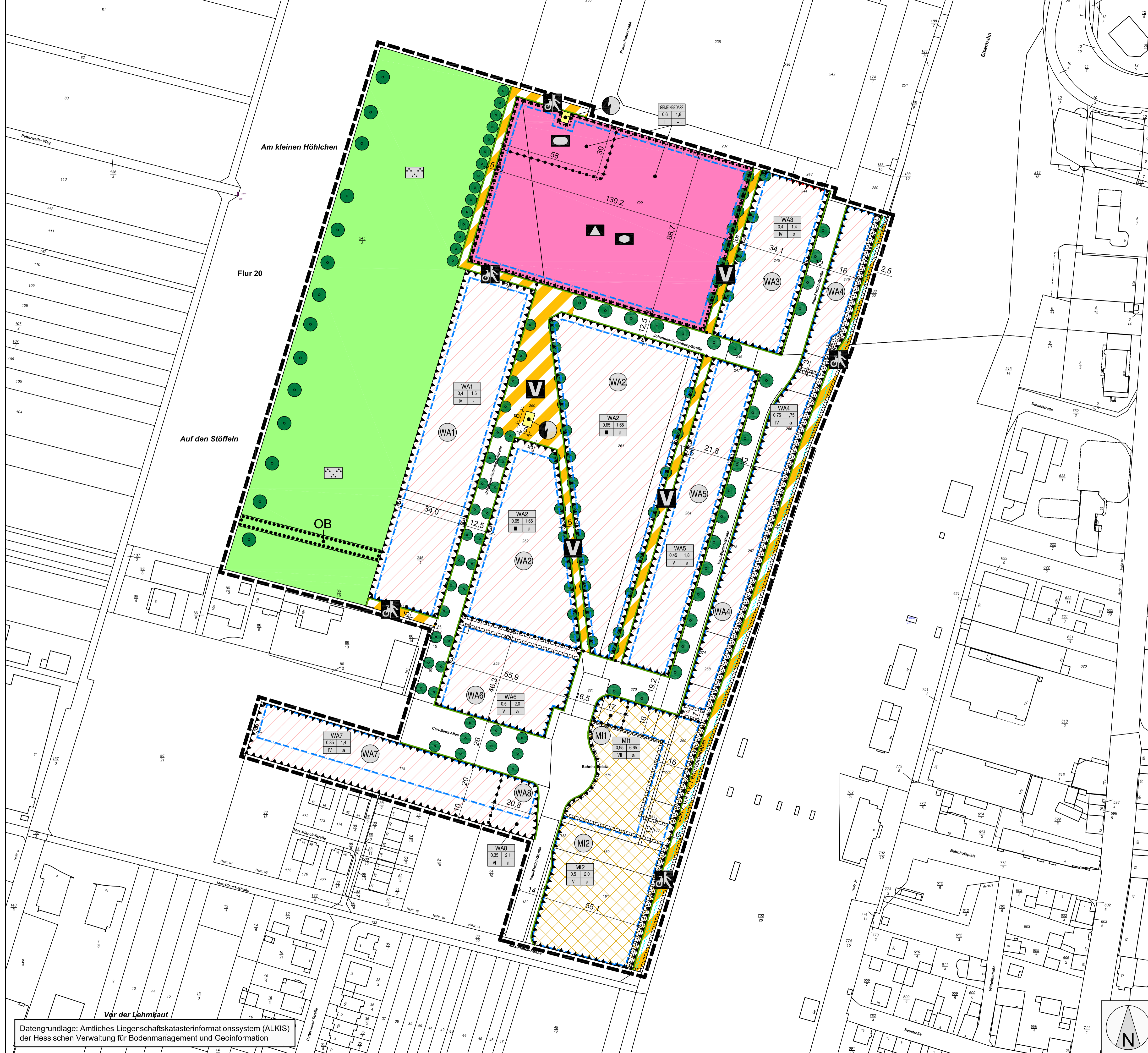
**TOP 5. Antrag der SPD-Fraktion vom 17.10.2017 - 30/17  
betr. Charta "100 Kommunen für den Klimaschutz"**

Frau André (SPD) stellt das Projekt Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ vor. ESR Herr Wysocki erläutert, dass er dieses Projekt grundsätzlich als sinnvoll ansieht, der FD Hochbau jedoch derzeit keine Kapazitäten aufweisen kann. Momentan laufen Vorstellungsgespräche für die beiden offenen Stellen, d.h. die Situation könnte sich ggf. zeitnah ändern.

Der Ausschuss schlägt vor, dass der Antrag vorerst im Ausschuss verbleibt und ESR Herr Wysocki alle 3 Monate eine kurze Rückmeldung über die personelle Situation im FD Hochbau abgibt.

Frau André (SPD) ist mit dem Vorschlag einverstanden.

Der Ausschussvorsitzende bittet den Sitzungsdienst den Antrag der SPD-Fraktion alle 3 Monate auf Wiedervorlage für den Planungs-, Bau und Umweltausschuss zu nehmen.



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung
    - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
    - MI 1.2.2. Mischgebiete
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.4. Baulinie
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA	GRZ	GFZ
0.4	1.5	
IV	-	
  - Flächen für den Gemeinbedarf
    - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
      - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte
      - Schule
      - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude Einrichtungen, hier: Vereinssport
  - Verkehrsflächen
    - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - Fußgänger- und Radwegbereich
      - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
    - Fernwasserleitung
    - unterirdische 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel
  - Grünflächen
    - öffentliche Grünflächen
    - Zentraler Park (Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum I. Wuchsordnung
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II. Wuchsordnung
    - 13.2.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - OB Streuobstbestand
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

**Stadt Bad Vilbel**  
**7. Änderung Bebauungsplan**  
**"Krebsschere"**

Bearbeiter: Horn/Rüttinger  
Plannr.: 1631\_S  
Datum: 09.10.2017

Maßstab: 1:1000  
Format: DIN A1

**Satzung**

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

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

**Stand: 02.10.2017**

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel**

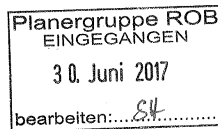
An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07. – 18.08.2017 wurden 68 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.07. – 18.08.2017 statt.

33 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 15 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden eine Anregungen vorgebracht.





DB Netz AG • Hahnstraße 49 • 60528 Frankfurt am Main

**Planergruppe ROB**  
Regionalplanung-Ortsplanung-Bauplanung  
GmbH

Schulstraße 6

65824 Schwalbach/Taunus

DB Netz AG  
I.NG-MI-N  
Technik S6/NMS  
Hahnstraße 49  
60528 Frankfurt am Main  
www.dbnetze.com/fahrtweg

Johanna Neu  
Tel.: 069 265 44763  
Johanna.Neu@deutschebahn.de  
Zeichen: I.NG-MI-N

27.06.2017

**Stellungnahme zu Ihrem Anschreiben vom 26.07.2017  
„Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel. 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4(2)  
BauGB“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Horn,

wir nehmen hiermit zu Ihrem oben genannten Anschreiben als Projektteam „Eigene Gleise für die S6- 1.Baustufem (Ausbau von Frankfurt(Main)West nach Bad Vilbel)“ Stellung.

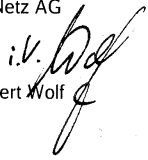
Gegen die Ausweisung des an DB-Gelände (Bf Bad Vilbel) angrenzenden Weges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bestehen seitens des Projektes S6 1.Baustufe unter nachstehenden Prämissen keine Bedenken:


1. Der Fußweg bleibt im Eigentum der Stadt Bad Vilbel
2. Der Fußweg ist weiterhin Trasse der OVAG Fernwasserleitung
3. Der südliche Bereich des Fußwegs bleibt weiterhin als Baustraße für das S -Bahnvorhaben nutzbar (siehe Anlage 7.2c Grunderwerbsplan 15.00.00.102.4c des Planfeststellungsbeschlusses S-Bahn Rhein/Main, 4-gleisiger Ausbau zwischen Frankfurt (M) West und Bad Vilbel vom 23.04.2004)

4. Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass es vom 01.09.2017 an bis mindestens 2022 zu verstärkten Bauverkehren infolge unserer Baumaßnahme „Eigene Gleise für die S6“ kommt. Wir bitten, verkehrliche Einschränkungen infolge oben genanntem Vorhaben in diesem Zeitraum mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG

i. V.   
Norbert Wolf

i. A.   
Johanna Neu

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und verbleibt als solcher im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Die Trasse der OVAG Fernwasserleitung wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und ist daher öffentlich zugänglich.*

*Der südliche Bereich des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Weges kann auch weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben genutzt werden.*

Anregungen	Brief Nr. 8	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>



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

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstr. 6

65824 Schwalbach



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

Martina Fischer  
Tel.: 069 265-29567  
Fax: 069 265-41379  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: GS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-17-12977/FI

31.07.2017

**7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel**  
Ihr Schr. vom 26.06.17 - 1631 -

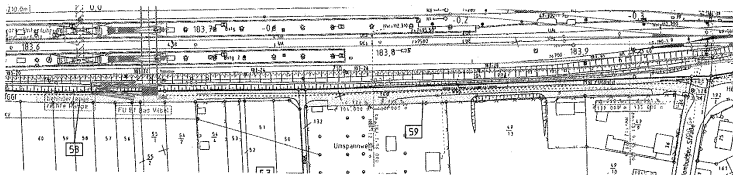
9

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und 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.

- 1 Wege- / Zufahrts- / Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte**  
Die Nutzung des angrenzenden als Fußgängerbereich ausgewiesenen Weges 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.
- 2** Der südliche Bereich des Weges muss weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben nutzbar bleiben (s. Anlage 7.2c Grunderwerbsplan 15.00.00.102.4c des Planfeststellungsbeschlusses vom 23.04.2004).



**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:**

*Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und ist daher öffentlich zugänglich.*

**Beschlussvorschlag zu 2:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:**

*Siehe Beschlussvorschlag zu 1.*

*Der südliche Bereich des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Weges kann auch weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben genutzt werden.*

Anregungen	Brief Nr. 9	Beschlussvorschlag
<p><b>3 Abstandsflächen</b> Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p><b>4 Einfriedung</b> 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 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><b>5 Oberleitung</b> 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><b>6 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</b> 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 Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p><b>7 Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</b> Im Grenzbereich verlaufen bahneigene Kabel und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik sowie Streckenfernmeldekanäle. Rechtzeitig vor Baubeginn ist daher eine entsprechende Anfrage uns zu stellen.</p> <p><b>8 Oberflächen- und sonstige Abwässer</b> Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.</p> <p><b>9 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen</b> Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>10 Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin</b> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. 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</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 3 - 10:</b></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 9	Beschlussvorschlag
<p>11</p>	<p><b>Immissionen</b>  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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 11:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischbebauung vor den schienenbedingten Lärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen stellt eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, dar.</i></p> <p><i>Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
<p>12</p>	<p><b>Funknetzbeeinflussung</b>  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:</p> <p style="text-align: center;">DB Netz AG  I.NPS 213  Herr Rätz  Kleyerstr. 25  60326 Frankfurt</p> <p style="text-align: center;">send-in.fieldrequests@deutschebahn.com</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 12:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die DB Netz AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB ebenfalls angeschrieben. Die Beteiligung der Funknetzplanung der DB Netz AG erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>
<p>13</p>	<p><b>Abstimmung bei Baumaßnahmen</b>  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.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (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><b>Beschlussvorschlag zu 13:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</i></p>
<p>14</p>	<p>Aufgrund unserer Baumaßnahme für den Ausbau der S6 kommt es vom 01.09.2017 bis mindestens 2022 zu verstärkten Bauverkehren. Wir bitten, verkehrliche Einschränkungen infolge der Umsetzung der o. g. Bauleitplanung für diesen Zeitraum mit der Projektgruppe der DB Netz AG abzustimmen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 14:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

**Anregungen**

**Brief Nr. 9**

**Beschlussvorschlag**

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Hunsänger

i. A.

Fischer

## Anregungen

Brief Nr. 14

## Beschlussvorschlag



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach/Taunus



### IHRE REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel  
+49 6181 89-8211  
DURCHWAHL  
DATUM 28.07.2017  
BETREFF Bebauungsplan "Krebsschere", Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.  
  
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.  
  
Wir beantragen daher sicherzustellen, dass
- 2 für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- 3 auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

### Beschlussvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Privatwege sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.*

## Anregungen

## Brief Nr. 14

- 4** eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.
- 5** Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
- 6** 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 uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Sven Heuseler

i.A.

Dieter Apel

## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 4 - 6:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*



**hessen**  
**ARCHÄOLOGIE**

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologieservice  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach/Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig

Bezirksarchäologie / Inventarisierung

0611 6906-176

0611 6906-137

s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

05.07.2017

HESSEN



22

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel;  
7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“  
Beteiligung der Behörde gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.03.2017, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.



Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologiesteam  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHAEOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach / Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Datum

Dr. Sabine Schade-Lindig

Bezirksarchäologie/Inventarisatorin

0811 6906-176

0811 6906-137

s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de

13.03.2017

HESSEN



22

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.02.2017, 1631-Benachrichtigung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht

**2** Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

### Begründung:

Der bestehende Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanvorwurfs geändert.

## Anregungen

## Brief Nr. 23

## Beschlussvorschlag

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



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

Aktenzeichen 34c2-17-0272-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 18. August 2017

23

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**

**7. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel**

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

**Schreiben der Planergruppe ROB vom 20.02.2017 und 26.06.2017**

**unsere E-Mailnachricht an die Planergruppe ROB vom 13.03.2017**

**E-Mailnachricht der Planergruppe ROB vom 20.02.2017**

**unsere Stellungnahme vom 31.03.2017, Az.: 34c2-17-0272-BE13.01.2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu der Bebauungsplanänderung erneut wie folgt Stellung:

**1** Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 31.03.2017, Az.: 34c2-17-0272-BE13.01.2 behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Darüber hinaus bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich, die Landesstraße 3008 und die Bundesstraße 3 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Reina Köper

### **Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

*Siehe Beschlussvorschlag zu 2.*

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



23

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

Aktenzeichen 34c2-17-0272-BE13.01.2  
 Bearbeiter/in Reina Köper  
 Telefon (06051) 832 202  
 Fax (06051) 832 171  
 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
 Datum 31. März 2017

Magistrat der  
Stadt Bad Vilbel  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

#### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

#### 7. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel

#### frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

#### Schreiben der Planergruppe ROB vom 20.02.2017

#### unsere E-Mailnachricht an die Planergruppe ROB vom 13.03.2017

#### E-Mailnachricht der Planergruppe ROB vom 20.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

2

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 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. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

#### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischbebauung vor den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen stellt eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, dar.*

*Ein Hinweis zu den Einwirkungen durch den Straßenverkehr ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

**Anregungen****Brief Nr. 23****Beschlussvorschlag**

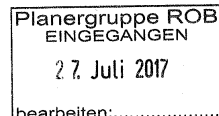
Darüber hinaus bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich, die Landesstraße 3008 und die Bundesstraße 3 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bebauungsplanänderung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Reina Köper

Hessisches Landesamt  
für Naturschutz, Umwelt und Geologie



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Postfach 32 09 - D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
8907 60-50/17 BH

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Bearbeiter/in: Dr. Benjamin Homuth  
Durchwahl: 0611/6939 - 905  
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de  
Fax: 0611/6939 - 941  
Ihr Zeichen: 26.06.2017  
Ihre Nachricht: 24. Jul. 2017  
Datum: 24. Jul. 2017

25

### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

hier: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere"

TK25 Bl. 5818 Frankfurt Ost

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

- 1 **Geologische Grundlagen (Dr. Hoselmann):** Das Gebiet des Bebauungsplans „Krebsschere“ in Bad Vilbel liegt im Bereich der Wetterauer Senke. Im oberflächennahen Untergrund ist mit quartär- und tertiärzeitlichen Lockersedimenten zu rechnen. In den oberen Metern ist mit tonigen und sandigen Schluffen zu rechnen, die karbonatisch sind. Dabei handelt es sich um äolischen Löss, der zum Teil umgelagert sein kann. Ab rund 4 m bis 6 m unter GOK sind fluviale Ablagerungen der Nidda zu erwarten, die aus Sanden, Kiesen und gröberen Komponenten zusammengesetzt sind. Im Liegenden folgen dann sandige Schluffe und Tone aus dem Oligozän. Aus dem Raum Bad Vilbel sind einige ungefähr N-S verlaufende Störungen bekannt, die auch im Bereich des Bebauungsplanes „Krebsschere“ auftreten könnten. In den quartären Ablagerungen sollte in diesem Raum aber nicht mit Versätzen zu rechnen sein.
- 2 **Ingenieurgeologie (T. Schmidtke):** Die beschriebenen tonig, lehmigen teilweise humosen Ablagerungen können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Der Planung aus ingenieurgeologischer Sicht entgegenstehende Informationen liegen nicht vor. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.
- 3 **Hydrogeologie:** Es wird auf die Stellungnahme vom 17.03.2017 (gleiches Az.) verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Dr. B. Homuth*  
(Dr. Benjamin Homuth)

### Beschlussvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Entsprechende Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Siehe Beschlussvorschlag zu 4.*

Hessisches Landesamt  
für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
21. März 2017  
bearbeiten:.....



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
8907 60 – 50 / 17 BH

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Bearbeiter/in: Dr. Benjamin Homuth  
Durchwahl: 0611/6939 - 905  
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de  
Fax: 0611/6939 - 941  
Ihr Zeichen: 1631-Benachrichtigung TÖB\_digital  
Ihre Nachricht: 20.02.2017  
Datum: 17. Mrz. 2017

#### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

hier: 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

TK 25, Bl. 5818 Frankfurt a.M./Ost

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

**Rohstoffgeologie (M. Schaffner):** Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

- 4 Hydrogeologie (Dr. Mittelbach):** Der Planbereich liegt in der qualitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Oberhessischen Heilquellenbezirks. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

**Ingenieurgeologie (T. Schmidtke):** Nach geologischer Karte 1:25.000 (GK25) liegt das Untersuchungsareal im Verbreitungsgebiet von Löss und Lösslehm welcher laut Vorentwurf des Bebauungsplanes Bad Vilbel „Krebsschere“ (S. 61) Mächtigkeiten zwischen vier und zehn Metern aufweist. Außerdem zeigt die GK25 lehmig, sandig, tonige z.T. humose Abschwemmungen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

#### Beschlussvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

*Ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks sowie die damit einhergehenden Ge- und Verbote ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

**Anregungen****Brief Nr. 25****Beschlussvorschlag**

Der anstehende Baugrund könnte aufgrund eines möglichen humosen Anteils setzungsfähig sein und neigt möglicherweise zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie ggf. eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*i.V. Kuttner Balw*

(Dr. Benjamin Homuth)





## Wetteraukreis

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

Planergruppe ROB  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach

27

**Der Kreisausschuss**  
**Strukturförderung und Umwelt**  
61169 Friedberg/H., Homburger Straße 17  
http://www.wetteraukreis.de  
Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Straße 17  
Aktenzeichen 4.1-60152-17-TÖB-  
Kassenzeichen  
Datum 15.08.2017

<b>Az.:</b>	<b>60152-17-TÖB-</b>	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Krebsschere" 7. Änderung	
Gemarkung:	Bad Vilbel	
Flur:	20	
Flurstück:	88	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### **FSt 2.3.2 Kommunalhygiene** **Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:

- 1** Maß der baulichen Nutzung:  
Aufgrund der geringen Gebäude-Abstände ist in Teilbereichen mit einer unzureichenden Tageslicht-Versorgung der Wohnungen, bzw. mit Verschattungen, zu rechnen.
- 2** Weiterhin wird auf die besondere Bedeutung von innerstädtischen Grünflächen mit Großbäumen für die Psyche und das Wohlbefinden der Menschen verwiesen. Daher sollten entsprechende Freiflächen auch zwischen den Gebäuden eingerichtet werden.
- 3** Bodenuntersuchung:  
Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind dem FD Gesundheit und Gefahrenabwehr zur Stellungnahme vorzulegen. Bei Überschreitung der Arsen- bzw. Schwermetall-Grenzwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung bzw. LAGA (ZO) sind entsprechende Auflagen zum Schutz der Bevölkerung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- Hinweise:
- 4** Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete:  
Der Hinweis auf das „Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg – (Brunnen II und IV Hainborn)“ ist in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind lediglich Baufenster ausgewiesen. Die konkrete Gebäudestellung sowie die Gebäude-Abstände sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Entsprechende Prüfungen hinsichtlich der Tageslichtversorgung der Wohnungen müssen im Rahmen der Realisierung bzw. der Baugenehmigungsplanung erfolgen.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen verbleiben auch innerhalb der Baugrundstücke ausreichend Freiflächen, welche gemäß Festsetzung 8.3 zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Im Übrigen ist im Plangebiet am Westrand des Gebietes eine große öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

*Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde ein Gutachten zur Feststellung der Untergrundverhältnisse und deren Bedeutung für die Bebauung des Baugebietes Krebsschere durch den Sachverständigen für Geotechnik Dr. Streim, Frankfurt am Main, erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass chemische Untersuchungen am Löss und Lösslehm keine Kontaminationen und keine geogenen Belastungen ergaben.*

*Zusätzlich wurde das Thema Altlasten in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ vollständig abgearbeitet (siehe Kapitel 12.5 „Altlasten“).*

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der bestehende Hinweis zum Heilquellenschutz im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt. Damit wird dem Belang „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete“ in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist planungsrechtlich nicht erforderlich.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
<p><b>5</b> <u>Regenwassernutzung:</u> Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [Freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.</p> <p><b>6</b> <u>Baulärm:</u> Die AVV Baulärm ist vollumfänglich zu beachten.</p> <p><b>7</b> <u>Fußgängerunterführung am Nordbahnhof:</u> Es wird eine helle, gut einsehbare Gestaltung der Fußgängerunterführung mit entsprechenden Notrufeinrichtungen empfohlen.</p> <p><b>FSt 2.3.6 Brandschutz</b> <b>Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich</b> Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:</p> <p><b>8</b> <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:  1600 l/min.  Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.  Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.  Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (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><b>9</b> <u>Hydranten:</u> Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.  <u>Folgende Abstände sind einzuhalten:</u>  ► Offene Wohngebiete 120 m</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Begründung:</b>  <i>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6 - 7:</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <b>Begründung:</b>  <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i>  <i>Die Fußgängerunterführung ist bereits fertig gestellt und mit einer Videoüberwachung mit Aufschaltung auf die Polizeistation Bad Vilbel versehen.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 8:</b>  Der Anregung wird gefolgt.  <b>Begründung:</b>  <i>Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ 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 m<sup>3</sup>/h = 1.600 l/Min. 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.</i>  <i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>	

## Anregungen

## Brief Nr. 27

## Beschlussvorschlag

- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### 10 Sonstige Maßnahmen:

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.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,**  
**Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

### 11

Wir schlagen vor diesbezüglich eine Abbuchung von 22960 Ökopunkten bei uns zu beantragen (11.191 intensiv genutzter Ackerboden; 16 Punkte).

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner/in: Herr Rainer Stock**  
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

### 12 Fachliche Stellungnahme:

1. In der Begründung ist auf S. 32/33 unter Punkt 5 ausgeführt, dass das Plangebiet "Im Schleid", 1. Änderung Planreife nach § 33 BauGB habe. Diese Aussage ist aber nicht korrekt. Formell sind zwar die

### Beschlussvorschlag zu 9:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 10:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 11:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

*Gemäß Umweltbericht liegt gegenüber der ursprünglichen Planung (2. Änderung) lediglich eine geringe zusätzliche Neuversiegelung von 1.435 m<sup>2</sup> durch die Planung der 7. Änderung vor. Da es sich hier um eine Überplanung eines bereits beplanten Innenbereichs handelt, wird auf eine zusätzliche Kompensation durch Ökopunkte verzichtet. Ein 100%iger Ausgleich ist zudem rechtlich nicht vorgeschrieben. Im Rahmen der Abwägung wurde das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) geringen Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.*

### Beschlussvorschlag zu 12:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5 „Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen“ entsprechend geändert.*

## Anregungen

## Brief Nr. 27

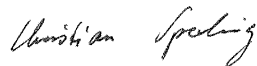
- 13 Kriterien des § 33 BauGB erfüllt, für die Zulassung eines Vorhabens nach § 33 BauGB sind aber neben formellen Kriterien auch materielle Punkte zu prüfen. Ob daher eine positive Beurteilung für die Zulassung eines Vorhabens in diesem Bereich nach § 33 BauGB gegeben ist, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
2. Das Maß für die bauliche Nutzung liegt erheblich über den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete und Wohngebiete. Für die Wohngebiete WA 2,4,5,6 wird als Ausgleich auf eine um 0,05 reduzierte GRZ im WA 7 und 8 verwiesen. Bei einem Vergleich der versiegelten Flächen ist dies nicht annähernd ausreichend.
- Im Mischgebiet MI 1 wurde eine GRZ von 0,95 und eine GFZ von 6,65 festgesetzt (§ 17 GRZ: 0,6, GFZ 1,2). Diese Überschreitung übertrifft sogar die Höchstwerte für ein Kerngebiet. Wir bitten diese erhebliche Versiegelung/Ausnutzung zu überprüfen.
- 14 3. Für die MI 1 und 2 wurde eine Geländehöhe festgesetzt (Soll-Geländehöhe), die auch als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der Gebäude dienen soll. Wir bitten einen entsprechenden Punkt auch im Plan festzusetzen (festgesetzte Geländehöhe).
- 15 4. Wir empfehlen auch für die WA-Gebiete nicht nur GFZ, GRZ und die Geschossigkeit festzusetzen sondern auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen zu bestimmen, da immer die höchst zulässige Ausnutzung ausgereizt wird (Sockelgeschoss, Staffelgeschosse etc.).
- 16 5. Unter Punkt 9.3.1. wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Zur Klarstellung bitten wir zu definieren, ob die Anforderungen an Luftschalldämmung für Räume, die Schutz des Nachtschlafs beanspruchen bzw. schutzbedürftige Räume, an allen Außenfassaden, die in dem entsprechenden Lärmpegelbereich liegen, erfüllt werden müssen oder ob dies nur für die jeweils lärmzugewandte Seite /lärmzugewandte Seiten gelten soll.
- 17 Weiterhin empfehlen wir, die Einschränkung auf schutzbedürftige Räume zu streichen, da nicht kontrollierbar ist, ob später die Nutzung immer entsprechend der Genehmigung sein wird. Flexiblere Lösungen sind in der heutigen Zeit eher angebracht z.B. spätere Nutzung des Büroraums als Kinderzimmer.

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

**FB 5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**  
**Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold**  
Der Wetteraukreises als Schulträger macht keine Bedenken geltend.

Bei dem in dem Entwurf enthaltenen Schulneubau und Kindergartenneubau, ist eine sehr enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem Wetteraukreis als Schulträger notwendig.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

#### Mischgebiete:

*Der städtebauliche Entwurf der Investoren sieht für die Mischgebiete die Errichtung einer in Bezug auf die Höhenentwicklung verdichteten Bebauung in unmittelbarer Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr vor. Zielsetzung ist u.a. die Ausbildung einer Piazza, die durch klare Gebäudekanten sowie einer städtebaulichen Dominanten abgegrenzt und in ihrer räumlichen Wirkung ganz eindeutig als Stadtplatz wahrnehmbar ist. Die Unterschreitung der zulässigen Obergrenzen der GRZ in dem Mischgebiet MI 2 sowie die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der GRZ in dem Mischgebiet MI 1 und der GFZ in beiden Mischgebieten tragen diesem Ziel der baulichen Entwicklung in die Höhe Rechnung.*

*Innerhalb des Mischgebietes sollen u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Dienstleistungsbetriebe untergebracht und damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Zusätzlich entsteht Wohnraum. Die Lage unmittelbar am Bad Vilbeler Nordbahnhof trägt zur Verkehrsvermeidung bei und ist gleichzeitig ein Argument für die hohe bauliche Ausnutzung der Fläche.*

*Durch die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ im Mischgebiet MI 1 und der GFZ in beiden Mischgebieten werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da u.a. umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da im Gegenzug die Ausbildung eines rund 80 m breiten Grünzugs im westlichen Teilbereich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erfolgt.*

#### Allgemeine Wohngebiete:

*Der städtebauliche Entwurf der Investoren sieht für das Plangebiet eine hohe Dichte für die Wohnbebauung vor. Auch hier kann dies durch die Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main begründet werden, 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.*

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof 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 rund 80 m breiten Grünzugs im westlichen Teilbereich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 14:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Soll-Geländehöhe ist bis zu +/- 50 cm zulässig.</i></p> <p><i>Die festgesetzte Soll-Geländehöhe gilt, wie in den textlichen Festsetzungen definiert, für die gesamte Fläche der Mischgebiete MI 1 und MI 2. Die Festsetzung eines einzelnen Punktes in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist daher nicht zielführend.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 15:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten wird aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich erachtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 16:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Gemäß der Leseart der Gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz „Kapitel 6 Passive Schallschutzmaßnahmen“ und den abgeleiteten Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind die Anforderungen nach den berechneten und in den Plankarten ausgewiesenen Lärmpegelbereichen umzusetzen. Die Plankarten sind Teil der textlichen Festsetzungen. Für die Gebäuderückseite ([...] von dem Verkehrsweg abgewandte Seiten [...]) werden niedrigere Anforderungen für den passiven Schallschutz, in Richtung der zu den Verkehrswegen hin orientierten Gebäudefassaden höhere Anforderungen gestellt. Die Umsetzung ist somit für jede betroffene Gebäudefassade nach den ausgewiesenen Kriterien zu berücksichtigen.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 17:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes für die „Riegelbebauung“ ist die verbindliche Berücksichtigung optimierter Grundrisslösungen für die Wohnungen.</i></p> <p><i>Grundrisszonierung</i></p> <p><i>„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kapitels 4 der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden. [...]“</i></p> <p><i>Diese Regelung dient der Erfüllung der Forderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“. Unbenommen bleibt es den Bauherren, die höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz auch auf „nicht schutzbedürftige Räume“ wie Nebenräume, Hauswirtschaftsräume etc. auszudehnen. Büroräume stellen hingegen schutzbedürftige Räume dar, für die – abgemindert – ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 vorzusehen sind. Die getroffenen Regelungen zur Grundrisszonierung</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 27	Beschlussvorschlag
		<p><i>„[...] In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kapitels 4 der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden. [...]“</i></p> <p><i>sind erforderlich, um die Errichtung von Wohnbebauung in hochbelasteten Bereichen nachts &gt; 60 dB(A), tags &gt; 70 dB (A) zu ermöglichen.</i></p> <p><i>„[...] Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten [...] erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzung zu ermöglichen. [...] (Siehe hierzu auch Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010)</i></p> <p><i>Die Grundrisszonierung ist somit Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes für das Plangebiet.</i></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

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
13. Juli 2017  
bearbeiten:.....

12. Juli 2017  
Dr. W /de

31


**Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel  
7. Änderung des Bebauungsplan „Krebsschere“  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 26.06.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 in obiger Angelegenheit haben wir am 08. März 2017 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

  
(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.



**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

08. März 2017  
Dr. W /de

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 2:**

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. 31****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

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen  
Tiefbau / Abwasser

ROB Planergruppe  
Architekten+Stadtplaner  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Taunus

39

Ansprechpartner / in Derya Öcal  
Telefon 06101 602-293  
Telefax 06101 602-320  
E-Mail derya.oecal@bad-vilbel.de  
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
-

Aktenzeichen  
Br/Öc

Datum  
18.07.2017

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 7. Änderung des Bebauungsplans  
"Krebsschere" hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB**

**Aktuelle Stellungnahme Fachdienst Tiefbau/Abwasser  
Ersatz für eine Stellungnahme vom 04.07.17**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachdienst Tiefbau/Abwasser nimmt im Folgenden Stellung zur 7. Änderung des  
Bebauungsplans "Krebsschere" mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 22.05.2017).

- 1 Bezugnehmend auf das Kapitel 8.1 des im Betreff genannten Bebauungsplans ist die  
Verwendung von überbaubarem Substrat in den Fahrbahn Nebenflächen möglich. Den  
Druck aus dem Fahrverkehr im Fahrbahnbereich kann das überbaubare Substrat jedoch  
nicht hinreichend aufnehmen.
- 2 Aufnahme eines Hinweises:  
Es wird empfohlen auf den Grundstücken Regenwasser zurückzuhalten (Dachbegrünung,  
Rückhaltebecken o. Ä.).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Matthias Bremer

Kopie an Bauleitplanung Herrn Biermann im Hause

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

*Die neue Pflanzgrubenbauweise, bei der die Pflanzgrube mit geeigneten vegetati-  
onstechnischen Substraten als Unterbau hergestellt wird, auf dem sich der normale  
Oberbau befindet, ist eine seit vielen Jahren bewährte Methode, um den Wurzel-  
raum von Bäumen zu erweitern, ohne hierdurch die Verkehrsfläche gegenüber der  
herkömmlichen Bauweise zu verkleinern (siehe: FLL-„Empfehlungen für Baumpflan-  
zungen – Teil 2 Standortverbesserung“, Kapitel „Pflanzgruben und Wurzelraumer-  
weiterung, Bauweisen und Substrate“).*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

### Begründung:

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenom-  
men.*



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

ROB Planergruppe  
Stefanie Horn  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach /Taunus

47

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

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

Fax, E-Mail  
069 213-26635  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Ihr Schreiben vom 26.06.2017

Unser Zeichen  
N1-NA4 - rw

Telefon  
069-213/24110

   
Datum  
16.08.2017

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)  
BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

auf Ihre Anfrage vom 26.06.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, grundsätzlich keine Einwände bestehen.

- 1** Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Assetmanagement, Projektkoordination

  
Kai Runge

  
Raphael Wydra

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die Bestandsunterlagen wurden am 24.08.2017 angefordert. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Versorgungsleitungen des Netzbereichs Frankfurt am Main und Umland der Netzdienste Rhein-Main GmbH.*



Wir für Oberhessen.  
www.ovag-netz.de

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



Dominik Warsow  
Planung & Projektierung - EL/Wa

Telefon 06031 82-1236  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de  
Datum 20.07.2017

**Bauleitplan der Stadt Bad Vilbel**  
**7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 AG, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sowie der Stadt Bad Vilbel. Die elektrischen Anlagen der ovag Netz AG, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.

- 1** In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorstation vorhanden und es sind von uns 20 kV-, 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.
- 2** Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
- 3** Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere 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 unserem  
**Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel**  
**Tel.: (0 60 31) 82 491**
- 4** Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem o.g. Netzbezirk in Verbindung setzt.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, werden 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 am östlichen Rand des Plangebietes auf privaten Bauflächen befinden, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, festgesetzt. Für diesen Bereich wurde bereits mit Datum vom 05.04.2017 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**


*Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

### Beschlussvorschlag zu 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

Anregungen	Brief Nr. 48-1	Beschlussvorschlag
<p><b>5</b> Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Bad Vilbel vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag bzw. Lichtlieferungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Krebsschere – Allgemeines Wohngebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p><b>6</b> Für die Versorgung des geplanten Bereiches mit elektrischer Energie halten wir den Bau von einer Transformatorenstation für erforderlich. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 8 m Breite * 12,4 m Tiefe mit einem Kanalanschluss. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist textlich aufzunehmen, dass die Station auf der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet wird. Die für einen Antrag auf Befreiung nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station als solches ist nach § 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.</p> <p><b>7</b> Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser 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 unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1367 – in Verbindung.</p> <p><b>8</b> 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><b>9</b> 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>Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>  Dominik Warsow  ovag Netz AG</p> <p>Anlage</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Nach erneuter Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität mit einer Flächengröße von 8 m x 5 m im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet WA 2.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist bereits textlich festgesetzt worden, dass die Trafostation mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden kann.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 7:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

**Beschlussvorschlag zu 8:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich.*

**Beschlussvorschlag zu 9:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*



## Anregungen

## Brief Nr. 48-2

## Beschlussvorschlag

Sehr geehrte Damen und Herren,

im angefragten Bereich der Stadt Bad Vilbel sind Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden.

**1** Den Bestand unserer 1. Fernwasserleitung HW 300 – 700 Inheiden – Frankfurt M. entnehmen Sie bitte den angehängten Lageplanauszug M. 1: 1250. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

**2** Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 300 - 700 um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze zu definieren. Innerhalb des Schutzstreifens je 2,5 m links und rechts der Trasse gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:

- 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 sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt)
- Lagern von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

**3** Diese Versorgungsleitung hat für die Trinkwasserversorgung des oberhessischen Raumes sowie der nördlichen Rhein-Main Region eine sehr hohe Bedeutung. Deshalb bitten wir Sie, uns frühzeitig in Ihre Aktivitäten einzubinden um rechtzeitig eventuelle Leitungssicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Weiterhin planen wir derzeit einen lagegleichen Austausch der Leitung zwischen unserem Schacht 97A FWL-km 36+955,81 (altes Bahnwärter Häuschen, Im Schleid 3) und FWL-km 38+255,36 (Homburger Straße). Die Arbeiten werden im November 2017 beginnen.

**4** Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen.

**5** Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.

Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Aussteldatum seine Gültigkeit.

**6** Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz AG, Abteilung ED Tel. 06031/82-1262.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)  
Yvonne Brichet  
Wasser – Planung / Fortleitung

Oberhessische  
Versorgungsbetriebe AG  
Wasserwerk Inheiden  
OVAG-Straße 21  
35410 Hungen-Inheiden

Telefon: 06402 511-417  
Telefax: 06402 511-429  
Mobil: 0172 8307407  
brichet@ovag.de  
[www.ovag-wasser.de](http://www.ovag-wasser.de)

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

### Beschlussvorschlag zu 3 - 6:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*



**Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der OVAG bei Arbeiten Anderer (Wasserleitungsschutzanweisung)**

Die im Erdreich verlegten Wasserleitungen der OVAG sind ein wichtiger Bestandteil öffentlichen Zwecken dienender Trinkwasserversorgung. Bei Arbeiten, die in ihrer Nähe im oder am Erdreich durchgeführt werden, können diese leicht beschädigt werden. Die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung wird durch solche Beschädigungen erheblich behindert oder gar unterbrochen. Nach Maßgabe § 316b und § 318 StGB sind solche Beschädigungen strafbar, auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt wurden. Darüber hinaus ist derjenige der OVAG zum Schadenersatz verpflichtet, der diese Beschädigung verursacht hat.

**Folgendes ist genau zu beachten:**

- ❖ Bei Arbeiten jeglicher Art am oder im Erdreich besteht immer die Gefahr, dass Wasserleitungen der OVAG beschädigt werden.
- ❖ Wasserleitungen der OVAG liegen nicht nur in oder an öffentlichen Straßen oder Wegen, sondern verlaufen auch durch private Grundstücke wie z.B. Feld, Wald und Wiese. Eine genaue Lageangabe kann nicht gegeben werden, da es sich teilweise um über 100 Jahre alte Leitungen handelt, die auch empfindlich auf Erschütterungen reagieren. So ist bei Arbeiten in der Nähe von Wasserleitungen besondere Vorsicht geboten. Die Nennweiten der Fernwasserleitungen bewegen sich zwischen DN 300 und DN 1200.
- ❖ Es ist deshalb zwingend notwendig vor Beginn der Arbeiten im Bereich der Wasserleitungen bei der Planauskunft der OVAG unter:

OVAG  
Hanauer Str. 9-13  
61169 Friedberg

die aktuellen Bestandsunterlagen anzufordern.

- ❖ Jede unbeabsichtigte Freilegung oder Beschädigung der Wasserleitung ist unverzüglich zu melden. Die Erdarbeiten sind bei unbeabsichtigtem Freilegen oder Beschädigungen der Wasserleitung bis zum Eintreffen des Beauftragten der OVAG einzustellen, dieser kann unter der Rufnummer 06031/82-1630 angefordert werden.

- ❖ Bei Erdarbeiten in der Nähe von Wasserleitungen mit spitzen oder scharfen Gegenständen dürfen diese nur mit äußerster Vorsicht zum Einsatz gebracht werden. Besser sind stumpfe Werkzeuge zu verwenden, wie z.B. Schaufeln. Da eine genaue Lage der Wasserleitung nicht angegeben werden kann, ist auch in einer Breite bis zu einem Meter links und rechts der Wasserleitung besondere Vorsicht geboten.

- ❖ Beim Einsatz maschineller Baugeräte ist ein soch ausreichender Abstand zur Wasserleitung einzuhalten, dass diese nicht beschädigt wird. Gegebenfalls muss die genaue Lage durch Suchschlitze ermittelt werden.

- ❖ Jede ausführende Firma oder Person, die an oder in der Nähe unserer Wasserleitungen arbeitet, ist verpflichtet, äußerste Sorgfalt walten lassen, um eine jegliche Beschädigung der Fernwasserleitung auszuschließen. Insbesondere Hilfskräfte sind genauestens zu unterweisen und einzulernen.

- ❖ An der Aufgrabungsstelle hat die Anwesenheit eines Beauftragten der OVAG keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende trägt weiterhin die volle Verantwortlichkeit. Auch mit Arbeiten an der Aufgrabungsstelle beauftragte Angestellte oder Arbeiter der OVAG entbindet den Aufgrabenden nicht seiner Sorgfaltspflicht und der vollen Verantwortlichkeit. Mit Ausnahme des Beauftragten bzw. seines Stellvertreters haben Mitarbeiter der OVAG keine Anweisungsbefugnis gegenüber dem Bauunternehmer und seinen Mitarbeitern.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften und das geltende technische Regelwerk (GW 315) sind zu beachten.

- ❖ Die in den Bestandsplänen angegebene zeichnerische Lage der Wasserleitungen bedeutet die ungefähre Lage der Leitung, sie entbindet nicht von der Sorgfaltspflicht des ausführenden Bauunternehmens und seinen Arbeitskräften.

— — — — — Fernwasserleitung



○ Oberflurhydrant

○ Unterflurhydrant



## Anregungen

## Brief Nr. 51

## Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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



Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01--**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich  
Zimmernummer: 4.036  
Telefon: 06151/ 126129  
FAX: 06151/ 128914  
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de  
Datum: 23.08.2017

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**  
**7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**  
**Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB**  
**Schreiben der Planergruppe ROB vom 26.06.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der regionalplanerisch zu vertretenden Belange werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

- 1** Inhaltlich schließe ich mich der Stellungnahme des Regionalverbands vom 31.07.2017 an. Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

Zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ habe ich bereits Stellung genommen (siehe nachstehend in kursiv).

- 2** In der jetzt von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Ausführung wird unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ immer noch ca. 20 Jahre altes Zahlenmaterial zugrunde gelegt.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

*Siehe Brief Nr. 54, Stellungnahme des Regionalverbandes vom 31.07.2017*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

*Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden.*

*Des Weiteren 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  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l/Min.}$  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 Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet nicht um eine Neuausweisung handelt, sondern um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans.*

*Obwohl laut Statistik des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in Bad Vilbel in den letzten 20 Jahren die größte Bautätigkeit im Wohnungsbau im Rhein-Main-Gebiet stattgefunden hat und die Bevölkerung enorm gestiegen ist, hat sich das auf den Wasserverbrauch nicht negativ ausgewirkt. Der Wasserverbrauch ist nicht gestiegen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der sehr erfolgreiche Weg der Wassereinsparung wird auch weiter fortgesetzt werden, so dass hinsichtlich des Trinkwassers prinzipiell kein Problem gesehen wird.*

Wasserabsatz der Stadtwerke Bad Vilbel:

<b>Jahr</b>	<b>Absatzmenge in Tm<sup>3</sup></b>
2016	1.990
2015	2.097
2014	2.004
2013	1.990
2012	2.031
2011	2.041
2010	1.951
2009	2.003
2008	2.027
2007	2.073
2006	2.121
2005	2.165
2004	2.161
2003	2.302
2002	2.090
2001	2.072
2000	2.095
1999	2.071
1998	2.046

## Anregungen

## Brief Nr. 51

Die Erhebungen hinsichtlich des Wasserbedarfs für das von der 7. Änderung betroffene Baugebiet bzw. der Bedarfsdeckung sind somit nach wie vor zu aktualisieren. Ohne diese Nachweise ist eine abschließende Stellungnahme des Dezernats IV/F 4.1.1 nicht möglich.

Der in Punkt 11 genannte Tiefbrunnen Gronau ist stillgelegt und kann somit nicht mehr zur Eigenversorgung beitragen. Die Trinkwasserlieferung der OVAG kann in Trockenjahren eingeschränkt sein.

Gemäß der aktuellen „Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region – Juli 2016 – der WRM (Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main) ist die Versorgung neu auszuweisender Baugebiete mit Brauchwasser z.B. aus Oberflächengewässern zu prüfen und möglichst zu realisieren (siehe <http://www.ag-wrm.de/publikationen/>). Die Prüfergebnisse sind zusammen mit den o.g. Nachweisen dem Dez. IV/F 4.1.1 vorzulegen.

- 3** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht ausreichend dargestellt, vor allen Dingen beruhen die unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ diesbezüglich gemachten Aussagen auf zum Teil bereits über 20 Jahre alten Erhebungen, die hinsichtlich des Wasserbedarfs bzw. der Bedarfsdeckung zu aktualisieren sind.

Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.  
Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.
- 5 2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.
- 6 3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben

**Oberirdische Gewässer, Renaturierung:**

Aus der Sicht des Dezernates 4.1.2 bestehen keine Bedenken.

## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Ein Hinweis auf die Lage in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich.*

### Beschlussvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Siehe Beschlussvorschlag zu 2.*

### Beschlussvorschlag zu 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

### Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Im Umweltbericht ist eine Flächenbilanzierung zur Versiegelung erfolgt. Zudem sind im Bebauungsplan bereits Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz festgesetzt (Grünflächen, wasserdurchlässige Befestigungen, Tiefgaragenbegrünung etc.). Gleichwohl dient die Planung der Nachverdichtung, welche mit einer Erhöhung der Versiegelung von Flächen einhergeht.*

## Anregungen

## Brief Nr. 51

## Beschlussvorschlag

### Kommunales Abwasser:

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Gemäß Ziffer 11.2.1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung hat die 7. Änderung lediglich die Anpassung von Kanaltrassen an die geänderte Bebauung zur Folge. Hydraulische Auswirkungen auf das Gesamtnetz finden nicht statt.

Hinweise:

- 7** Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis!
- 8** Unabhängig von der 7. BP-Änderung „Krebsschere“ sollte die zurzeit vorliegende Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der ARA Bad Vilbel im Hinblick auf zukünftige Bauleitplanverfahren aktualisiert werden.

### Bodenschutz:

#### Nachsorgender Bodenschutz

- 9** Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite  
Im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans wird auf Seite 75 unter „12.5 Altlasten“ eine Aussage aus der 2. Änderung des Bebauungsplans zitiert.  
Die Aussage ist mittlerweile 14 Jahre alt und sollte im Zuge einer Änderung überarbeitet werden.  
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 26.07.2017 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank 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.

#### **10** Vorsorgender Bodenschutz

Der vorliegende Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ fasst auf Seite 6 die zu prüfenden Umweltbelange zusammen und stellt eine negative Betroffenheit unter anderem beim Schutzgut Boden fest.  
Im Umweltbericht wird auf Seite 8 unter „2.1.2 Boden und Wasser“ darauf hingewiesen, dass die Belange des Bodenschutzes in der 2. Änderung auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt wurden. Die Belange des Bodenschutzes insbesondere des vorsorgenden Bodenschutzes wurden bisher noch nie thematisiert. Eine Abwägung, die hier in Abrede gestellt wird, kann erst erfolgen, wenn Daten erhoben und gewichtet wurden. Der Bebauungsplan wird nach dem aktuell gültigen Stand des Baugesetzbuches erarbeitet und nicht nach dem Stand des Baugesetzbuches bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes.  
In § 2 Abs. 4 BauGB steht: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Ge-

### Beschlussvorschlag zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Beschlussvorschlag zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Der Hinweis ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.*

### Beschlussvorschlag zu 9:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

*Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ vollständig abgearbeitet (siehe Kapitel 12.5 „Altlasten“). Da innerhalb des Plangebietes seit der ursprünglichen Aufstellung keine neuen Nutzungen untergebracht wurden, besteht keine Veranlassung für eine Aktualisierung der Aussagen zum Thema Altlasten.*

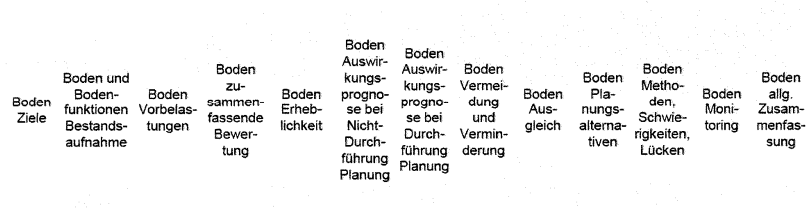
setzbuch ist anzuwenden. ... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Detaillierungsgrads des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. ..."

Der Umweltbericht ist unvollständig, da das Schutzgut Boden nicht in angemessener Weise behandelt wird. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

Ich weise erneut auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenvier der HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hin.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

#### Bausteine Umweltbericht



Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

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. Sollten hierzu Fragen bestehen bitte ich sie sich direkt an Herrn Keil (Tel.: 06927142997) zu wenden.

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

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Entlang der Bahnlinie soll die Wohnbebauung als Riegelbebauung mit Lückenschluss errichtet werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen Mischgebiete ausgewiesen werden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich vor allem (geplante) Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie Straßen- und Schienenverkehrswege.

#### Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P16051 vom 09.05.2017) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen und geplanten Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

#### Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

*Das Schutzgut Boden wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach den damaligen gesetzlichen Anforderungen behandelt. Es ist richtig, dass die vorliegende 7. Änderung nach den derzeit geltenden Vorschriften durchzuführen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurde jedoch im Umweltbericht festgestellt, dass im Rahmen der Planung Rechtszustände zu vergleichen sind (dies gilt im Übrigen auch für die anderen betroffenen Belange, wie Eingriffe in Natur und Landschaft). Eine Abarbeitung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, zumal im Plangebiet auf Grundlage des bereits bestehenden Baurechtes bereits umfangreiche Bodenveränderungen stattgefunden haben und daher weitestgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind.*



## Anregungen

## Brief Nr. 51

**11** Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit **erheblich überschritten** werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu **22 dB (A)** während der Tageszeit und von bis zu **30 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. Die mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes mit Wohnnutzung verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, insbesondere während der Ruhephase (nachts), kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Wie oben aufgezeigt führt die beabsichtigte Planung zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen **erhebliche Bedenken** gegen die vorgesehene Planung.

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 – BGHZ 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans **überschritten**.

Aus Sicht des Immissionssschutzes ist es bei der hohen Verkehrsbelastung nicht vertretbar, die Planung in dieser Form auszuführen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der beträchtlichen Lärmbelastung auszusetzen.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollte durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (entlang des Schienen- und des Straßenverkehrsweges) vor der Errichtung der vorgesehenen Wohnnutzungen erstellt werden. Andernfalls ist mit noch höheren Geräuschbelastungen zu rechnen.

### **12** Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu Konflikten mit den (geplanten) gewerblichen Nutzungen in den benachbarten Gewerbegebieten führen. Hier werden entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Für die geplanten Gewerbenutzungen in den Mischgebieten im Plangebiet ist mit Einschränkungen (z. B. hinsichtlich der Nutzungszeiten und des Nutzungsumfanges) zu rechnen, da der Immissionsrichtwert durch die plangegebene Geräuschbelastung schon nahezu ausgeschöpft wird.

### **13** Erschütterungen

Laut den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 10.9) soll vor dem Satzungsbeschluss eine Erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt werden, um zu überprüfen ob die festgesetzten Maßnahmen (analog der Festsetzungen im Bebauungsplan „Quellenpark Südost“) ausreichend sind.

Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Erschütterungen kann erst nach Vorlage der o. g. Untersuchung erfolgen.

Sollten hierzu weitere Fragen bestehen wenden sie sich bitte direkt an Herrn Müller (Tel.:06927144918).

## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 11:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die zurzeit angewandten Grenzwerte zur Lärmsanierung an Schienenwegen betragen in Allgemeinen Wohngebieten*

*tags 67 dB(A)*

*nachts 57 dB(A).*

*In gleicher Größenordnung kommen die Auslösewerte für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen zum Liegen.*

*Aktuellere Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4 A 5.04 vom 23.02.2005) sehen die Grenzen der Gesundheitsgefährdung bei Beurteilungspegeln von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).*

*Zielwerte der Lärmbekämpfung zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken werden mit tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) angegeben (www.umweltbundesamt.de/Verkehrslärm).*

*Das dem Bebauungsplan „Krebsschere“ in der 7. Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine „Riegelbebauung“ parallel zur Bahnanlage vor. Die hierzu durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass hierdurch die Geräuschbelastung des Plangebietes in westlicher Richtung < 65 dB(A) und zur Nachtzeit < 55 dB(A) beträgt. Die dem Schienenverkehrsweg zugewandte Gebäudefassade erfährt jedoch Belastungen > 70 dB(A), wobei diese in Erdgeschoss/1. Obergeschoss durch eine planfestgestellte – jedoch noch nicht errichtete – Schallschutzwand an der Gleisanlage um ≤ 5 dB(A) reduziert werden kann.*

*Die Schallschutzwand 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. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand ab Mitte 2019 geplant.*

*In der Festsetzung 9.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm wird geregelt:*

*„Grundrisszonierung*

Anregungen	Brief Nr. 51	Beschlussvorschlag
	<p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftigen Räume [...] ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.“</i></p> <p><i>„Lärmschutzwände</i></p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäuderiegeln durch Lärmschutzwände zu schließen [...].“</i></p> <p><i>„Passiver Schallschutz</i></p> <p><i>Innerhalb des gekennzeichneten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 8, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...] den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] in den Lärmpegelbereichen I, II, III, VI, V und VI erfüllen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche [...] müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...], die einen Schutz des Nachtschlafes beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares) den Anforderungen der Nachtzeit nach DIN 4109 [2016-07] entsprechen. [...] Im Bereich der Lärmpegelbereiche VI und VII sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafes beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares) schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen“</i></p> <p><i>Durch diese Festsetzungen wird ein ausreichender Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 12:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die schalltechnische Untersuchung prüft die Auswirkungen der zurzeit für die Gewerbeflächen bestehenden Regelungen zur Emissionskontingentierung des Bebauungsplans „Krebsschere“, 2. Änderung. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Heranführung der Wohnbebauung in Richtung dieser Gewerbeflächen die Einhaltung der nach TA Lärm zu berücksichtigenden Anforderungen an Allgemeine Wohngebiete</i></p> <p style="text-align: right;"><i>tags 55 dB(A)</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 51	Beschlussvorschlag
	<p style="text-align: right;"><i>nachts 40 dB(A)</i></p> <p><i>möglich ist. Im Zuge der Erteilung von Einzelbaugenehmigungen in diesem Bereich sind den Betrieben die jeweils aus den Festsetzungen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente zuzuweisen. Die Beachtung dieser Vorgaben führt dann in der Summe der möglichen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich zur Einhaltung der TA Lärm gegenüber gewerblichen Geräuschemissionen.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 13:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Erschütterungstechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ kommt zu folgendem Ergebnis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Die Erschütterungsimmissionen infolge des Schienenverkehrs auf der Strecke 3900 wurden auf dem zu überbauenden Grundstück auf Grundlage von Ausbreitungs- und Emissionsmessungen ermittelt. Anschließend wurden unter Zugrundelegung der aktuellen Messergebnisse und der typischen Gebäudeübertragungsfunktionen die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall prognostiziert und gemäß den derzeit gültigen Regelwerken beurteilt.</i></li> <li>- <i>Die sekundären Luftschallimmissionen unterschreiten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum in allen Bereichen des Plangebietes die in Anlehnung an die 24. BImSchV zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte (IRW).</i></li> <li>- <i>Für die exemplarisch untersuchten Immissionsorte im WA-Gebiet (WA 3) und im Mischgebiet (MI1) sind Überschreitungen der erschütterungstechnischen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 nicht zu erwarten.</i></li> <li>- <i>Die ermittelten Beurteilungsschwingstärken für den Tag- und für den Nachtzeitraum betragen für den exemplarischen Immissionsort der nächstgelegenen Gebäudereihe im WA-Gebiet (WA 4)</i></li> </ul> <p style="text-align: center;"><math>KB_{FT} \leq 0,069 / 0,066.</math></p> <p><i>Demnach werden für die erste Gebäudereihe die für WA-Gebiete gültigen Anhaltswerte für den Tag bzw. für die Nacht von</i></p> <p style="text-align: center;"><math>A_r = 0,070 / 0,050</math></p>	

Anregungen	Brief Nr. 51	Beschlussvorschlag
		<p><i>für die untersuchten typischen Deckeneigenfrequenzen im Nachtzeitraum überschritten und somit nicht eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Anhaltswert knapp unterschritten. Erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen werden somit erforderlich.</i></p> <p>- <i>Aufgrund der Tatsache, dass erhebliche Belästigungen infolge der zu erwartenden schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gebäudeseitige Maßnahmen vorzusehen. Eine sinnvolle und wirksame Maßnahme zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen ist es, die Bodenplatte der Gebäude mit einem elastischen Lager mit einer Kennfrequenz von etwa</i></p> <p style="text-align: center;"><math>F_0 = 8 \text{ Hz}</math></p> <p><i>zu entkoppeln. Unter Berücksichtigung einer solchen Lagerung werden die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall deutlich reduziert, so dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden. Die für die vordere Gebäudereihe ermittelten Beurteilungsschwingstärken schöpfen im Tag- bzw. im Nachtzeitraum die hier gültigen Anhaltswerte bis zu</i></p> <p style="text-align: center;"><math>p_{\text{Tag/Nacht}} = 27 \% / 59 \%</math></p> <p><i>aus. Somit ist durch Realisierung dieser Entkoppelungsmaßnahme auf sämtlichen, untersuchten Deckenfeldern aus erschütterungstechnischer Sicht die Konfliktfreiheit gewährleistet.</i></p> <p><i>Die bestehende Festsetzung zu Vorkehrungen gegen Erschütterungen wird daher wie folgt umformuliert:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Allgemeine Wohngebiete WA 4</i></p> <p><i>Zur Reduzierung der Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall ist die Bodenplatte der Gebäude mit einem elastischen Lager mit einer Kennfrequenz von <math>f_0 = 8 \text{ Hz}</math> zu entkoppeln.</i></p>

## Anregungen

## Brief Nr. 51

## Beschlussvorschlag

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Martin-M. Friedrich

### **Beschlussvorschlag zu 14:**

Der Anregung wird gefolgt.

### **Begründung:**

*Sobald die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ rechtswirksam geworden ist, wird eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gesendet.*

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**B 3075-2017**  
Ihr Zeichen: Frau Petra Schoeneberger  
Ihre Nachricht vom: 23.02.2017  
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert  
Zimmernummer: 3.52  
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133  
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrcl@rpda.hessen.de  
Datum: 13.03.2017

**Elektronische Post**

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

**Bad Vilbel, "Krebsschere"Bauleitplanung; 7. Änderung des Bebauungsplanes  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

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

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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

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

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

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*

**Beschlussvorschlag zu 2:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

Anregungen	Brief Nr. 52	Beschlussvorschlag
<p><i>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</i></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p><a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p><b>3</b> Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Rene Bennert</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.</i></p>	



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: schü

Ansprechpartnerin: Herr Schützmann  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1548  
Telefax: +49 69 2577-1528  
schuetzmann@region-frankfurt.de

31. Juli 2017

54

**Bad Vilbel 4/17/Bp**  
**Bebauungsplan "Krebsschere". 7. Änderung in der Gemarkung Bad Vilbel,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

- 1 Am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes am Bahndamm in der Nähe der Fußgängerunterführung wurden juvenile Zauneidechsen nachgewiesen. Von einer kleinen Population ist daher gutachterlich auszugehen. Während der Bauarbeiten wird am Bahndamm eine sich anschließende 6 m breite Schutzzone eingerichtet, welche von den Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Schutzzone mit einem Bauzaun inklusive eines Amphibien-/Reptilienzauns ausgestattet werden sollte, um ein Einwandern der Zauneidechsen in den Baustellenbereich langfristig zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christoph Schützmann  
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

*Im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung.*



Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



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

Planergruppe ROB  
Frau Horn  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



#### Technische Abteilung

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

Bad Vilbel, 01.08.2017

#### Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ 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 wurden Ihnen bereits mit unserer Stellungnahme vom 22.03.2017 gesendet.

- 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 Wasserleitungen:**  
Die geplanten Bäume liegen auf den bereits verlegten Gas- und Wasserhauptleitungen. 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 Lage der Bäume ist anzupassen.

Die folgenden Punkte ohne Planmarkierung sind zu berücksichtigen:

- 3 • **Punkt 2: Tiefgaragen unter öffentlichen Verkehrsflächen:**  
Es ist frühzeitig und einvernehmlich mit den Stadtwerken Bad Vilbel abzustimmen welche öffentliche Verkehrsflächen mit Tiefgaragen unterkellert werden (Erläuterungsbericht Seite 60, Paragraph 10.4.1)

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 nicht gefolgt.

#### Begründung:

*Die geplanten Bäume wurden bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebschere“ im Bereich der Carl-Benz-Allee sowie der Johannes-Gutenberg-Straße festgesetzt. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des Grünkonzeptes für das Baugebiet und zudem Teil der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung. Eine nachträgliche Anpassung der Baumstandorte ist nicht möglich.*

#### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

## Anregungen

## Brief Nr. 60

## Beschlussvorschlag

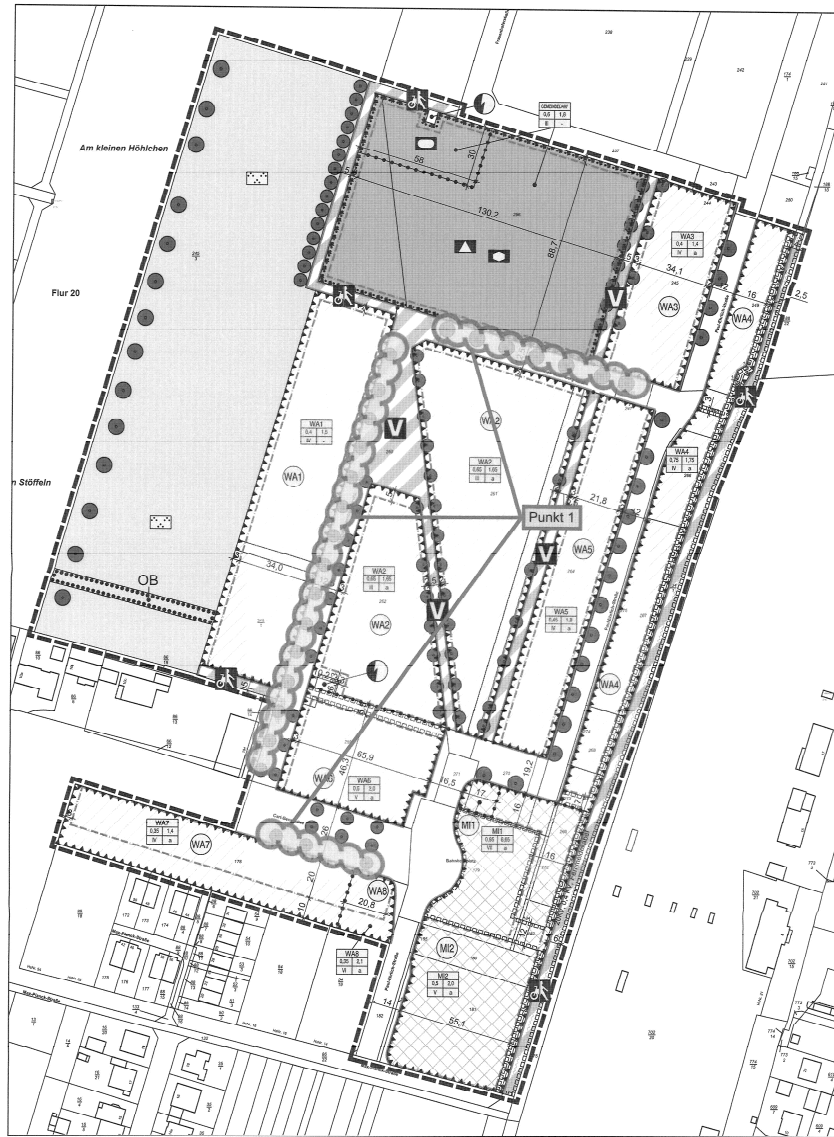
Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz AG. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

  
ppa. Klaus Rotter  
Technischer Leiter

  
i.A. Rolf Lange  
Stellvertretender technischer Leiter

Anlagen: Bebauungsplan mit Anmerkungen



**Anregungen**

Brief Nr. 69

**Beschlussvorschlag**

Grünzug 18.7.17  
 Bad-Vilbel, 18.7.17

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 bezüglich des Bebauungsplans "Krebsschere"  
 bitte ich das Folgende zu beachten:

- 1) keine komplette Querbebauung hinter den  
 neu errichteten 2er Häusern, damit  
 die Luftzirkulation\* in der Bettenweiler Straße,  
 wie bisher gegeben, gewährleistet bleibt,  
 \* aus nördlicher Richtung
- 2) Erhaltung eines aus Dörschweil kommenden  
 durchgängigen Grünstreifens, wie es im  
 ersten Bebauungsplan vorgesehen ist.

Es wäre schön, wenn Sie diese 2 Punkte  
 bei Ihren Planungen berücksichtigen  
 könnten. Vielen Dank für Ihre Mühe.

Karin Sonntag  
 Bettenweiler Straße 16

61115 Bad-Vilbel

Karin Sonntag

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:**

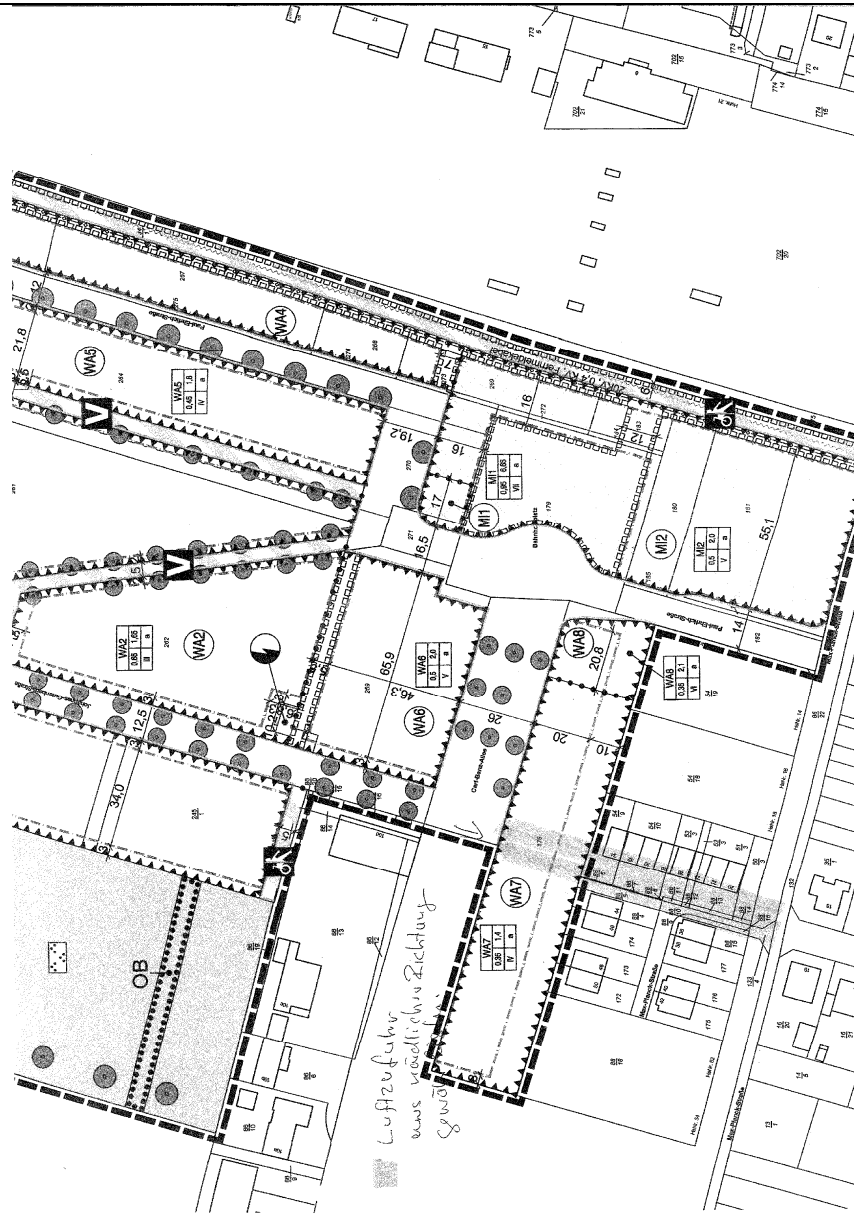
Im betreffenden Baugebiet WA 7 ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dies bedeutet, dass innerhalb des Baufeldes max. 35% der Grundstücksfläche durch Gebäude überbaut werden dürfen. Insofern verbleiben zwischen den einzelnen Gebäuden (auch unter Berücksichtigung der in Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen) ausreichend Freiflächen für eine Frischluftzufuhr erhalten.

**Beschlussvorschlag zu 2:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:**

Die Grundzüge des im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ festgesetzten Grünzuges werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nicht berührt. Auch im Geltungsbereich der 7. Änderung ist der hier verlaufende Abschnitt des Grünzuges als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.



7. Änderung Bebauungsplan  
 „Krebsschere“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	17.07.17		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	05.07.17		X	
3.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße14 60599 Frankfurt	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel	18.08.17		X	
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn				
8.	DB Netz AG S-Bahn Rhein-Main (I.NG-MI-N) Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt am Main	30.06.17	X		
9.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a.M.	04.08.17	X		
10.	Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz Niederlassung Mitte Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt a.M.				
11.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management Poststraße 1 76137 Karlsruhe				
13.	Deutsche Telekom AG TNL Eschborn Ressort SBN Alfred-Herrhausen-Allee 7 65760 Eschborn				
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Straße 4 35398 Gießen	03.08.17	X		Philipp-Reis-Str. 2 76137 Karlsruhe
15.	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen				
16.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
17.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt a.M.				
18.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt				
19.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				→ Papierform angefordert
20.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				→ Nachbar- kommune
21.	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstädter Straße 45 65185 Wiesbaden	14.07.17		X	
22.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	06.07.17	X		
23.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	18.08.17	X		→ Papierform
24.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
25.	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Rheingastr. 186 65203 Wiesbaden	27.07.17	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
26.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Goetheplatz 3 61169 Friedberg	28.08.17		X	
27.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Dr. Johannes Fertig Homburger Straße 17 61169 Friedberg	16.08.17	X		10x → Papierform
28.	Kreishandwerkerschaft Am Edelpfad 1 61169 Friedberg				
29.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
30.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt/Main				
31.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	13.07.17	X		
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung 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	09.08.17		X	→ Papierform
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Park- und Gartenanlagen, etc. Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
39.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	18.07.17	X		



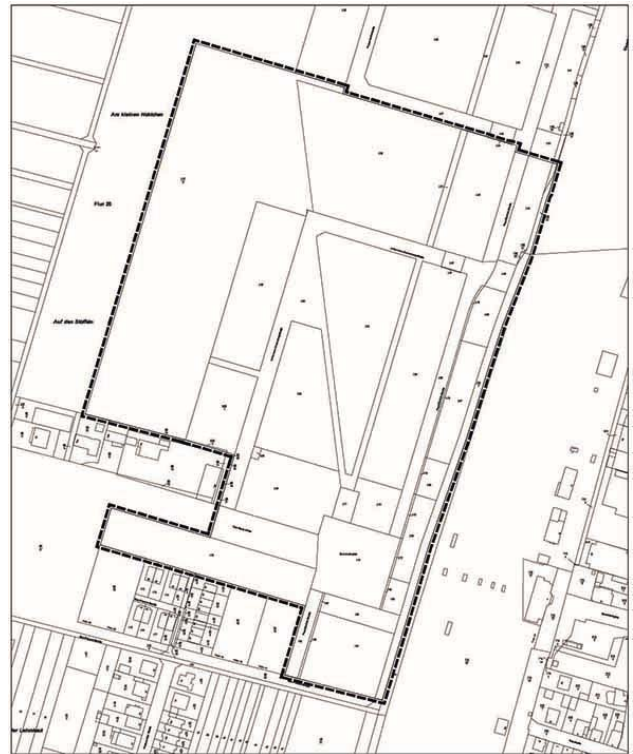
Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
40.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Betriebshof Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
41.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
42.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main	21.07.17		X	→ Nachbar- kommune
43.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				→ Nachbar- kommune
44.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
45.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
46.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt/Main				
47.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	16.08.17	X		
48.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	Netz: 26.07.17 Wasser: 28.07.17	X		falls Papierform dann 2x
49.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	04.07.17		X	
50.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg	12.07.17		X	
51.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstr. 1-3 64283 Darmstadt	23.08.17	X		7x → Papierform
52.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	03.08.17	X		
53.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
54.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	01.08.17	X		
55.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	30.06.17		X	
56.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
57.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Pfarrwiese 54 61118 Bad Vilbel				
58.	Staatliches Landratsamt Hauptabteilung LFN Homburger Straße 17 61169 Friedberg				
59.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg				
60.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	03.08.17	X		→ Papierform
61.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	10.08.17		X	
62.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden	18.08.17		X	s. Brief Nr. 6
63.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
64.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
65.	ACTRIS Henninger Turm GmbH & Co. KG Herr Janson Helmertstraße 4-6 68219 Mannheim				
66.	CONCEPTAPLAN GmbH Herr Friedewald Gerhard-Hauptmann-Straße 28 69221 Dossenheim				
67.	Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH Herr Stalb Lange Straße 90 34131 Kassel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
68.	Dietmar Bücher Schlüselfertiges Bauen Veitmühlweg 2 65510 Idstein				→ Papierform angefordert
69.	Karin Sonntag Petterweiler Straße 16 61118 Bad Vilbel	18.07.17	X		

# Bad Vilbel

## 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan



**Satzung**

# Bad Vilbel

## 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan, Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel  
Stand: 09.10.2017

**ROB**  
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



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

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	7
1.1	Mischgebiete .....	7
1.2	Allgemeine Wohngebiete.....	7
1.3	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.1	Mischgebiete .....	8
2.2	Allgemeine Wohngebiete.....	9
2.3	Flächen für Gemeinbedarf.....	10
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.1	Bauweise .....	11
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4	Stellplätze, Carports und Tiefgaragen .....	11
4.1	Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete .....	11
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	12
5	Verkehrsflächen.....	12
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	12
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	12
6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	12
6.1	Zweckbestimmung Elektrizität .....	12
7	Grünflächen .....	12
7.1	Öffentliche Grünflächen.....	12
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.1	Neupflanzung von Bäumen .....	13
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen .....	13
8.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	14
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	15
8.5	Ökologische Baubegleitung.....	15
9	Sonstige Festsetzungen .....	15
9.1	Führung von Versorgungsleitungen .....	15
9.2	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
9.3	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
9.4	Soll-Geländehöhen.....	21
<b>C</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	22
<b>D</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>23</b>
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten .....	23
1.1	Großkronige Bäume .....	23
1.2	Mittelkronige Bäume.....	23
1.3	Obstbäume Hochstamm.....	23
1.4	Sträucher.....	24
1.5	Geschnittene Hecken .....	24
2	Sicherung von Bodendenkmälern .....	24
3	Geologische Verhältnisse.....	24

4	Kampfmittel.....	25
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	25
5.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	25
5.2	Regenwassernutzung.....	25
5.3	Regenwasserrückhaltung.....	25
5.4	Versickerung von Oberflächenwasser.....	26
6	Heilquellenschutz .....	26
7	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb .....	26
8	Funknetzbeeinflussung.....	26
9	Einwirkungen durch den Straßenverkehr .....	26
10	Elektromagnetische Felder.....	26
11	Schutz bestehender und geplanter Leitungen.....	27
12	Fernwasserleitung .....	27
13	Arten- und Biotopschutz .....	28
<b>E</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>29</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung.....	29
2	Lage und Abgrenzung .....	30
3	Übergeordnete Planungen .....	32
3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	32
4	Verfahrensablauf .....	33
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	33
6	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation .....	38
6.1	Nutzung und verkehrliche Erschließung.....	38
6.2	Grundstückssituation .....	38
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation.....	38
7.1	Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 2. Änderung.....	38
7.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	46
7.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	49
8	Städtebauliche Zielsetzung .....	50
8.1	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	50
8.2	Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 7. Änderung .....	52
9	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen.....	53
9.1	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	53
9.2	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 7. Änderung .....	54
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	54
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	54
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	57
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	60
10.4	Stellplätze, Carports und Tiefgaragen .....	61
10.5	Verkehrsflächen.....	61
10.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	63
10.7	Grünflächen .....	63
10.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	63
10.9	Sonstige Festsetzungen .....	64
10.10	Soll-Geländehöhen.....	68
10.11	Kompensationsmaßnahmen.....	68
11	<i>Erschließung und Versorgung</i> .....	72
11.1	Wasserversorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung .....	72
11.2	Abwasserbeseitigung .....	75
11.3	Elektro-Freileitung .....	76
11.4	Fernwasserleitung .....	76

12	<i>Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i> .....	76
12.1	Geologie .....	76
12.2	Geohydrologie .....	77
12.3	Pedologie.....	77
12.4	Bodenmechanik.....	77
12.5	Altlasten.....	77
12.6	Versickerung.....	78
12.7	Abdichtungen im Grundbau.....	78
12.8	Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 7. Änderung) .....	78
13	Lärmschutz .....	78
13.1	Lärmschutz zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans.....	78
13.2	Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung .....	80
13.3	Lärmschutz zum Zeitpunkt der 7. Änderung.....	81
14	Verkehr .....	82
<b>F</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>84</b>
1	Abbildungen.....	84
2	Tabellen.....	84
<b>G</b>	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>85</b>



## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** 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

(gemäß § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Mischgebiete

(gemäß § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### 1.2 Allgemeine Wohngebiete

(gemäß § 4 BauNVO)

##### 1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

##### 1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 4

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

### **1.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

*(gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB)*

#### **1.3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule**

Zulässig sind:

1. Kindertagesstätten, die der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dienen,
2. Schulen, die der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dienen.

#### **1.3.2 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Zulässig sind:

1. Vereinssport, der der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dient.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

*(gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)*

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

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

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 die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, in dem Mischgebiet MI 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

### **2.1 Mischgebiete**

#### **2.1.1 Mischgebiete MI 1**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,95.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 6,65.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 25,00 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf das geplante Höhenniveau des Geländes von 112,00 m ü. NN (Soll-Geländehöhe).

### **2.1.2 Mischgebiete MI 2**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 18,00 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf das geplante Höhenniveau des Geländes von 112,00 m ü. NN (Soll-Geländehöhe).

## **2.2 Allgemeine Wohngebiete**

### **2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

### **2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,65.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,65.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

### **2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

### **2.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,75.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

### **2.2.5 Allgemeine Wohngebiete WA 5**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

### **2.2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 6**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

### **2.2.7 Allgemeine Wohngebiete WA 7**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

### **2.2.8 Allgemeine Wohngebiete WA 8**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,1.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 6.

### **2.3 Flächen für Gemeinbedarf**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.1 Bauweise**

##### **3.1.1 Mischgebiete**

###### **3.1.1.1 Mischgebiete MI 1 – MI 2**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden.

##### **3.1.2 Allgemeine Wohngebiete**

###### **3.1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

###### **3.1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden.

###### **3.1.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Im Bereich der Baulinie muss an das Nachbargrundstück angebaut werden.

##### **3.1.3 Flächen für Gemeinbedarf**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

### **4 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen**

#### **4.1 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

## 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Stellplätze und Carports sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

## 5 Verkehrsflächen

(§ 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 Radwegebereich

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

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

### 6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

Die geplante Trafostation im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ kann mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden.

## 7 Grünflächen

(§ 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.

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

( § 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 möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- 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.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe 3,0 x 3,0 m herzustellen.

#### **8.1.1 Baumstandorte für großkronige Bäume I Wuchsordnung (WO)**

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 18/20 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Großkronige Bäume".

#### **8.1.2 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 (min. 30% der Gesamtfläche)
- Strauchflächen (min. 15% der Gesamtfläche)

Festgesetzt wird:

- Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Für Extensivrasenflächen:



- 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)
- 1 großkroniger Baum I WO je 200m<sup>2</sup> Fläche
- 3 mittelkronige Bäume II WO je 600m<sup>2</sup> Fläche
- Arten ausschließlich nach Vorschlagliste
- Für Strauchflächen:
  - 1 großkroniger Baum I WO je 300m<sup>2</sup> Fläche
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste

Ferner wird festgesetzt:

- Der verbuschende Obstbaumbestand im mittleren Bereich des zentralen Parkes ist zu erhalten (s. Planeintrag); er soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und sich somit zu einem Feldgehölz auswachsen.

### **8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

#### **8.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 2**

Festgesetzt wird:

- Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist 1 Baum I WO sowie 1 Baum II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

#### **8.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 8**

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1)
- Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **8.3.3 Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsflächen**

Festgesetzt wird:

- 15 % der Flächen sind als Strauchflächen herzustellen, mit je 300m<sup>2</sup> Strauchfläche 1 Baum I WO (Arten nach Vorschlagliste).
- Zusätzlich sind je 400 m<sup>2</sup> Fläche 3 mittelkronige Bäume zu pflanzen (Arten nach Vorschlagliste).

- Extensiv genutzte Bereiche sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
- Intensiv genutzte Bereiche sollen als Scherrasen angelegt und unterhalten werden.

### **8.3.4 Stellplatz- und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**

Festgesetzt wird:

- Flächen für Stellplätze und Carports und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

### **8.3.5 Tiefgaragen**

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

### **8.3.6 Dachbegrünung Gemeinbedarfsflächen**

Festgesetzt wird:

- Mindestens 65% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

## **8.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Im Planungsgebiet befinden sich einige vitale Obstbäume auf unterschiedlichen Streuobstwiesen und extensive Streuobstwiesen mit entsprechend hoher ökologischer Bedeutung, die in das grünordnerische Konzept eingebunden werden sollen.

Hierfür wird festgesetzt:

- Die vitalen Obstbäume ab einem Stammdurchmesser von 40 cm (in 1 m über dem Boden gemessen) sind zu erhalten und zu pflegen.

## **8.5 Ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

## **9 Sonstige Festsetzungen**

### **9.1 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch erfolgen.

## 9.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts außerhalb der festgesetzten Baufenster darf nicht überbaut werden. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist der Bereich innerhalb der festgesetzten Baufenster auf seiner gesamten Breite und bis zu einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m von der Bebauung freizuhalten.

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

(§ 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, Zimmer 242, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.***

### 9.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

#### **Grundrisszonierung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

#### **Lärmschutzwände**

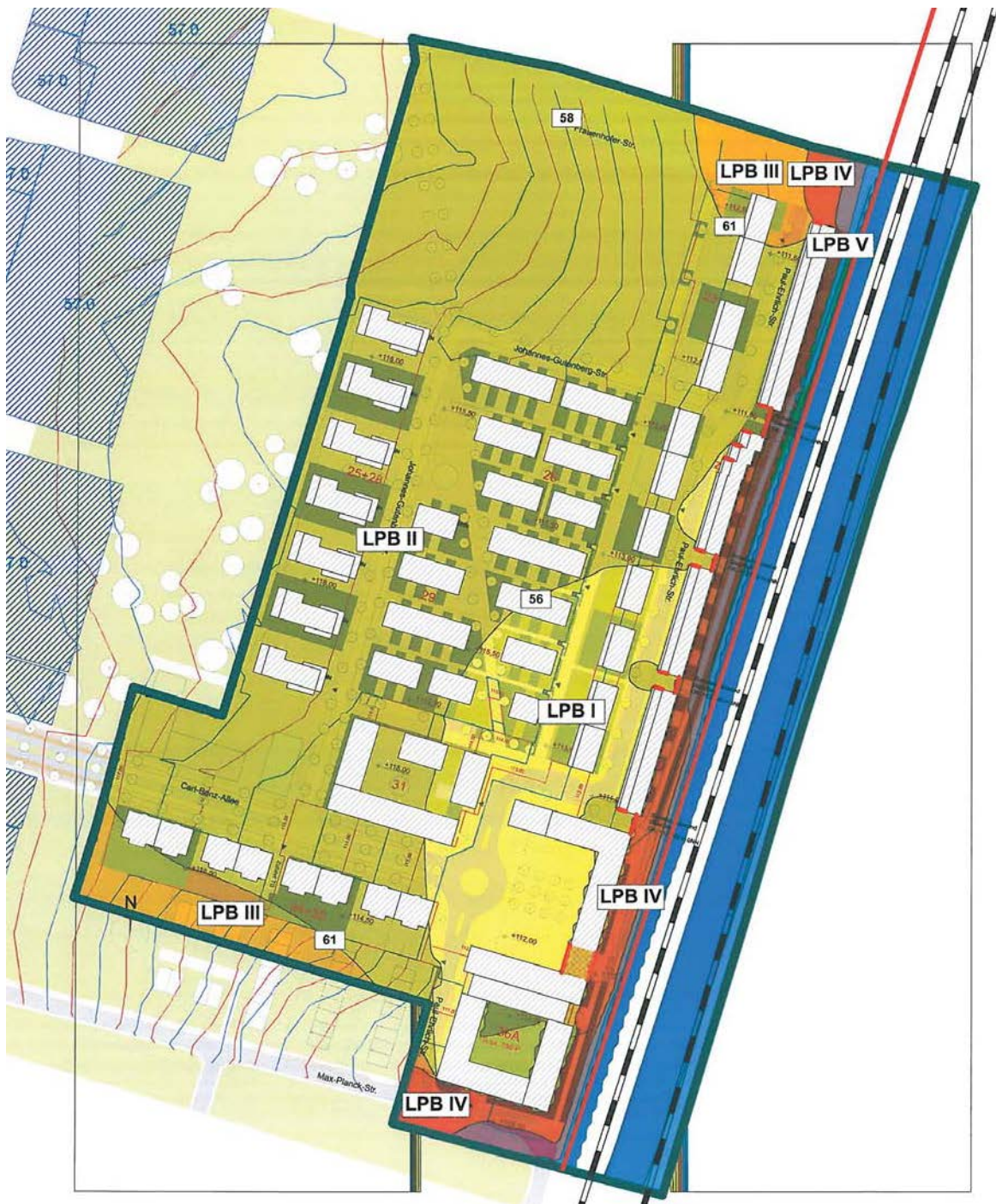
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäuderiegeln durch Lärmschutzwände zu schließen. Die Oberkante der Lärmschutzwände wird mit 123,50 m ü. NN festgesetzt.

#### **Passiver Schallschutz**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsflächen müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

### Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



## ab dem 2. Obergeschoss

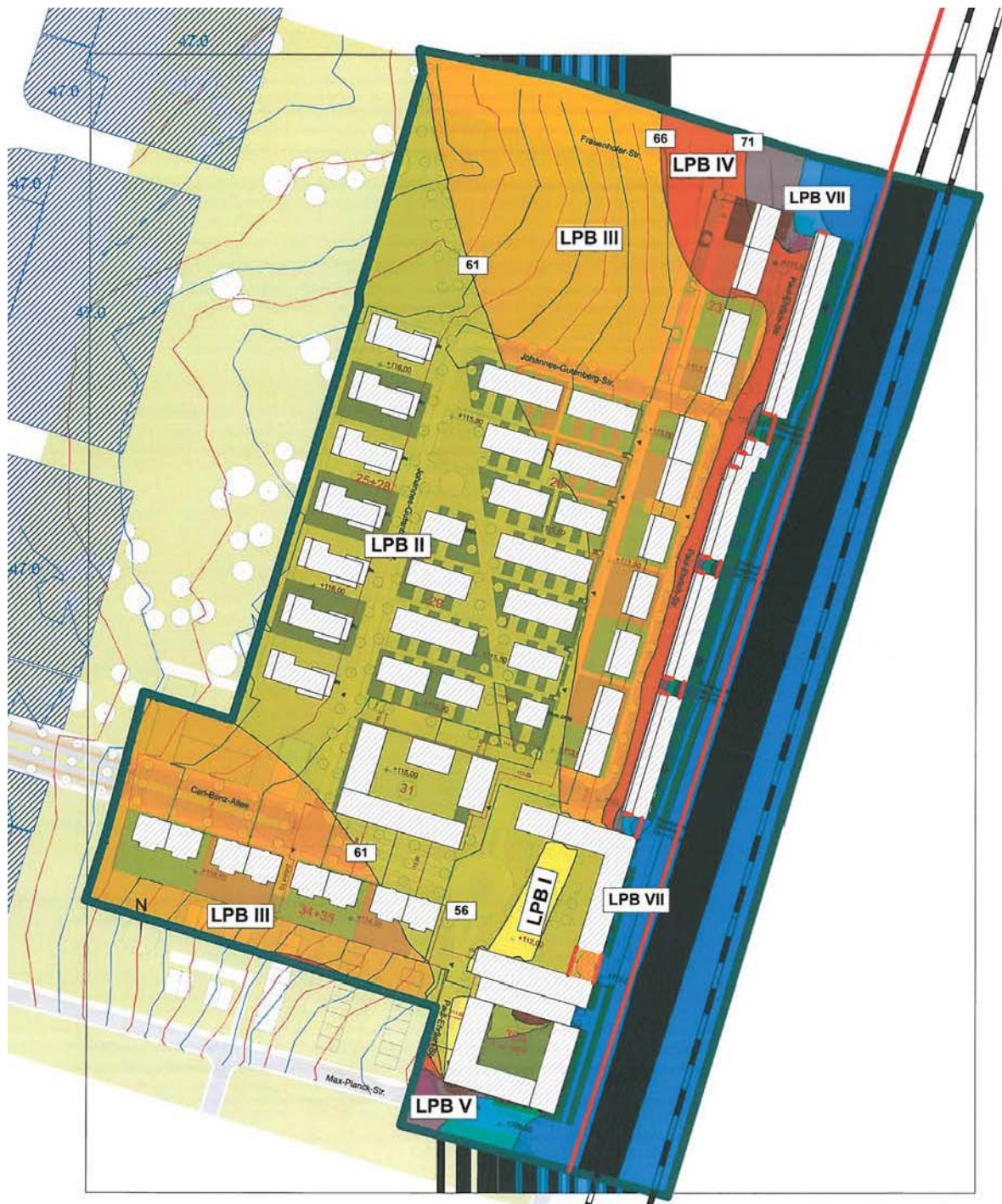


Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsflächen müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

### Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



## ab dem 2. Obergeschoss



Im Bereich der Lärmpegelbereiche VI und VII sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

### **9.3.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen**

#### **Allgemeine Wohngebiete WA 4**

Zur Reduzierung der Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall ist die Bodenplatte der Gebäude mit einem elastischen Lager mit einer Kennfrequenz von  $f_0 = 8$  Hz zu entkoppeln.

### **9.4 Soll-Geländehöhen**

*(§ 9 (3) BauGB)*

#### **9.4.1 Mischgebiete MI 1 und MI 2**

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Soll-Geländehöhe ist bis zu +/- 50 cm zulässig.

#### **9.4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 115,50 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Soll-Geländehöhe ist bis zu +/- 50 cm zulässig.



## **C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)*

### **1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

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

## D Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume

##### (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Quercus robur
Aesculus hippocastanum	Salix alba "Liempde "
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Tilia cordata

#### 1.2 Mittelkronige Bäume

##### (II Wuchsordnung)

Prunus avium	Quercus robur "Fastigiata"
Prunus avium "Plena"	Tilia cordata "Greenspire"
Carpinus betulus	Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Betula nigra	

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

##### Äpfel

Anhalter	Hammeldeinchen
Ananas-Renette	Jakob Lebel
Baumanns Renette	James Grieve
Brettacher	Kaiser Wilhelm
Cox Orange Renette	Kanada-Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Landsberger Renette
Dülmener Rosenapfel	Minister von Hammerstein
Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Geheimrat Oldenburg	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Boskoop
Gloster	Roter Eiserapfel
Goldparmäne	Roter Trierer Weinapfel
Goldrenette von Blenheim	Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Grahams Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klarapfel (Haferapfel)

##### Birnen

Alexander Lucas	Hofratsbirne
Blumbachs Butterbirne	Köstliche von Charneux
Clapps Liebling	Madame Verté
Diels Butterbirne	Mollebusch
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Gräfin von Paris	Pastorenbirne
Gute Graue	Vereinsdechantbirne
Gute Luise von Avranches	

##### Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth	Große Grüne Reneklode
Auerbacher	Hauszwetsche (in Typen)
Bühler Frühzwetsche	Königin Viktoria
Ersinger Frühzwetsche	Nancymirabelle
Graf Althans	Ontariopflaume

**Kirschen**

Büttners Rote Knorpelkirsche	Koburger Mai-Herzkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche	Lauermannkirsche
Große Prinzeßkirsche	Ochsenherzkirsche
Großer Gobet	Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schattenmorelle
Hedelfinger Riesenkirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche
Kassins Frühe	Süße Frühweichsel

**Sonstige**

Speierling	Walnuß
------------	--------

**1.4 Sträucher**

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus mas	Rosa rubiginosa
Cornus sanguinea	Rubus fruticosus
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salix purpurea
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Syringa vulgaris
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Viburnum lantana
Rosa arvensis	
Rosa canina	

**1.5 Geschnittene Hecken**

Berberis thunbergii (grünlaubig)	Crataegus spec.
Berberis vulgaris	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Buxus sempervirens	Taxus baccata
Carpinus betulus	

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) 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

**2 Sicherung von Bodendenkmälern**

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

**3 Geologische Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wetterauer Senke. Im oberflächennahen Untergrund ist mit quartär- und tertiärzeitlichen Lockersedimenten zu rechnen. In den oberen Metern ist mit tonigen und sandigen Schluffen zu rechnen, die karbonatisch sind. Dabei handelt es sich um äolischen Löss, der zum Teil umgelagert sein kann. Ab rund 4 m bis 6 m unter GOK sind fluviatile Ablagerungen der Nidda zu erwarten, die aus Sanden, Kiesen und gröberen Komponenten zusammengesetzt sind. Im Liegenden folgen dann sandige Schluffe und Tone aus dem Oligozän.

Aus dem Raum Bad Vilbel sind einige ungefähr Nord-Süd-verlaufende Störungen bekannt, die auch im Plangebiet auftreten könnten. In den quartären Ablagerungen sollte aber nicht mit Versätzen zu rechnen sein.

Die beschriebenen tonig, lehmigen teilweise humosen Ablagerungen können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

## **4 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

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

Eine systematische Überprüfung (Sonderung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

## **5 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **5.1 Verwertung von Niederschlagswasser**

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

### **5.2 Regenwassernutzung**

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

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

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

### **5.3 Regenwasserrückhaltung**

Es wird empfohlen auf den Baugrundstücken Regenwasser zurückzuhalten (Dachbegrünung, Rückhaltebecken o. Ä.)

#### **5.4 Versickerung von Oberflächenwasser**

Nach der geologischen Karte 1:25.000 (GK25) liegt das Untersuchungsareal im Verbreitungsgebiet von Löss und Lösslehm. Dieser weist Mächtigkeiten zwischen vier und zehn Metern auf. Außerdem zeigt die GK25 lehmig, sandig, tonige, z.T. humose Abschwemmmassen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

### **6 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg (Brunnen II und IV Hainborn). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### **7 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke 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.

### **8 Funknetzbeeinflussung**

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

### **9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr**

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür 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 Elektromagnetische Felder**

In der Nähe der Bahnanlagen sowie der unterirdischen 20 kV-Kabel ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen.

Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2. überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnlinien sowie Stromleitungen niederfrequente Wechselfelder. Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26. BImSchV) Grenzwerte festgelegt. Die 26. BImSchV enthält u.a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen. Im Niederfrequenzbereich sind das die Bahnstromanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Erdkabel erzeugen aufgrund der Abschirmung durch die Erdschicht und der Anordnung der Leiter keine elektrischen Felder in ihrer Umgebung. Magnetische Felder werden zwar erzeugt. Diese kompensieren sich bei Erdkabeln aber deutlich besser als z.B. bei Freileitungsseilen. Das magnetische Feld nimmt mit zunehmendem Abstand zum Erdkabel rasch ab.

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

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

In Bezug auf aktive Implantate wie Herzschrittmachern gibt es nur wenige Quellen niederfrequenter Felder, die imstande sind, deren Funktion zu beeinträchtigen. Störungen sind z.B. unmittelbar unter einer 380-kV-Hochspannungsfreileitung, im Überwachungsbereich von Artikelsicherungsanlagen und Metalldetektoren und bei der körpernahen Verwendung von Geräten mit starken Motoren wie z.B. Bohrmaschinen nicht ausgeschlossen. Von der Felder der üblichen Hochspannungs- und Stromversorgungsleitungen geht in der Regel keine Gefahr für Implantat-träger aus.

## **11 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

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

## **12 Fernwasserleitung**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der innerhalb des Plangebietes befindlichen Fernwasserleitung um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Im Zuge von Bauarbeiten in der Nähe der Fernwasserleitung ist die genaue Lage der Fernwasserleitung daher per Suchschlitz zu definieren.

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

- 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 sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig)
- Lager von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

### 13 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.

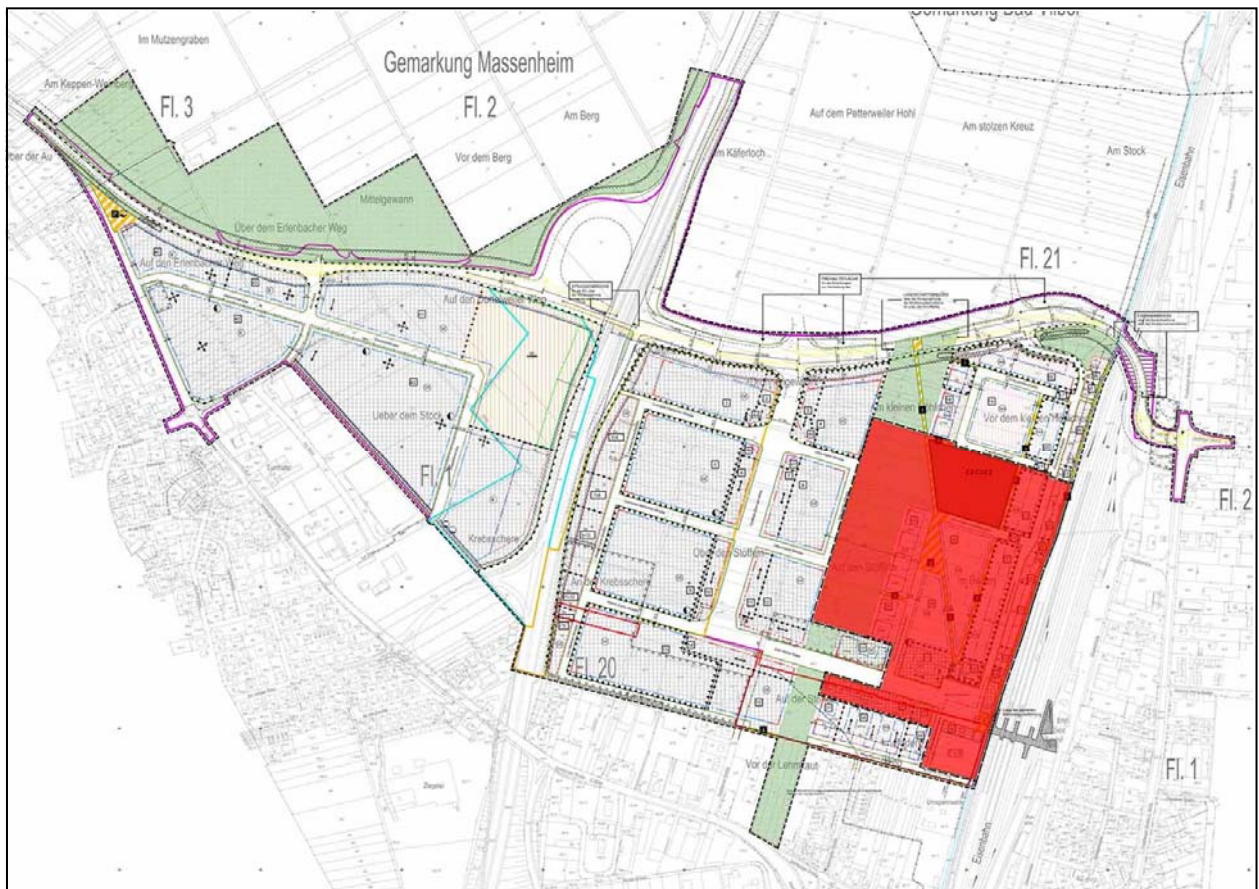
## E Begründung

*Sämtliche Textteile der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die für den Geltungsbereich der 7. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Sie sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt.*

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Teilgebiet der geplanten Wohn- und Mischbebauung zeitnah realisiert werden. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen,
- Änderung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Änderung der festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen,
- Anpassung von Baufenstern,
- Änderung der festgesetzten Bauweisen,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen,
- Teilweise Änderung der Verkehrsführung,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte.



**Abbildung 1:** Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche)



Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund der umfangreichen Änderungen erfolgt die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1).

## **2 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet hat eine Größe von 108.949 m<sup>2</sup> (rund 10,9 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es von geplanten, noch nicht realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“ begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie der Main-Weser-Bahn, die zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt. Im Westen befinden sich noch nicht realisierte Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“. Im Süden grenzen Wohnbauflächen, Freizeitgärten sowie ein Park-and-Ride-Platz an.



### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan/Regionale 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/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Wohnbaufläche, geplant“, als „Gemischte Baufläche, geplant“ sowie als „Grünfläche – Parkanlage“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet. Damit entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen nicht den Festlegungen des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Diese Abweichungen sind jedoch so geringfügig, dass die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet nicht berührt werden. Voraussetzung dafür ist, dass innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf nur Einrichtungen zulässig sind, die dem örtlichen bzw. wohnungsbezogenen Gemeinbedarf dienen.

Nach dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verlaufen östlich 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.

##### 3.1.1 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 unmittelbar am Bad Vilbeler Nordbahnhof 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.

Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich der Wohnbauflächen die Errichtung von 572 Wohneinheiten geplant. Bei einer Größe des Bruttowohnbaulandes von 98.464 m<sup>2</sup> (Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, öffentliche Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) wird somit im Plangebiet ein Dichtewert von 58 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland erreicht. Damit wird der im Regionalplan / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vorgegebene Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland eingehalten.

Durch die planveranlassende, vom Investor vorgesehene bauliche Verdichtung des Gebietes und einer angestrebten Erhöhung des Anteils an Wohnbauflächen ist eine Unterschreitung der unteren regionalplanerischen Dichtewerte nicht zu erwarten.

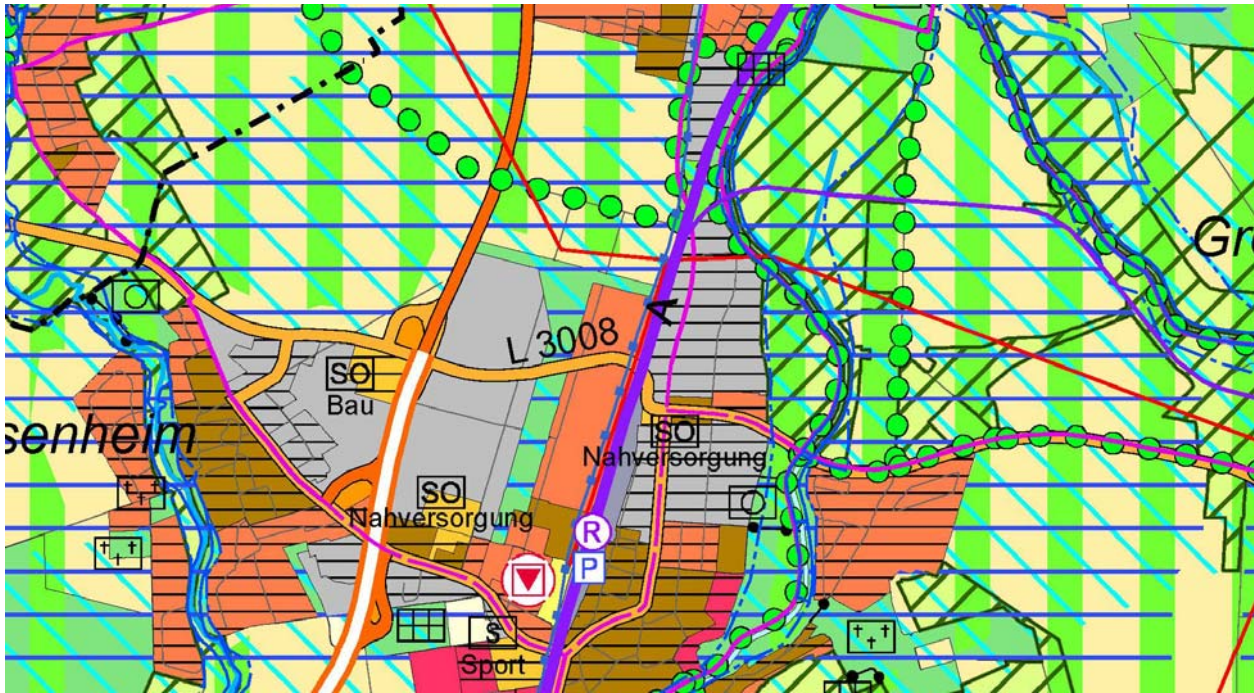


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

#### 4 Verfahrensablauf

Aufgrund der umfangreichen Änderungen erfolgt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ im Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis 24.03.2017 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins am 02.03.2017.

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 03.07.2017 bis 18.08.2017 statt.

#### 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Rechtskräftig im Geltungsbereich des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (s. Abbildung 4), die am 15. Juli 2003 als Satzung beschlossen wurde. Prägend für das Baugebiet „Krebsschere“ 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 räumlich voneinander getrennt. Diese Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie der öffentliche Grünzug setzen sich im nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Schleid“ fort.

Im Plangebiet „Krebsschere“ weiterhin rechtskräftig sind die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (siehe Abbildung 5) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 4. Änderung (siehe Abbildung 6), die am 11. September 2012 als Satzung beschlossen wurden sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 7), die am 04.11.2014 als Satzung beschlossen wurde. Die 6., 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ befinden sich aktuell in Aufstellung. Die Geltungsbereiche dieser Änderungen berühren das Plangebiet der 7. Änderung nicht (siehe Abbildung 8).

Nördlich angrenzend an den Bebauungsplan „Krebsschere“ befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Schleid“, der im Jahr 2000 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 4). Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (siehe Abbildung 9) wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen, jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurde der östliche Teilbereich des Plangebietes erneut geändert (siehe Abbildung 10). Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde am 17.03.2015 als Satzung beschlossen und am 02.04.2015 öffentlich bekannt gemacht.



Abbildung 4: Bebauungspläne „2. Änderung Krebschere“ und „Im Schleid“

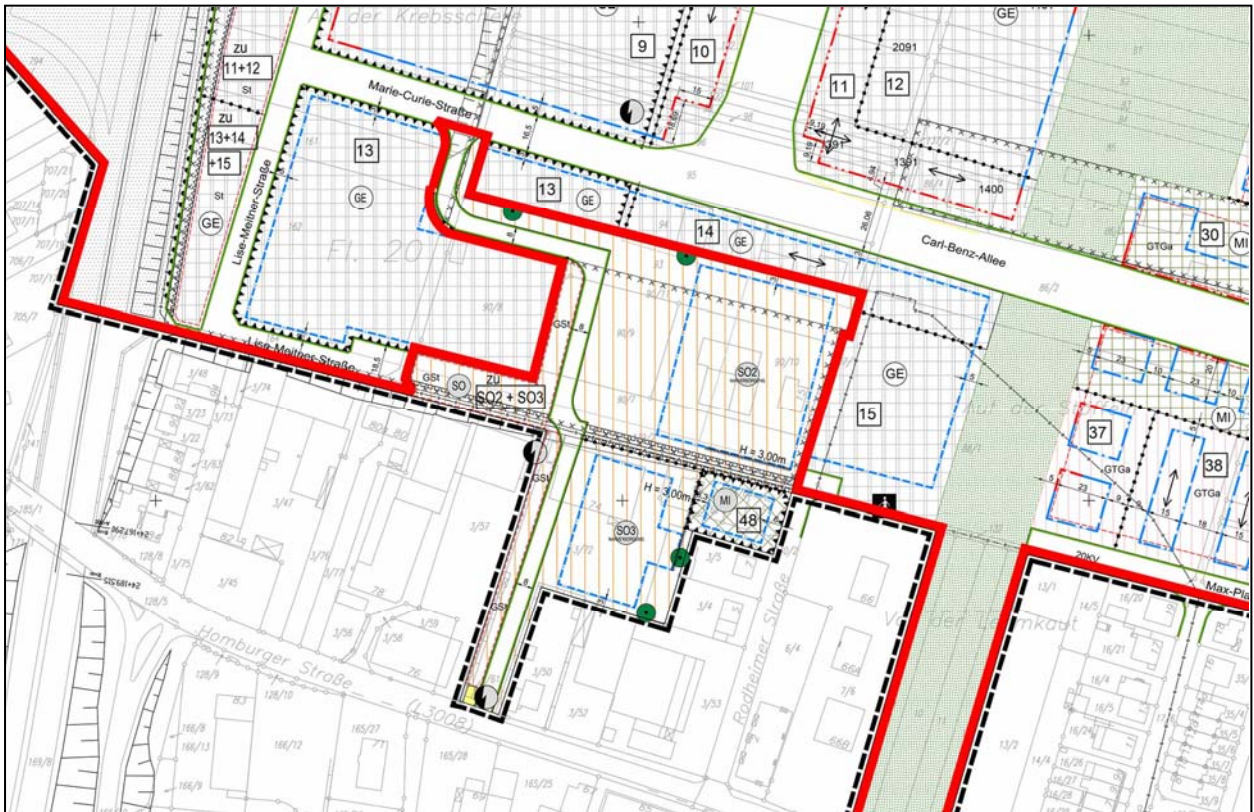


Abbildung 5: Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebschere“ (rechtskräftiger Teilbereich)

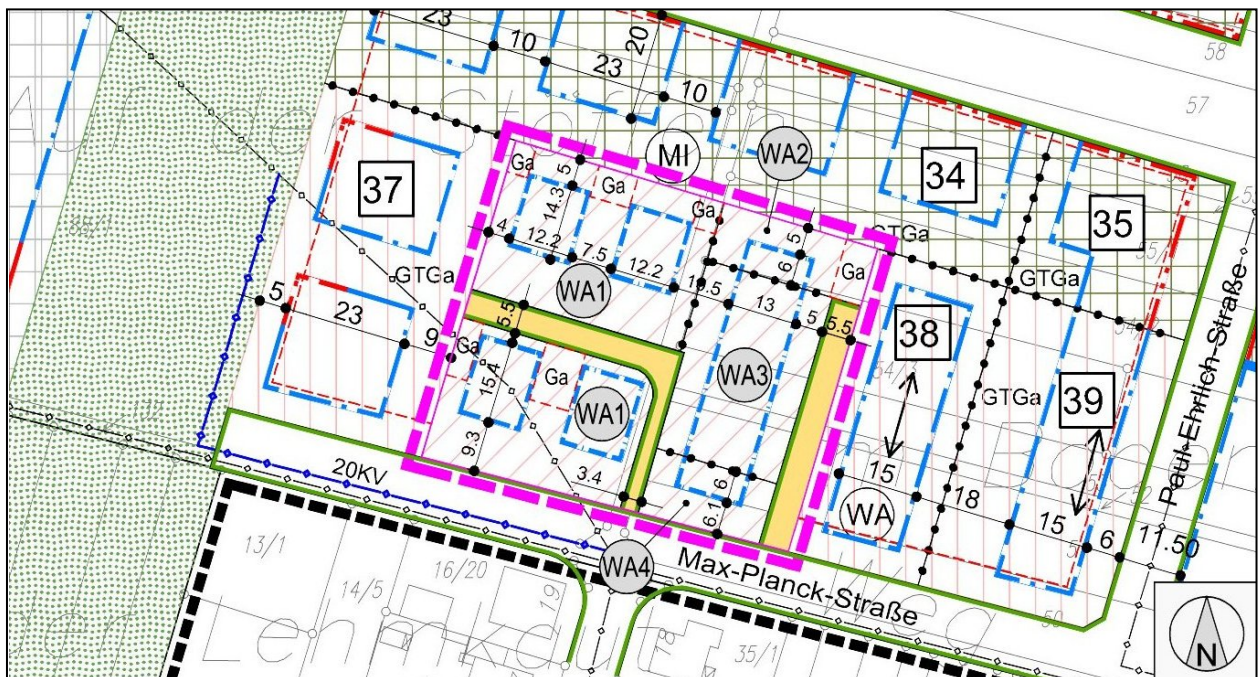


Abbildung 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung Krebschere“

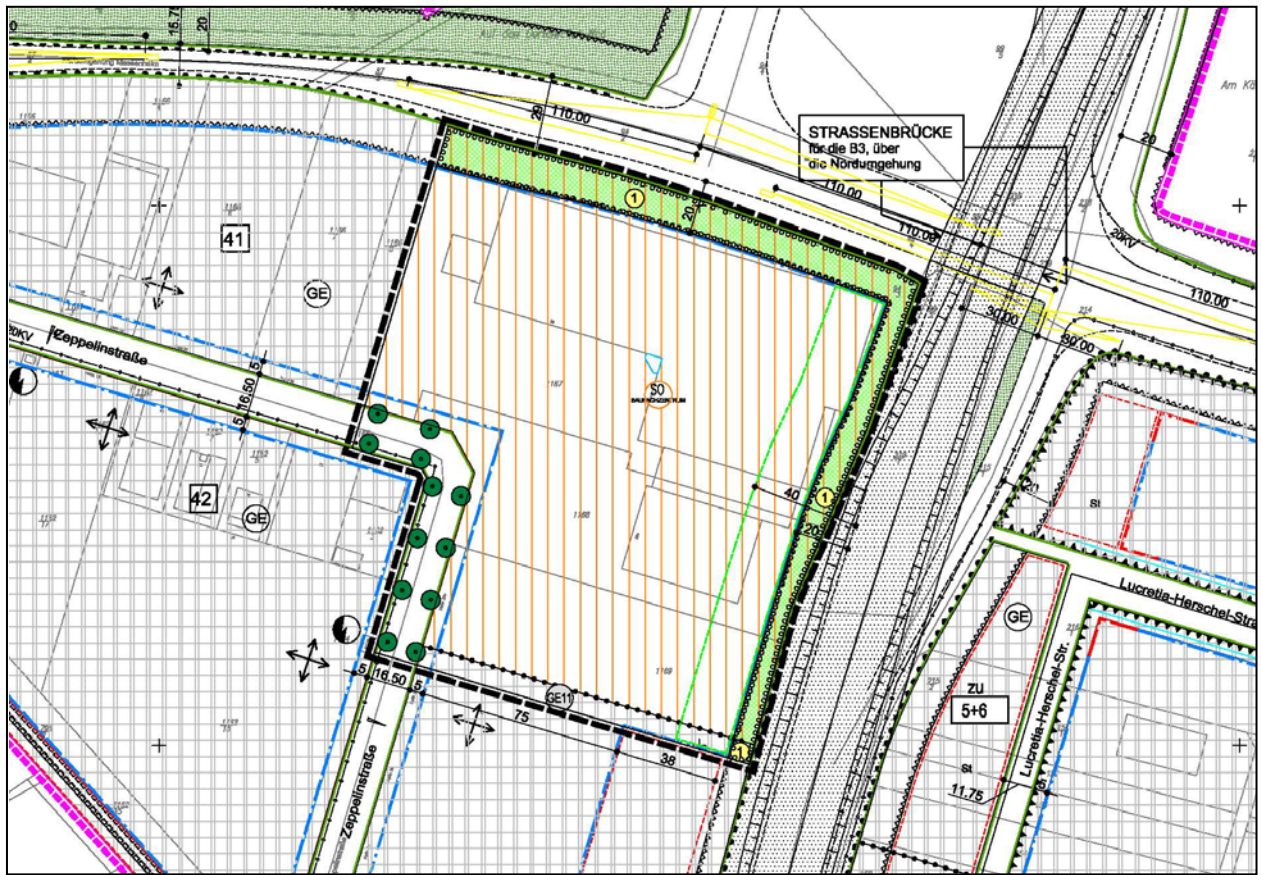


Abbildung 7: Bebauungsplan „5. Änderung Krebsschere“



Abbildung 8: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“



Abbildung 9: Bebauungsplan „1. Änderung Im Schleid“



Abbildung 10: Bebauungsplan „2. Änderung Im Schleid“



## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

### 6.1 Nutzung und verkehrliche Erschließung

Das von der 7. Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist bislang komplett unbebaut. Jedoch wurde bereits mit den Erschließungsarbeiten in Form der Herstellung der Baustraßen begonnen.

Östlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Trasse der Main-Weser-Bahn und der S-Bahn S 6 von Frankfurt nach Friedberg sowie der Bad Vilbeler Nordbahnhof mit Anschluss an das kommunale Busnetz. Nördlich des Baugebietes Krebsschere verläuft die L 3008 (Nordumgehung) mit den mittlerweile realisierten Knotenpunkten zur Erschließung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“. Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 3.

### 6.2 Grundstückssituation

Die im Plangebiet liegenden Wohn- und Mischbauflächen sind im Eigentum der Stadt Bad Vilbel und kommen ins Eigentum eines Investors. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Fläche für den Gemeinbedarf sowie die öffentliche Grünfläche bleiben im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

## 7 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 Krebsschere – Erläuterungsbericht“ KKW – Keller Keller Wolf 1998) zum Bebauungsplan „Krebsschere“ 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 „UVS zur geplanten L 3008, Umgehung Bad Vilbel/Massenheim“ erstellt wurde. Um auch im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet Krebsschere 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 „Krebsschere“ in aktualisierter Form eingearbeitet.*

*Des Weiteren finden die Kartierungen und die Auswertungsergebnisse der Studie „Landespflegerische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebsschere 1990“ Berücksichtigung.*

### 7.1 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

#### 7.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

*Wie Abbildung 11 in Anlehnung an den Bestandsplan (s. Abbildung 12) zeigt, wird der überwiegende Teil des Geländes ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide, in erster Linie Weizen. An anderen Nutzungen finden wir in unmittelbarer Ortsrandlage noch verschiedene Kleingärten und teilweise intensiv genutzte Streuobstwiesen, von denen eine besonders große ganz im Westen des Untersuchungsgebietes liegt.*

*Die umfangreichen Ruderalfluren befinden sich meist entlang der Straßen- und Schienenflächen, die selbst auch einen nicht unerheblichen Flächenanteil ausmachen. Dabei zerschneidet*

die Trasse der B 3 das Gebiet in süd-nördlicher Richtung. Biologisch-ökologisch interessante Flächen stellen vorwiegend die vergleichsweise sehr geringen Flächenanteile an Feldgehölzen und Hecken bzw. die verbuschenden Streuobstbestände dar.

Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird westlich und nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert, hingegen das Gebiet im Süden an die gegenwärtige Bebauung anschließt und im Osten von den Bahngleisen begrenzt wird.

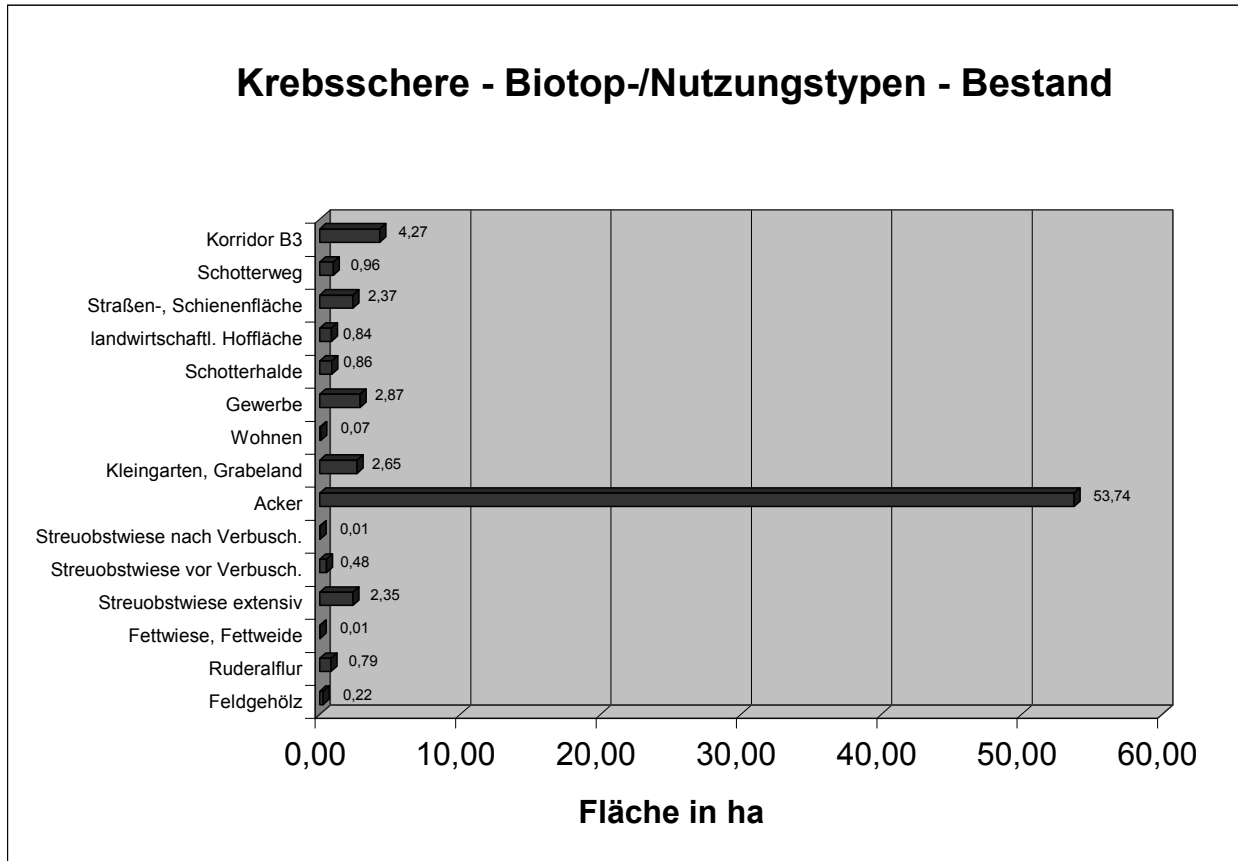


Abbildung 11: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebsschere)

## 7.1.2 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.

### 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 14).

### 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.*

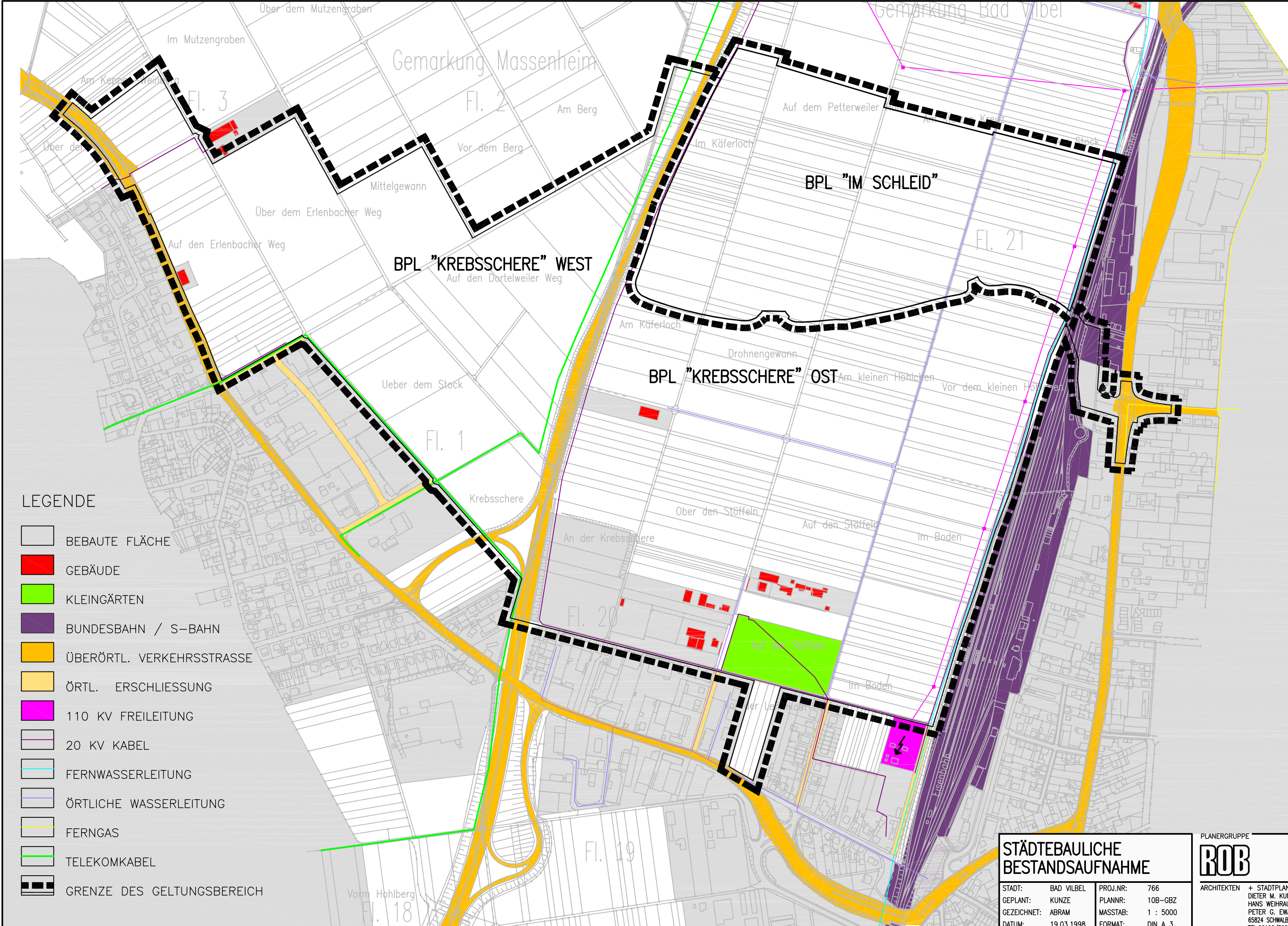
### **Klima**

*Kaltluftentstehungsgebiete, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind, sind der nordwestlich gelegene Schäferkäppel 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 der Krebschere 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.*



LEGENDE

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

**STÄDTEBAULICHE  
BESTANDSAUFNAHME**

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

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



**Grünordnung Bestand**

**Kleinstrukturen**

- 02.200 Gebüsch, Feldgehölz
- 04.600 Baumhecke, Hecke
- 09.220 Ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzen

**Landwirtschaftlich genutzte Fläche**

- 06.910 Fettwiese, Fettweide
- 03.130 Streuobstwiese extensiv
- 09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung
- 09.260 Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung
- 11.191 Acker (intensiv bewirtschaftet)

**Freizeit, Erholung, Grünflächen**

- 11.211 Kleingarten, Grabeland

**Gebäudestrukturen**

- 10.710 Wohnen, Öffentliche Verwaltung, Stadtkern, Dorfkern, Wochenendhäuser
- 10.710 Gewerbe, Ver- und Entsorgung
- 10.520 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche

**Verkehrsflächen**

- 10.510 Straßenverkehrsfläche vollversiegelt
- 10.530 Schotter-, Kies-, Sandflächen (-wege)
- 02.600 Hecken-, Gebüschpflanzung straßenbegleitend
- 10.430 Schotterhalde

**Nachrichtlich**

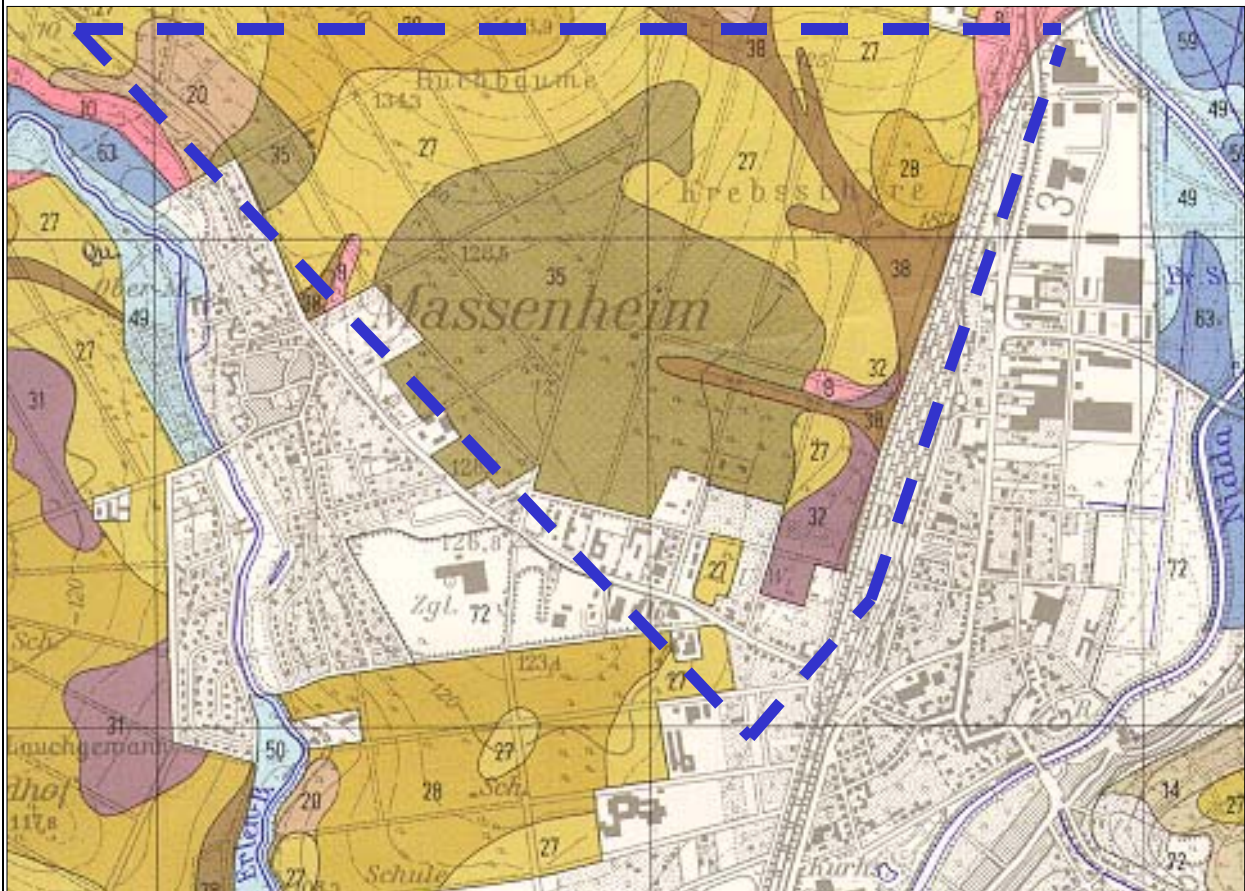
- §23 Biotop
- Bebauungsgrenzlinie



**STADT BAD VILBEL  
BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE  
1. Änderung**

16.09.2021		Drause/Kreier/Hehr		BIOLOGISCH	
Grünordnung Bestand		PROJEKT: 756		ST/PLATZ: 17	
STADT: BAD VILBEL		PLASS: 04.03.01		01476 Kranberg	
DEPLANT: Kret/Walt		MATHIAS: 1:1000		Tel.: 06173/3172750	
DEZEICHNET: Kret		FORMAT: DIN A 6			
DATUM: 01.08.2021					

## Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000



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

### Legende

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

Abbildung 14: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen

### 7.1.3 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 spica-venti*) 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, die Streuobstwiesen und die Kleingärten zu nennen. Die vorhandenen Gehölzflächen bieten angesichts der weithin ausgeräumten Landschaft wichtige Lebensräume für Vogel-, Säuger- und Insektenarten. Die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen sind aufgrund der intensiven Düngung auf den benachbarten Äckern stark eutrophiert; zudem sind fast alle Parzellen heute ruderalisiert.

Auf den einzelnen Flächen 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 allen Streuobstparzellen ist gekennzeichnet durch degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen in verschiedenen, stellenweise mehrjährigen Sukzessionsstadien. Eine Parzelle am Ortsrand von Massenheim wird extensiv durch Pferde beweidet. Hier wechselt die ruderalisierte Glatthaferwiese zu einem Mosaik mit Weidelgras-Kammgras-Weiden und Hochstaudenfluren mit Goldrute und Brennessel.

Besondere Bedeutung kommt der verbuschten Streuobstwiese mit Feldgehölzcharakter auf Fl. 21 der Gemarkung Bad Vilbel zu. Hier haben sich in einer brachgefallenen Obstwiese, die vornehmlich von Apfelbäumen und vereinzelt von Birnbäumen bestanden war, weitere tierökologisch wertvolle Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Brom- und Kratzbeere (*Rubus fruticosus*, *R. caesius*) angesiedelt. Die Krautvegetation wird durch ein reichhaltiges Nebeneinander von Ruderal- und Wiesenpflanzen geprägt. Es handelt sich hierbei also um ein fortgeschrittenes Sukzessionsstadium einer brachgefallenen Obstwiese, das in der weitgehend ausgeräumten Feldflur des Kernbereiches die ökologischen Funktionen eines Feldgehölzes erfüllt.

Erwähnenswert ist hierzu, dass die 1990 in dieser Fläche gefundene Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), einer wärmeliebenden, bestandsgefährdeten Ruderalpflanze (Rote Liste Hessen 3), 1998 nicht mehr nachgewiesen wurde.

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.

### **Ruderalflächen**

Die un gelenkte, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Sukzession auf freigelegten Böden beginnt mit den einjährigen Ruderalfluren und geht über ausdauernde Ruderalfluren, Gebüschbrachen und verschiedene Vorwaldstadien zum Wald.

Im intensiv landwirtschaftlich genutzten Untersuchungsgebiet gibt es nur an wenigen Stellen wie z.B. an ehemaligen Mist-Lagerplätzen, Ackerrandbrachen, Erosionsrinnen nach Starkniederschlägen oder aufgelassenen Rübenmieten einjährige Ruderalfluren; diese sind jedoch in der Regel durch Dünger- und Pestizideinschwemmungen stark beeinträchtigt.

Der ökologische Stellenwert der einjährigen Ruderal-Fluren des Untersuchungsgebietes ergibt sich neben der Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten der Feldflur u.a. auch aus der Tatsache, dass beispielsweise die Gänsemalven-Fluren im Rückgang begriffen sind.

Nennenswerte ausdauernde Ruderal-Fluren sind im Untersuchungsgebiet am Bahndamm und auf den Streuobstflächen sowie entlang der beiden trockengefallenen Grabenlinien anzutreffen. Es sind degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen (Verband Arrenatherion) in mosaikartiger Verzahnung mit nitrophilen Hochstauden (*Artemisietea*) und einigen Neophyten. Unter den nitrophilen Hochstauden sind beispielsweise entlang der ca. 2 m breiten Gräben und des Bahndammes die Brennessel und die Goldrute bestandsbildend. Kleinflächige bzw. saumförmige Ausprägungen von ausdauernden Ruderalfluren findet man häufig an Zäunen und um Bäume herum in den Ortslagen und in den Kleingärten sowie um die Fundamente der Hochspannungsmasten inmitten der Äckern.

#### **7.1.4 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 wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen besitzen eine wichtige ökologische Funktion für die Fauna. Mehr als 130 dieser 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 dem feldholzartigen Streuobstbestand (Flur 21, Parzelle 101 und 102) 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.

##### **Ruderalfluren**

Besondere Bedeutung kommt im weiteren den ausdauernden Ruderalfluren für die Fauna des Untersuchungsgebietes zu. Die wenigen Ruderalfluren in der freien Feldflur besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflur-Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Feldhase (*Lepus europaeus*). Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink (*Carduelis carduelis*) und den Feldsperling (*Passer montanus*). Ihr Blütenreichtum macht sie in den Feldern neben den Wegrainen fast zu den einzigen Nahrungsquellen blütensuchender Insekten.

##### **Landschaftsbild**

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschnitten geprägt, die nur



wenigen Stellen von meist sehr schmalen (einreihigen), oft brach fallenden Obstbaumbeständen unterbrochen werden.

Im westlichen Teilbereich (Auf dem Stock) öffnet sich das Gelände weitflächig vom Siedlungsrand Massenheim nach Nordnordwest. Der östliche Teilbereich (Krebsschere) hingegen 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.

Die an das Gebiet anschließenden Siedlungsränder sind in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht. Lediglich in der südöstlichen Ecke bilden die Grünstrukturen von Klein- und Hausgärten den Übergang zur offenen Landschaft.

## 7.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 2. Änderung

### **Flora und Fauna**

Im Planungsgebiet sind mehrere Obstwiesen vorhanden, die nach § 23 HeNatG als geschützte Lebensräume einzustufen und dementsprechend zu erhalten sind. Die meisten dieser Flächen sind allerdings teilweise unzureichend gepflegt. Bei einer dieser Obstwiesen 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 Trittsteinfunktion genutzt.

Die Obstwiesen sind insgesamt betrachtet als nahezu einzige Rückzugsmöglichkeit für Fauna und Flora in der sonst ackerbaulich intensiv genutzten Umgebung anzusehen.

Die Ortsrandlage von Massenheim und Bad Vilbel ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Nutzungswechsel. Ursprünglich war der Bereich durch Obstwiesen geprägt. Heute ist auch hier ein Teil der Obstwiesen brachgefallen und verbuscht, der weitaus größere Teil wird jedoch als Kleingärten genutzt, in denen die alten Obstbäume teilweise erhalten blieben. Derartige Kleingärten haben, durch ihren alten Baumbestand und den vielfältigen Anbau von Kulturpflanzen ebenfalls einen hohen ökologischen Wert für Vögel und Insekten.

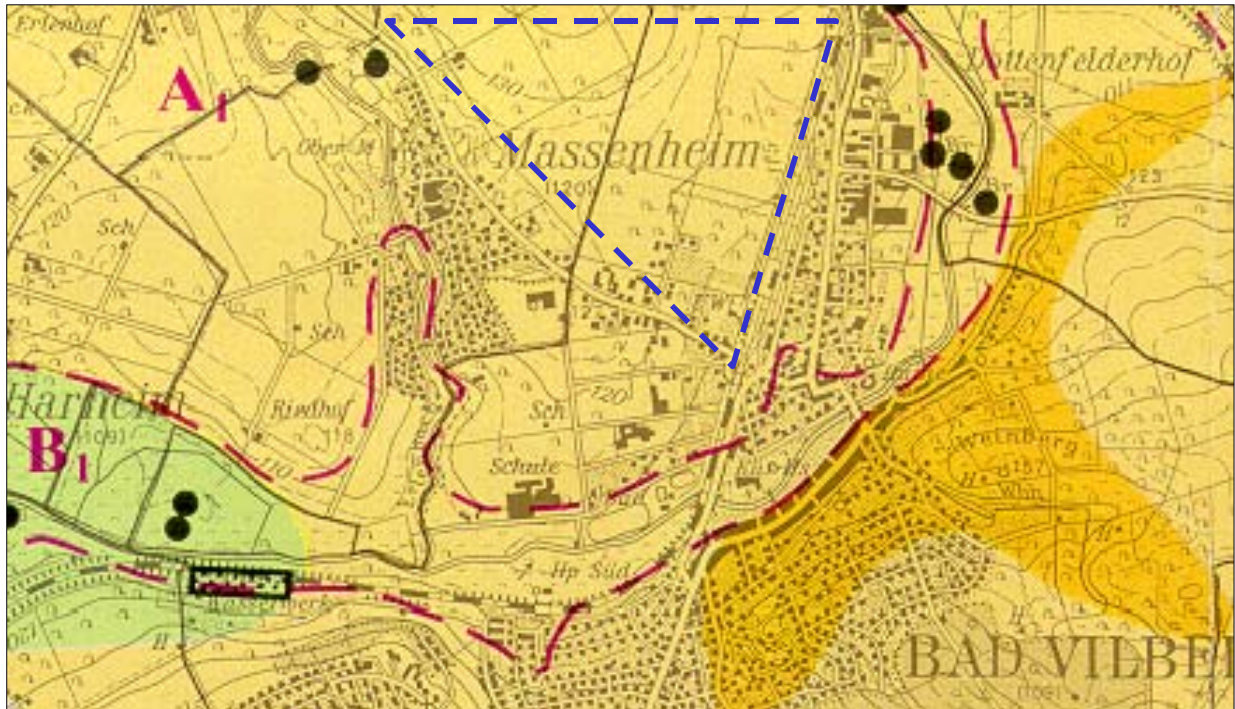
Die Ackerflächen, die den weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes bilden, können unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund ihrer Strukturarmut, des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie des mangelhaften Fruchtfolgewechsels nur gering bewertet werden.

Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die schmalen Gehölze, Brachen und 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**

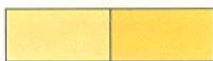
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes und seiner Umgebung und auf Basis der aktuellen Baugrunduntersuchungen (s.u.) eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes Krebsschere ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluffgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

### Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte Hessen 1: 50.000



Standortkarte von Hessen  
 Hydrogeologische Karte  
 Blatt L 5918 Frankfurt a.M. Ost  
 Hessisches Landesamt für Bodenforschung  
 Wiesbaden 1984

#### Grundwasserergiebigkeit

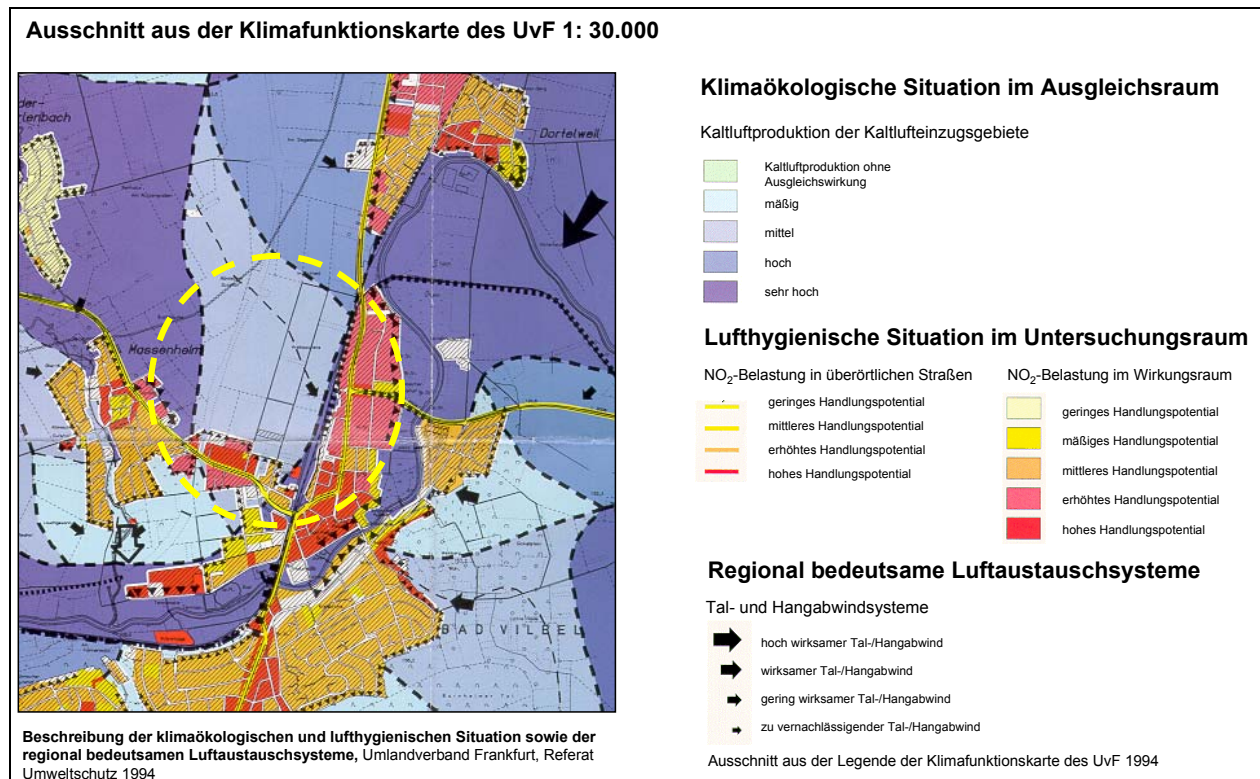


**gering**  
 quartäre und tertiäre Sande  
 und kiese, klastisches  
 Schiefergebirge

#### Verschmutzungsempfindlichkeit

- A<sub>1</sub> gering
- A<sub>2</sub> wechselnd mittel bis gering
- B<sub>1</sub> mittel
- B<sub>2</sub> wechselnd groß bis mittel
- C<sub>1</sub> groß
- C<sub>2</sub> stark wechselnd

Abbildung 15: Hydrogeologie



**Abbildung 16: 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 Krebsschere 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 (siehe Abbildung 16).

### **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 B3 und durch die Hochspannungsleitung sowie durch die kaum mit Grünstrukturen versehenen Siedlungsränder im unmittelbaren Übergangsbereich zum offenen Feld.

### **7.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

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

- 1. Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.*
- 2. Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.*
- 3. Es werden nach § 15 d HENatG geschützte Lebensräume in Anspruch genommen.*
- 4. Das hohe natürliche Ertragspotential der Böden für die ackerbauliche Nutzung geht verloren.*
- 5. Die bioklimatisch günstige Funktion der Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen wird durch Überbauung ungünstig verändert.*
- 6. Die Umgehungsstraße zerschneidet einen vormals unzerschnittenen Lebensraum.*
- 7. Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.*

#### **7.3.1 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung zum Zeitpunkt der 7. Änderung**

Da die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ 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 im Wesentlichen die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Baufenster, der Stellplätze und Tiefgaragen, Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm sowie eine planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte zum Inhalt hat.

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 7. Änderung werden zwar keine neuen Bauflächen geplant, die bisherige bauliche Ausnutzung wird jedoch teilweise erweitert (Änderung der Anzahl der Vollgeschosse, Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen, Erweiterung der Baugrenzen).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind (unabhängig vom planungsrechtlichen Zustand) generell 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 Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet, da lediglich eine bauliche Nachverdichtung einer bereits bebaubaren Fläche vorgenommen wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt bzw. werden durch eine ökologische Baubegleitung berücksichtigt.

Gegenüber dem rechtlichen Bestand (63.172 m<sup>2</sup>) ergibt sich durch die Planung eine geringe zusätzliche Bodenversiegelung von 1.425 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist jedoch eine Bodenversiegelung auf max. 7.492 m<sup>2</sup> durch zulässige Tiefgaragen möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig ist und die Tiefgaragendecken erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind.

Die Belange des Lärmschutzes werden auch für den Bereich der 7. Änderung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt. Über eine erneute schalltechnische Untersuchung, werden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung entwickelt.

Die zusätzlich berücksichtigten Verkehrsgeräuschbelastungen, insbesondere der Nordumgehung, wie auch die Berücksichtigung der „plangegebenen“ Geräuschbelastungen durch Gewerbe haben auf die Festsetzungen der Anforderungen zu den Schallschutzmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen.

## 8 Städtebauliche Zielsetzung

### 8.1 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

*Die städtebauliche Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997, siehe Abbildung 17) ist für die 3 Planbereiche „Krebsschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ entwickelt worden. Diese 3 Planbereiche bilden eine städtebauliche Einheit, deren gemeinsame Aufgabe es ist, den nördlichen Stadtrand Bad Vلبels auszubilden. Zwischen den Planbereichen „Krebsschere“ 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.*

*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.*



**Abbildung 17: Städtebauliche Ziele**  
(Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997)

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.

Zwischen S-Bahnhof und zentralem Park liegt entlang der in diesem Bereich ost-westlich verlaufenden Allee ein Mischgebiet. Das Zentrum dieses Mischgebietes ist der vor dem S-Bahnhof liegende verkehrsberuhigte große quadratische Platz, an und auf dem sich Einzelhandel, Gaststätten und Serviceunternehmen ansiedeln sollen. An dieser Stelle liegt auch die P+R-Anlage. Das Mischgebiet bildet den Schnittpunkt zwischen dem Dienstleistungsbereich und dem Wohngebiet.

Die beiden Baugebiete werden zusammengehalten durch den zentralen Park, der die geplanten Neubaugebiete einerseits mit den südlich gelegenen weiterführenden Schulen und Sporteinrichtungen und der Niddaaue 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 Parkes 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

Dagegen bildet das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ ein eigenständiges Quartier, das der An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben soll.

Die geplante Nordumgehung von Massenheim übernimmt zugleich die wichtigste Erschließungsfunktion. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Paul-Ehrlich-Straße, die parallel zur S-Bahn verläuft und die zwischen S-Bahn und Erschließungsstraße liegenden Parkplätze bedient. Das Wohngebiet wird verkehrsberuhigt gestaltet. Die notwendigen Parkplätze für den Geschosswohnungsbau sind entlang der S-Bahn-Linie angeordnet. Nach Süden führt die Paul-Ehrlich-Straße über den Bahnhofplatz und wird mit der Allee verbunden. Die Verknüpfung der Paul-Ehrlich-Straße mit der Nordumgehung erfolgt durch eine signalgesteuerte Kreuzung.

Der Dienstleistungsbereich wird durch eine – bis zum südlichsten Kreisverkehr - 4-spurige, dann zweispurige Allee erschlossen, die mit der Nordumgehung ebenfalls eine signalgesteuerte Kreuzung bildet. Die Allee führt bis zum S-Bahnhof und der dort angeordneten P+R-Anlage. Von der Allee zweigen rechtwinklig Erschließungsstraßen ab, über die die entlang der B 3 angeordneten Parkplätze erreicht werden können. Die Parkplätze werden ergänzt durch Tiefgaragen, die in den Baublöcken angeordnet werden können.

Für Besucher werden entlang der Erschließungsstraßen und der Allee Parkplätze bereitgehalten. Im nördlichen Teilgebiet sind die Stellplätze entlang der Nordumgehung angeordnet. Sie werden ebenfalls ergänzt durch Tiefgaragen in den Blockflächen und durch Besucherstellplätze entlang der Straßen.

Das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ wird von der Nordumgehung angefahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken ebenerdig oder teilweise unterirdisch zu schaffen sind. Besucherparkplätze werden wiederum im Straßenraum der Erschließungsstraßen angeboten.

Das Fuß- und Radwegsystem orientiert sich einerseits am zentralen Park, mit seinem Angebot an Freizeitaktivitäten, und andererseits am S-Bahnhof, dem in Zukunft eine wichtige Bedeutung im regionalen Nahverkehr zukommen soll. Der Hauptfuß- und Radweg durch das Wohngebiet führt direkt auf den Bahnhofplatz, ebenso geht von diesem Platz ein wichtiger Weg zum nördlich gelegenen Dienstleistungsbereich ab. Die Bahnstufung soll wesentlich verbreitert werden, mehr Tageslicht erhalten und auf beiden Seiten einen einladenden Eindruck zum Durchschreiten machen. Dieser Bahnstufung kommt auch in Zukunft eine wichtige Fußgänger- und Radwegeverbindung zur Stadt zu. Alternativ wird geprüft, ob eine neue Unterführung den vorgesehenen Funktionen besser gerecht werden kann.

Im Konzept der Fußgänger- und Radwege nimmt die Allee durch den Dienstleistungsbereich eine zentrale Stelle ein. Die Allee ist nicht nur Erschließungsstraße für den Individualverkehr, sondern zugleich auch Fuß- und Radwegverbindung zur S-Bahn und Aufenthaltsort für die Arbeitspausen.

## 8.2 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 7. Änderung

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ergeben sich hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung keine grundsätzlichen Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung. Die Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes im Bereich des Zugangs zum Bad Vilbeler Nordbahnhof bleibt prinzipiell bestehen.

Abweichend zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf soll die Wohnbebauung in Form einer Schallschutzbebauung unmittelbar an die östliche Plangebietsgrenze heranrücken. Die ehemals

für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen Flächen sollen demnach überbaut, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Die städtebauliche Dichte und damit die Anzahl der Wohneinheiten sollen innerhalb des Plangebietes mit unmittelbarem Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr insgesamt erhöht werden. Daher sollen die ausgewiesenen Mischbauflächen zugunsten der Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete verkleinert werden. Von dieser Änderung betroffen sind bisher festgesetzte Mischgebiete in einer Größenordnung von ca. 1,2 ha. Im südlichen Teilbereich sollen die Verkehrsführung und die Lage der Bauflächen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Investoren geändert werden. Die bislang vorgesehene Fläche für die Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage soll wegfallen. An dieser Stelle sollen Mischgebiete ausgewiesen werden. Südlich des Plangebietes sind im Bereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ Park-and-Ride-Anlagen errichtet worden.

## 9 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

### 9.1 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 2. Änderung

*Auch die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind gemäß der städtebaulichen Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) für die 3 Planbereiche "Krebsschere", "Auf dem Stock" und "Im Schleid" zusammen entwickelt worden. Dementsprechend wird nachfolgend auf die Bebauungspläne Im Schleid und Krebsschere 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 soviel 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 Ra-*



senflächen 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 überörtliche 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 nahgelegenen Wohngebiete sollen in diesem Park Spiel- und Sportmöglichkeiten erhalten, die noch genügend Raum lassen für ihre eigene Kreativität und Phantasie.

## 9.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 7. Änderung

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ergeben sich hinsichtlich der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen keine Änderungen zur ursprünglichen Planaufstellung. Der hinsichtlich des mit der Errichtung von großflächigen Tiefgaragen einhergehende erhöhte Eingriff in den Bodenhaushalt, wird im Rahmen der Umweltprüfung besondere Berücksichtigung finden.

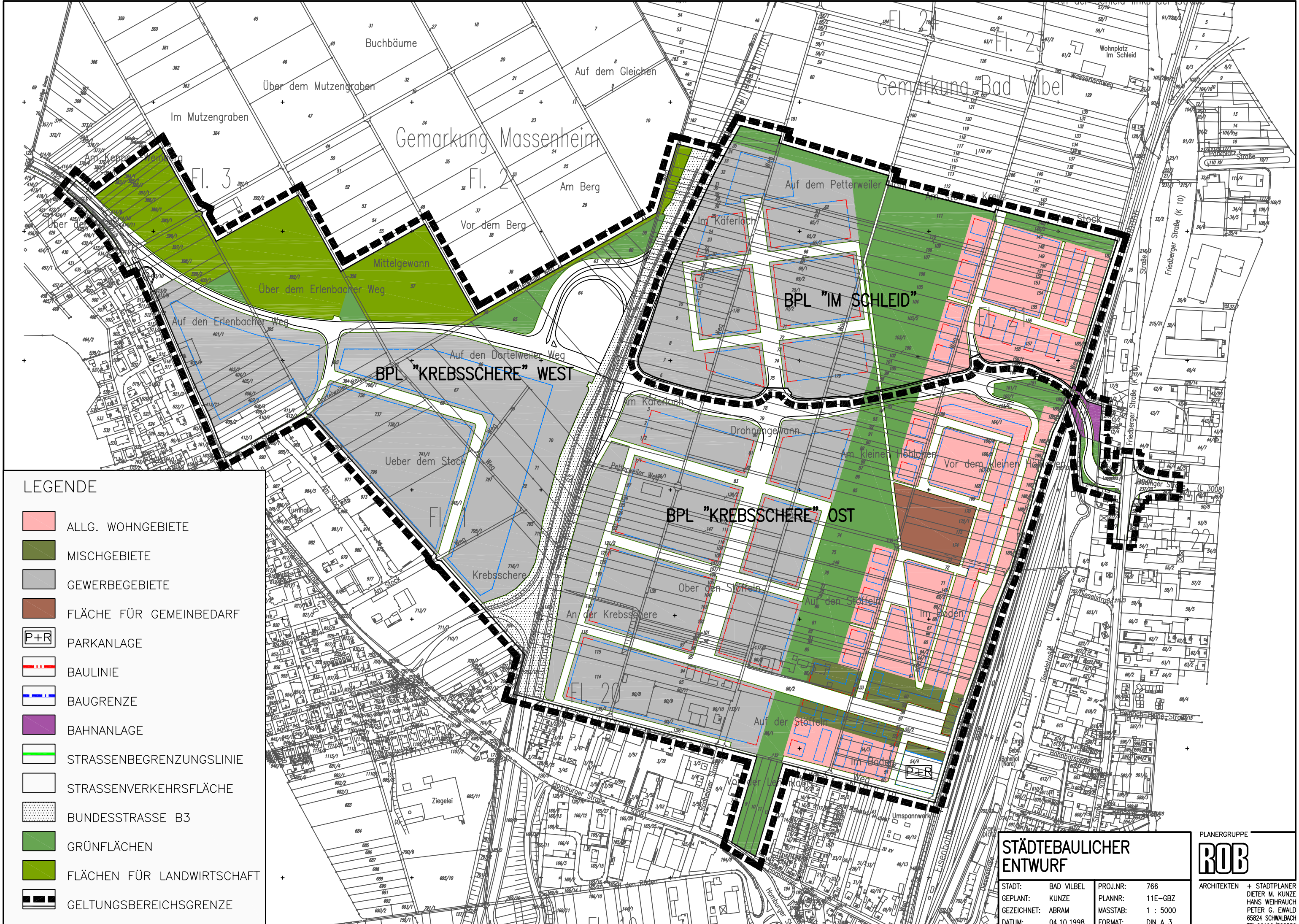
## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf zeigt die festgesetzten Baugebietstypen im Zusammenhang, also einschließlich des Baugebietes „Im Schleid“. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ erfolgt auf der Grundlage der Realisierungsvorstellungen der Investoren die Änderung der Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich des Plangebietes. Ein Teil der bislang als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen wird als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

#### 10.1.1 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.



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

### 10.1.2 Mischgebiete

*Östlich des zentralen Parks endet die Carl-Benz-Allee in der Piazza. Hier wird ein neuer Zugang zum Fern- und S-Bahnhof Bad Vilbel Nord geschaffen. Dieses Gebiet soll als Mischgebiet die Aufgabe übernehmen, die gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen zu vereinigen. Hier sollen in der Erdgeschosszone Läden, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe entstehen. In den darüber liegenden Geschossen können Büronutzungen und Wohnungen liegen. Das Gebiet soll sich als typisches Mischgebiet entwickeln. Es sind nur Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden.*

*Das Mischgebiet bildet den zentralen Bereich um die Piazza. Aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen der angrenzenden Gebiete kommen besondere städtebauliche Gründe, aufgrund der in der Regel gebietsübergreifenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, hier zum Tragen.*

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ erfolgt die Verkleinerung der Mischgebietsflächen zugunsten der Erhöhung der Wohnbauflächen (siehe Kapitel 8.2 „Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 7. Änderung“). Vorgesehen ist die Ausbildung einer Piazza im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 mit Läden und Gastronomie als Zentrum des öffentlichen Lebens mit Aufenthalts- und Verweilfunktion. Zudem wird ein Durchgang zur Unterführung geschaffen, die die fußläufige Anbindung an den Bad Vilbeler Nordbahnhof gewährleistet. *Diesem Bahnhofseingang kommt [...] eine große städtebauliche Bedeutung zu, denn der geplante Fußgängertunnel soll nicht nur für Bahnkunden, sondern auch für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr geöffnet werden und eine wichtige Verbindung des Baugebietes „Krebsschere“ mit der Kernstadt Bad Vilbel herstellen.*

### 10.1.3 Allgemeine Wohngebiete

*Zwischen der Bahnlinie und dem zentralen Park soll sich ein typisches Wohngebiet entwickeln. Nach Osten soll unmittelbar entlang der Bahn eine Schallschutzbebauung realisiert werden. In diesem Bereich waren bislang Flächen für Stellplätze vorgesehen. Westlich der Paul-Ehrlich-Straße sowie entlang der Parks soll Geschosswohnungsbau entstehen. Auf einem breiten Streifen dazwischen ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Auf den ehemals als Mischgebiete ausgewiesenen Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes soll ebenfalls 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 extra 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 350 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.*

### 10.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Eingebettet in das Allgemeine Wohngebiet wird eine rund 12.870 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Fläche wird untergliedert in die Nutzungen Kindertagesstätten und Schulen sowie Vereinssport, die der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im

Schleid“ dienen. Damit wird zum einen der regionalplanerischen Vorgabe entsprochen, dass innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf nur Einrichtungen zulässig sind, die dem örtlichen bzw. wohnungsbezogenen Gemeinbedarf dienen. Zum anderen wird der Zielsetzung Rechnung getragen, auf der Fläche eine dreizügige Grundschule mit 1-Feld-Sporthalle sowie zwei Kindertagesstätten zu errichten. Geplant ist die Errichtung eines Bildungscampus von 0 bis 10 Jahren. Daneben soll ein Gebäude für den Vereinssport errichtet werden. Die Einrichtungen dienen der Deckung des Bedarfs des neuen Wohngebietes.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zentrales Ziel für die Mischgebiete und 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, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 auf 0,8 erhöht, in dem Mischgebiet MI 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 0,9. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

### 10.2.1 Mischgebiete

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt, für das Mischgebiet MI 2 eine GRZ von 0,5. Damit wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,6 im Mischgebiet in dem Mischgebiet MI 1 zwar überschritten, in dem wesentlich größeren Mischgebiet MI 2 jedoch unterschritten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet MI 1 mit 6,65 festgesetzt, im Mischgebiet MI 2 mit 2,0. Diese überschreiten die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 1,2 im Mischgebiet. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen 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.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert. In dem Mischgebiet MI 2 ist die Errichtung von fünf Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss zulässig. Innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist die Errichtung einer städtebaulichen Dominante vorgesehen, weshalb hier sieben Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zulässig sind.

Für das Mischgebiet MI 2 ist die Höhenentwicklung der Gebäude darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,00 m begrenzt. Für das Mischgebiet MI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,00 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist das geplante Höhenniveau des Geländes von 112,00 m ü. NN (Soll-Geländehöhe).

Der städtebauliche Entwurf der Investoren sieht für die Mischgebiete die Errichtung einer in Bezug auf die Höhenentwicklung verdichteten Bebauung in unmittelbarer Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr vor. Zielsetzung ist u.a. die Ausbildung einer Piazza, die durch klare Gebäudekanten sowie einer städtebaulichen Dominanten abgegrenzt und in ihrer räumlichen Wirkung ganz eindeutig als Stadtplatz wahrnehmbar ist. Die Unterschreitung der zulässigen

Obergrenzen der GRZ in dem Mischgebiet MI 2 sowie die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der GRZ in dem Mischgebiet MI 1 und der GFZ in beiden Mischgebieten tragen diesem Ziel der baulichen Entwicklung in die Höhe Rechnung.

Innerhalb des Mischgebietes sollen u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Dienstleistungsbetriebe untergebracht und damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Zusätzlich entsteht Wohnraum. Die Lage unmittelbar am Bad Vilbeler Nordbahnhof trägt zur Verkehrsvermeidung bei und ist gleichzeitig ein Argument für die hohe bauliche Ausnutzung der Fläche.

Durch die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ im Mischgebiet MI 1 und der GFZ in beiden Mischgebieten werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da u.a. umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da im Gegenzug die Ausbildung eines rund 80 m breiten Grünzugs im westlichen Teilbereich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erfolgt (siehe Kapitel 9 „Landschaftsplanerische Zielvorstellungen“).

### 10.2.2 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt genau wie in den Mischgebieten 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 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die genau der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, womit die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten wird. Im Gegenzug erfolgt mit einer GRZ von 0,65 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, einer GRZ von 0,75 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4, einer GRZ von 0,45 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und einer GRZ von 0,5 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 die Überschreitung der zulässigen Obergrenze.

Die Festlegung der GFZ für die Allgemeinen Wohngebiete ist von Gebiet zu Gebiet verschieden und reicht von 1,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 bis hin zu 2,1 im Allgemeinen Wohngebiet WA 8. Damit erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten die Überschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit vier festgelegt. Für die Reihenhausbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt, für die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 auf 5. Hier wird zusätzlich zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Ebenso wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Schallschutzbebauung entlang der Bahn) die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Mit dem Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 soll eine städtebauliche Dominante gegenüber der geplanten Piazza ausgebildet werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird hier daher mit sechs festgesetzt.

Auch für die Allgemeinen Wohngebiete gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, 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 der Investoren sieht für das Plangebiet eine hohe Dichte für die Wohnbebauung vor. Auch hier kann dies durch die Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr

inmitten der Metropolregion Rhein-Main begründet werden, 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. Die Lage am Bad Vilbeler Nordbahnhof 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 rund 80 m breiten Grünzugs im westlichen Teilbereich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet (siehe Kapitel 9 „Landschaftsplanerische Zielvorstellungen“). Zudem erfolgen umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **10.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der GRZ von 0,6, der GFZ von 1,8 sowie der Zahl der Vollgeschosse von 3. Durch die festgesetzten Kennziffern des Maßes der baulichen Nutzung soll die Unterbringung der für das neue Wohngebiet erforderlichen Nutzungen einer dreizügigen Grundschule mit 1-Feld-Sporthalle, von zwei Kindertagesstätten sowie einem Gebäude für den Vereinssport ermöglicht werden. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück soll im Rahmen der Realisierung flexibel möglich sein und wird daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt.

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschossflächenzahl	Erreichbare Geschossfläche	Anzahl der Wohneinheiten
MI 1	260 m <sup>2</sup>	0,2 %	0,95	247 m <sup>2</sup>	6,65	1.729 m <sup>2</sup>	114
MI 2	8.051 m <sup>2</sup>	7,4 %	0,5	4.026 m <sup>2</sup>	2,0	16.102 m <sup>2</sup>	
<b>MI Gesamt</b>	<b>8.311 m<sup>2</sup></b>	<b>7,6 %</b>	<b>/</b>	<b>4.273 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>17.831 m<sup>2</sup></b>	<b>114</b>
WA 1	7.552 m <sup>2</sup>	6,9 %	0,4	3.021 m <sup>2</sup>	1,5	11.328 m <sup>2</sup>	120
WA 2	13.735 m <sup>2</sup>	12,6 %	0,65	8.928 m <sup>2</sup>	1,65	22.663 m <sup>2</sup>	90
WA 3	3.694 m <sup>2</sup>	3,4 %	0,4	1.478 m <sup>2</sup>	1,4	5.172 m <sup>2</sup>	75
WA 4	5.603 m <sup>2</sup>	5,1 %	0,75	4.202 m <sup>2</sup>	1,75	9.805 m <sup>2</sup>	35
WA 5	4.707 m <sup>2</sup>	4,3 %	0,45	2.118 m <sup>2</sup>	1,8	8.473 m <sup>2</sup>	97
WA 6	3.469 m <sup>2</sup>	3,2 %	0,5	1.735 m <sup>2</sup>	2,0	6.938 m <sup>2</sup>	78
WA 7	4.186 m <sup>2</sup>	3,8 %	0,35	1.465 m <sup>2</sup>	1,4	5.860 m <sup>2</sup>	60
WA 8	718 m <sup>2</sup>	0,7 %	0,35	251 m <sup>2</sup>	2,1	1.508 m <sup>2</sup>	17
<b>WA gesamt</b>	<b>43.664 m<sup>2</sup></b>	<b>40,0 %</b>	<b>/</b>	<b>23.198 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>71.747 m<sup>2</sup></b>	<b>572</b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>	<b>12.870 m<sup>2</sup></b>	<b>11,8 %</b>	<b>0,6</b>	<b>7.722 m<sup>2</sup></b>	<b>1,8</b>	<b>23.166 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>	<b>0,1 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.663 m <sup>2</sup>	11,6 %	/	/	/	/	/
Verkehrsberuhigter Bereich	4.181 m <sup>2</sup>	3,9%	/	/	/	/	/
Fußgänger- und Radwegebereich	3.610 m <sup>2</sup>	3,3 %	/	/	/	/	/
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>20.454 m<sup>2</sup></b>	<b>18,8 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>23.583 m<sup>2</sup></b>	<b>21,7 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Summe</b>	<b>108.949 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>/</b>	<b>35.193 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>112.744 m<sup>2</sup></b>	<b>686</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 10.3.1 Bauweise

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 muss im Bereich der Baulinie an das Nachbargrundstück angebaut werden. Durch die festgesetzte

abweichende Bauweise soll eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Investors ermöglicht werden.

Für das Allgemeine Wohngebiete WA 1 und die Fläche für den Gemeinbedarf ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Hier ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften zu Abstandsflächen und Abständen gemäß § 6 HBO.

### **10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist zudem an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Diese gewährleistet den Anbau des geplanten Wohngebäudes an das nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ festgesetzten Torhauses, das ebenfalls unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaut werden muss.

## **10.4 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen**

### **10.4.1 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete**

Wesentliche Zielsetzung ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Um dieses Ziel zu erreichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Tiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig ist. Durch die Errichtung der Tiefgaragen nicht nur im Bereich der Bauflächen, sondern auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wird eine Optimierung der Tiefgaragengrundrisse ermöglicht. Die Abstimmung mit den Tiefbauarbeiten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt im Vorfeld der Realisierung.

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze und Carports auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, sind diese sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen. Dadurch wird die Zahl der oberirdischen Stellplätze und Carports begrenzt, was dem Ziel Rechnung trägt, möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Ebenfalls aus diesem Grund wird die Errichtung oberirdischer Garagen innerhalb des Baugebietes ausgeschlossen.

### **10.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um auch hier die flexible Anordnung der Stellplätze und Carports auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, sind diese sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

## **10.5 Verkehrsflächen**

### **10.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

*Das Wohngebiet wird durch die von der Nordumgehung abzweigende Paul-Ehrlich-Straße erschlossen. Sie führt parallel zur Main-Weser-Bahn und wird im Bereich des Bahnhofsplatzes*



(Piazza) mit der Carl-Benz-Allee verbunden. An der Paul-Ehrlich-Straße zweigen nach Westen rechtwinklig Wohnstraßen ab.

Die Wohnbauflächen sind in verkehrlicher Hinsicht als Tempo 30-Zonen konzipiert. Kleinere Bereiche (Johannes-Gutenberg-Straße) sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Vom Bahnhofplatz (Piazza) führen zwei Wohnstraße durch die Wohnbebauung nach Norden, die zugleich wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen darstellen. Der [...] Weg entlang der Main-Weser-Bahn wird erhalten und soll in Zukunft als Fuß- und Radweg Verwendung finden.

Das Baugebiet „Krebsschere“ wird im Südosten über die südliche Paul-Ehrlich-Straße und Max-Planck-Straße mit der Petterweiler Straße verbunden.

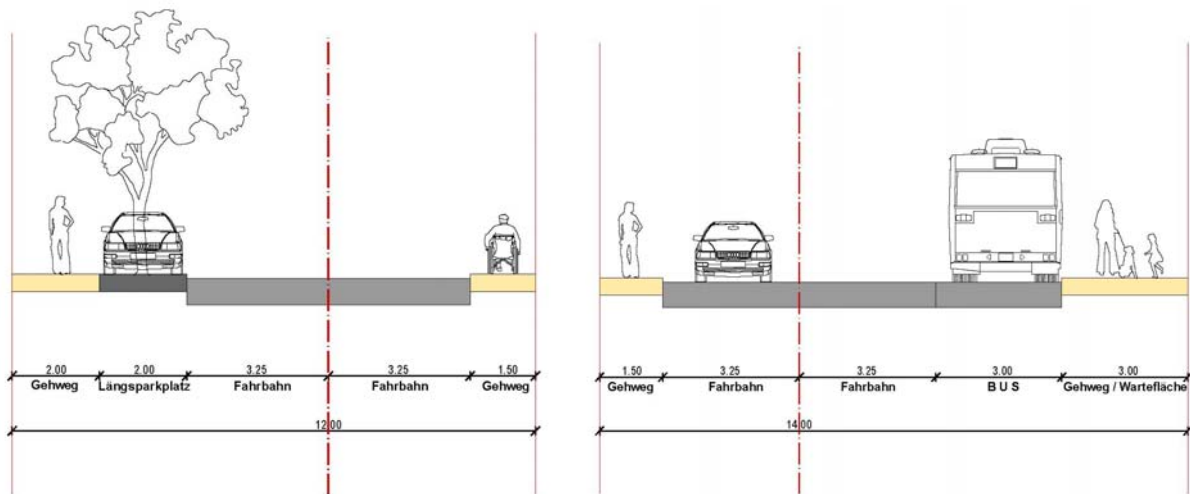


Abbildung 19: Regelquerschnitt Paul-Ehrlich-Straße (links: Nord; rechts: Süd)

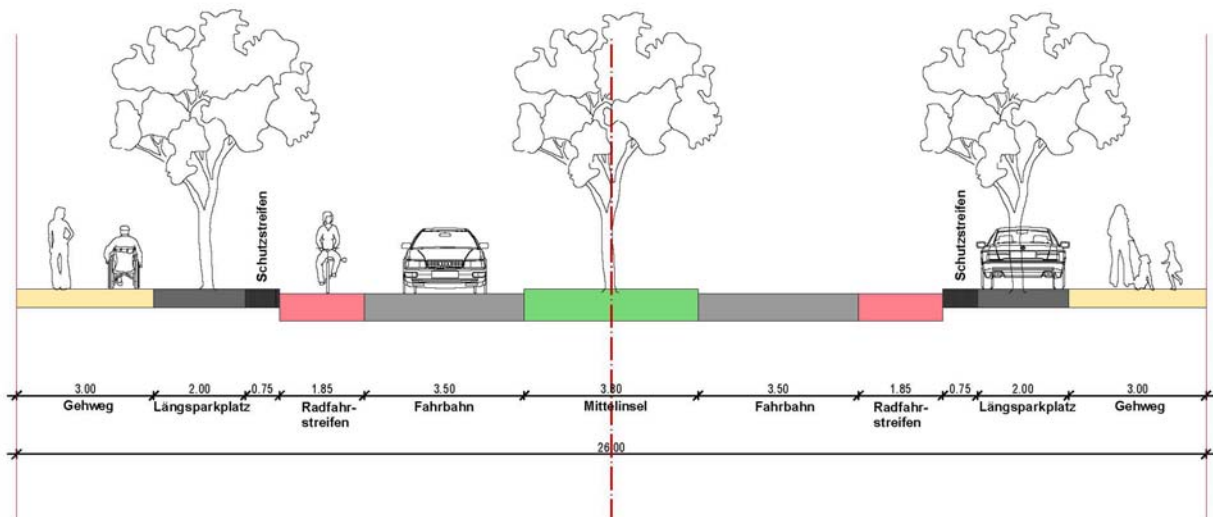


Abbildung 20: Regelquerschnitt Carl-Benz-Allee

### 10.5.2 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. Derzeitiger Stand der Planungen ist die Führung einer neuen Vilbus-Anbindung (Linie 67) durch das Plangebiet.*

*Für die Radfahrer wird ein ebenfalls nicht dargestellter Radweg durch den zentralen Park von großer Bedeutung sein. Des Weiteren erfolgt die Anlage von Radfahrstreifen in der Carl-Benz-Allee. Im Übrigen sind gesonderte Radverkehrsanlagen in den Wohnbereichen nicht erforderlich.*

### 10.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Des Weiteren ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet WA 2 die Errichtung einer neuen Trafostation vorgesehen. Beide werden planungsrechtlich festgesetzt.

### 10.7 Grünflächen

*Das Plangebiet wird durch eine sehr großzügige öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), den zentralen Park von Süd nach Nord durchzogen (Festsetzung 7.1.1).*

*Wie in Kapitel 9 bereits ausgeführt soll insbesondere die Parkanlage, die [...] ihre Fortsetzung im Gebiet Im Schleid hat, 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. Im Park sollen zudem auch große Grünlandflächen eingesetzt werden 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, das sowohl den Menschen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, als auch Tieren und Pflanzen unterschiedliche Lebensraumfunktionen bietet (vgl. Festsetzung 8.2.1). Eine differenzierte Nutzungsaufteilung des Parkes, insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage der Spiel- und Freizeittflächen, kann erst im Zuge einer konkreten Gestaltungsplanung erfolgen.*

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

Im Planungsgebiet befindet sich ein verbuschender Streuobstbestand, der in das grünordnerische Konzept eingebunden wurde (Festsetzung 8.2.1). Dieser Bestand und seine hohe Bedeutung für Fauna und Flora soll im Interesse der Erhaltung der Biodiversität erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Er soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen und auf diese Weise seine Funktion als Rückzugsmöglichkeit für Tiere gewahrt bleiben.

*Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas soviel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatz- und Car-*

portanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (Festsetzung 8.3.4).

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen große Teile der Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zumindest extensiv begrünt werden (Festsetzung 8.3.6).

Schließlich ist für alle Tiefgaragen eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 80 cm bzw. 35 cm (bei Substratüberdeckung) vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen (Festsetzung 8.3.5).

Durch eine Vielzahl von Planeinträgen großkroniger Bäume I Wuchsordnung und mittelkroniger Bäume II Wuchsordnung (Festsetzung 8.1) sollen die städtebaulichen Grundideen und Leitlinien auch im Zuge der Grünordnung nachgezeichnet und betont werden. Besonders gilt dies [...] für die Baumalleen und für die Baumreihe parallel zum Fuß- und Radweg im zentralen Park. Die Standorte der Bäume im Straßenraum können nicht endgültig festgelegt werden, da die Einfahrten von Grundstücken eine Verschiebung von eingetragenen Bäumen notwendig machen können.

Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsflächen getroffen (Festsetzung 8.3.1 bis 8.3.3). Diese Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzungen für Stellplatz- und Carportanlagen und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (Festsetzung 8.3.4), um auf diese Weise insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes zu gewährleisten.

## 10.9 Sonstige Festsetzungen

### 10.9.1 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungs-, hier im Besonderen Telefonleitungen dürfen im gesamten Planungsgebiet nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch verlegt und geführt werden. Jedwede oberirdische Führung von Versorgungsleitungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer räumlich geordneten und auf einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung aufbauenden Stadtgestalt. Dies gilt für die Leitungen an sich ebenso wie für die dafür notwendigen Masten. Des Weiteren erschwert eine oberirdische Leitungsführung die zentrale landschaftsplanerische Zielsetzung, im Geltungsbereich umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen, da der Luftraum für die Leitungen freigehalten werden müsste. Durch die zwangsläufig flächenhafte Ausdehnung eines oberirdischen Versorgungsnetzes wird die Umsetzung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Landschaftsgestaltungskonzeptes als stadtplanerische Grundlage der Gebietsentwicklung nahezu unmöglich gemacht.

### 10.9.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Mischgebiet MI 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts außerhalb der festgesetzten Baufenster darf nicht überbaut werden. Der Bereich innerhalb der festgesetzten Baufenster ist auf seiner gesamten Breite und bis zu einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m von der Bebauung freizuhalten.

Durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Piazza wird die öffentliche Durchwegung dieses im Bereich einer privaten Baufläche befindlichen Platzes gewährleistet. Zudem erfolgt die Sicherung der Anbindung des Baugebietes an die Unterführung Richtung Nordbahnhof. *Diesem Bahnhofseingang kommt [...] eine große städtebauliche Bedeutung zu,*

denn der geplante Fußgängertunnel soll nicht nur für Bahnkunden, sondern auch für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr geöffnet werden und eine wichtige Verbindung des Baugebietes „Krebsschere“ mit der Kernstadt Bad Vilbel herstellen. Die Überbaubarkeit der Durchwegung ist aus stadtgestalterischen Gründen notwendig, um eine geschlossene Platzwand ausbilden zu können sowie aus Gründen des Schallschutzes.

Die Fußgängerunterführung muss von der Westseite aus zweimal im Jahr von einem Kanalfahrzeug angefahren werden. Die Zufahrt zur Unterführung sowie die Verlegung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nördlich angrenzend an das Mischgebiet MI 2 planungsrechtlich gesichert.

Auf den Bauflächen entlang der Bahn (Mischgebiet MI 2 und Allgemeines Wohngebiet WA 6) befindet sich ein Kabelgraben, der durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Stromkabel mit 20 KV und 0,4 KV, Fernmeldekabel und Leerrohre) und die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, kurz OVAG, (2 Fernmeldekabel 30 DA und 2 Schutzrohre DA 50 nebst Zubehör und Nebeneinrichtungen) genutzt werden. Für diesen wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ein 2,50 m breiter Schutz- und Arbeitsstreifen beidseits des Kabelgrabens festgesetzt. Entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG wurden bereits mit Datum vom 05.04.2017 eingetragen.

Im Nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sichert ein 3 m breiter Streifen die fußläufige Verbindung des Wohngebietes mit dem bestehenden Fußgänger- und Radwegbereich entlang der Bahn. Dieser Streifen befindet sich auf privaten Bauflächen. Daher erfolgt die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Ebenso wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Durch dieses wird eine direkte Verbindung zwischen der Paul-Ehrlich-Straße und der Johannes-Gutenberg-Straße hergestellt. Die Erschließung der geplanten Trafostation innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird dadurch u.a. gesichert.

*Für die Verwirklichung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen zusätzlich städtebauliche Verträge oder gleichwertige öffentlich rechtliche Vereinbarungen getroffen werden.*

### **10.9.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **Vorkehrungen gegen Verkehrslärm**

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ 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.<sup>1</sup>

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage dieser Schalltechnischen Stellungnahme zum Schutz gegen Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach dem Verfahren der DIN 4109 [1986] für die Tageszeit sowie der DIN 4109 [2016] für die Nachtzeit und mit Berücksichtigung der „Korrekturen“ zur DIN 4109-1 und zur DIN 4109-2 (Entwurf Januar 2017) festgesetzt.

Das Plangebiet ist für den Tageszeitraum überwiegend den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen.

Für die „Riegelbebauung“ (Allgemeines Wohngebiet WA 4 und Mischgebiet MI 2) ergibt sich für die zur Bahnlinie abgewandte Westfassade eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche I und II. Die Fassaden zur Bahnlinie sind den Lärmpegelbereichen IV und V zuzuordnen.

In den Obergeschossen der „Riegelbebauung“ (Allgemeines Wohngebiet WA 4 und Mischgebiet MI 2) sind die Lärmpegelbereiche V und VI aufgrund der geringeren Schirmwirkung der bahnsseitigen Schallschutzwand zu berücksichtigen.

Berücksichtigt man die Geräuschbelastung im Streckenabschnitt zur Nachtzeit, führt das Berechnungsverfahren der DIN 4109-2 [2016] zu höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz „... zum Schutz des Nachtschlafes ...“. Dementsprechend sind für Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares die erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen. Für Wohnräume/Büroräume, die keinen „... Schutz des Nachtschlafes ...“ beanspruchen, können die Festsetzungen für den Tageszeitraum herangezogen werden.

Für die Nachtzeit führt dies zu Einstufungen in den Lärmpegelbereichen VI. Für die betroffenen Gebäude im Lärmpegelbereich  $\geq$  V resultieren hieraus deutlich höhere Aufwendungen bei der Umsetzung der Anforderungen an den passiven Schallschutz.

In der DIN 4109-2 wird ausgeführt:

*...Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis*

*- bei offener Bebauung um 5 dB(A),*

*- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. ...*

Berücksichtigt man die zurzeit in Überarbeitung befindliche Korrektur DIN 4109-2/A1 (Januar 2017) bei den Berechnungen, führt die hier vorgesehene „Spektrumsanpassung“ am Schienenverkehr zu einer Reduzierung des Immissionsanteils des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ des Schienenverkehrs um -5 dB. Dementsprechend ergeben sich wiederum Verschiebungen in den Lärmpegelbereichen. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist dann auch für Räume, die einen besonderen Anspruch „zum Schutz des Nachtschlafes“ erfahren, dem Lärmpegelbereich II und in den nördlichen/südlichen Randlagen dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen. Die zur Schiene hin orientierten Gebäudefassaden der „Riegelbebauung“ (Allgemeines Wohngebiet WA 4 und Mischgebiet MI 2) sind dem Lärmpegelbereich V (punktuell VI) zuzurechnen.

Die im Hinblick auf die jeweils anzuwendenden Lärmpegelbereiche erforderlichen Schalldämmwerte für die Außenbauteile sind für weite Bereiche des Plangebietes durch die üblicherweise schon unter Berücksichtigung von Wärmeschutzstandards eingesetzten Verglasungen zu erfüllen – hohe Anforderungen verbleiben jedoch an die Riegelbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 4 und Mischgebiet MI 2) auf der zum Schienenverkehrsweg hin orientierten Fassade. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung festgesetzt. Nach dieser sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden. Für das Mischgebiet MI 2 ist eine solche Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die genauen Nutzungen noch nicht feststehen. Die Investoren können entweder die Gebäudefassaden entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen ausbilden oder auch eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung vorsehen.

Für Schlafräume/Kinderzimmer im Lärmpegelbereich  $\geq$  VI wird es zusätzlich zu der Ausbildung der Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend des jeweilig festgesetzten Lärmpegelbereichs erforderlich, schallgedämmte Lüftungselemente einzusetzen, so dass die Fensteranlagen geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierbei eine ungenügende raumlufthygienische Situation auftritt.

Bei der Umsetzung von Energiestandards (Passivhäuser etc.) können die bei diesen Gebäuden vorgesehenen Lüftungsanlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden, sodass schallgedämmte Lüftungselemente ggf. entbehrlich sind.

Um eine durchgängige Riegelbebauung zu gewährleisten, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zusätzlich festgesetzt, dass die Lücken zwischen den geplanten Gebäuderiegeln durch Lärmschutzwände zu schließen sind. Die Oberkante der Lärmschutzwände wird mit 123,50 m ü. NN festgesetzt.

Die im Einzelfall erforderlich werdenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind projektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Die Anforderungskategorie wird jedoch durch die Ausweisung der Lärmpegelbereich hierbei vorgegeben.

### **Vorkehrungen gegen Erschütterungen**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 können mögliche erhebliche belästigende schienenverkehrsinduzierte Erschütterungen hervorgerufen durch die östlich angrenzende Main-Weser-Bahnstrecke für die Gebäude der 1. Gebäudereihe 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 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, eine Erschütterungstechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes, insbesondere ob aufgrund des Schienenverkehrs auf den nahe gelegenen DB-Gleisen „gesunde Wohnverhältnisse“ in den geplanten Wohngebäuden erreicht werden können, erarbeitet.<sup>ii</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Die Erschütterungsimmissionen infolge des Schienenverkehrs auf der Strecke 3900 wurden auf dem zu überbauenden Grundstück auf Grundlage von Ausbreitungs- und Emissionsmessungen ermittelt. Anschließend wurden unter Zugrundelegung der aktuellen Messergebnisse und der typischen Gebäudeübertragungsfunktionen die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall prognostiziert und gemäß den derzeit gültigen Regelwerken beurteilt.*
- *Die sekundären Luftschallimmissionen unterschreiten sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum in allen Bereichen des Plangebietes die in Anlehnung an die 24. BImSchV zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte (IRW).*
- *Für die exemplarisch untersuchten Immissionsorte im WA-Gebiet (WA 3) und im Mischgebiet (MI1) sind Überschreitungen der erschütterungstechnischen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 nicht zu erwarten.*
- *Die ermittelten Beurteilungsschwingstärken für den Tag- und für den Nachtzeitraum betragen für den exemplarischen Immissionsort der nächstgelegenen Gebäudereihe im WA-Gebiet (WA 4)*

$$KB_{FTI} \leq 0,069 / 0,066.$$

*Demnach werden für die erste Gebäudereihe die für WA-Gebiete gültigen Anhaltswerte für den Tag bzw. für die Nacht von*

$$A_r = 0,070 / 0,050$$

*für die untersuchten typischen Deckeneigenfrequenzen im Nachtzeitraum überschritten und somit nicht eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Anhaltswert knapp unterschritten. Erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen werden somit erforderlich.*

- *Aufgrund der Tatsache, dass erhebliche Belästigungen infolge der zu erwartenden schienenverkehrsinduzierten Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gebäudeseiti-*

ge Maßnahmen vorzusehen. Eine sinnvolle und wirksame Maßnahme zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen ist es, die Bodenplatte der Gebäude mit einem elastischen Lager mit einer Kennfrequenz von etwa

$$F_0 = 8 \text{ Hz}$$

zu entkoppeln. Unter Berücksichtigung einer solchen Lagerung werden die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall deutlich reduziert, so dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden. Die für die vordere Gebäudereihe ermittelten Beurteilungsschwingstärken schöpfen im Tag- bzw. im Nachtzeitraum die hier gültigen Anhaltswerte bis zu

$$p_{\text{Tag/Nacht}} = 27 \% / 59 \%$$

aus. Somit ist durch Realisierung dieser Entkoppelungsmaßnahme auf sämtlichen, untersuchten Deckenfeldern aus erschütterungstechnischer Sicht die Konfliktfreiheit gewährleistet.<sup>iii</sup>

## 10.10 Soll-Geländehöhen

Aufgrund des abfallenden natürlichen Geländes werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zum Zweck der Festsetzung eindeutig bestimmbarer Gebäudehöhen, die geplanten Höhenlagen in Form von Soll-Geländehöhen festgesetzt. Eine Abweichung von den festgesetzten Soll-Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig.

## 10.11 Kompensationsmaßnahmen

### 10.11.1 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 dem Kapitel 10.8 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 Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wegebeläge zu.

Die zu erwartenden ungünstigen bioklimatischen Auswirkungen hoher Baummassenanhäufung werden sowohl durch die festgesetzten umfangreichen Gehölzstrukturen als auch durch den hohen Anteil an Dachbegrünungen reduziert.

### 10.11.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krebschere realisierbaren Ausgleich werden eine Reihe von Flächen in den Gemarkungen von Bad Vilbel als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei durchweg um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel sind. Hier ist die planerische Zielsetzung die, durch den Aufbau von großflächigen Feldholzinseln, die mit Baumgruppen durchsetzt sind, durch die Neubegründung

von mit Röhrichten, Schilf und Ruderalflächen durchsetzten Auwald/Bruchwald-Beständen, durch die Neuanlage von extensivem Grünland und durch die Anlage von teilweise mit Hecken gesäumten Streuobstwiesen genau die Strukturen und die Habitatfunktionen für Flora und Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, die im Plangebiet vernichtet werden.

Außerdem können durch diese Maßnahmen 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.

Gemarkung	Flur	Parzelle	Größe m² gesamt	Nutzung	
				Bestand	Planung
Bad Vilbel	8	52	4958	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	8	24	5379	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Bad Vilbel	9	168/1	1539	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	168/2	1538	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	168/3	1538	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	171	1016	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	172	1020	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	173	1167	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	174	1015	Acker	<i>Streuobst</i>
Bad Vilbel	9	175	1016	Acker	<i>Streuobst</i>
Dortelweil	4	14	6281	Acker	<i>ext. Grünland</i>
Gronau	17	13/2	8100	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	17	15/1	14832	Acker	<i>Streuobst</i>
Gronau	17	15/2	111	Acker	<i>Streuobst</i>
Gronau	17	16/5	3200	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	17	16/6	67	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	17	16/7	3119	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	17	18	1900	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	22	65	7945	Acker	<i>Streuobst</i>
Gronau	13	8	2040	Acker	<i>Feldgehölz</i>
Gronau	18	21/3	7173	Acker	<i>Auwald</i>
Gronau	18	21/4	6923	Acker	<i>Auwald</i>
<b>Summe</b>			<b>81877</b>		

**Tabelle 2:** Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere)



### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 7. Änderung**

Da die Bebauung des Baugebietes „Krebsschere“ bis zum heutigen Tage nur auf Teilflächen realisiert wurde, wurden auch die externen Ausgleichsmaßnahmen bislang nur zum Teil umgesetzt. Bereits umgesetzt wurden die Maßnahmen 1, 4, 5 und 9 auf 51.659 m<sup>2</sup> (siehe

Abbildung 21). Bei den noch ausstehenden rechtskräftig festgesetzten Maßnahmen handelt es sich im Bestand sämtlich um hochproduktive Ackerstandorte mit einem Umfang von 30.218 m<sup>2</sup>. Im einzelnen geht es um folgende Flächen:

- Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Gronau, Flur 22, Parzelle 65): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 7.945 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 3 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 8, Parzelle 24): Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölze mit Baumgruppen, 5.379 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 6 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 9, Parzelle 168/1-168/3, 171-175): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 9.849 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 7 (Gemarkung Bad Vilbel, Flur 8, Parzelle 52): Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand, 4.958 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 8 (Gemarkung Gronau, Flur 13, Parzelle 93): Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen, 2.087 m<sup>2</sup>

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 aufgeführten, noch nicht umgesetzten externen Ausgleichsflächen 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 Ackerflächen 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 den im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungszielen folgende Biotop- und Nutzungstypen der KV angesetzt:

- Entwicklungsziel Neuanlage Streuobstbestand: Streuobstwiese, neu angelegt (03.120)
- Entwicklungsziel Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen: Hecken-, Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht), Neuanlage von Feldgehölzen (02.400)

Insgesamt ist mit den Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung um insgesamt 241.390 Biotopwertpunkte verbunden. Die Ausgleichsflächen wurden durch Zuordnung bereits im Vorgriff durchgeführter Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 241.390 Punkten vom städtischen Ökokonto bzw. durch Ankauf von Ökopunkten im Naturraum 23 ausgeglichen.

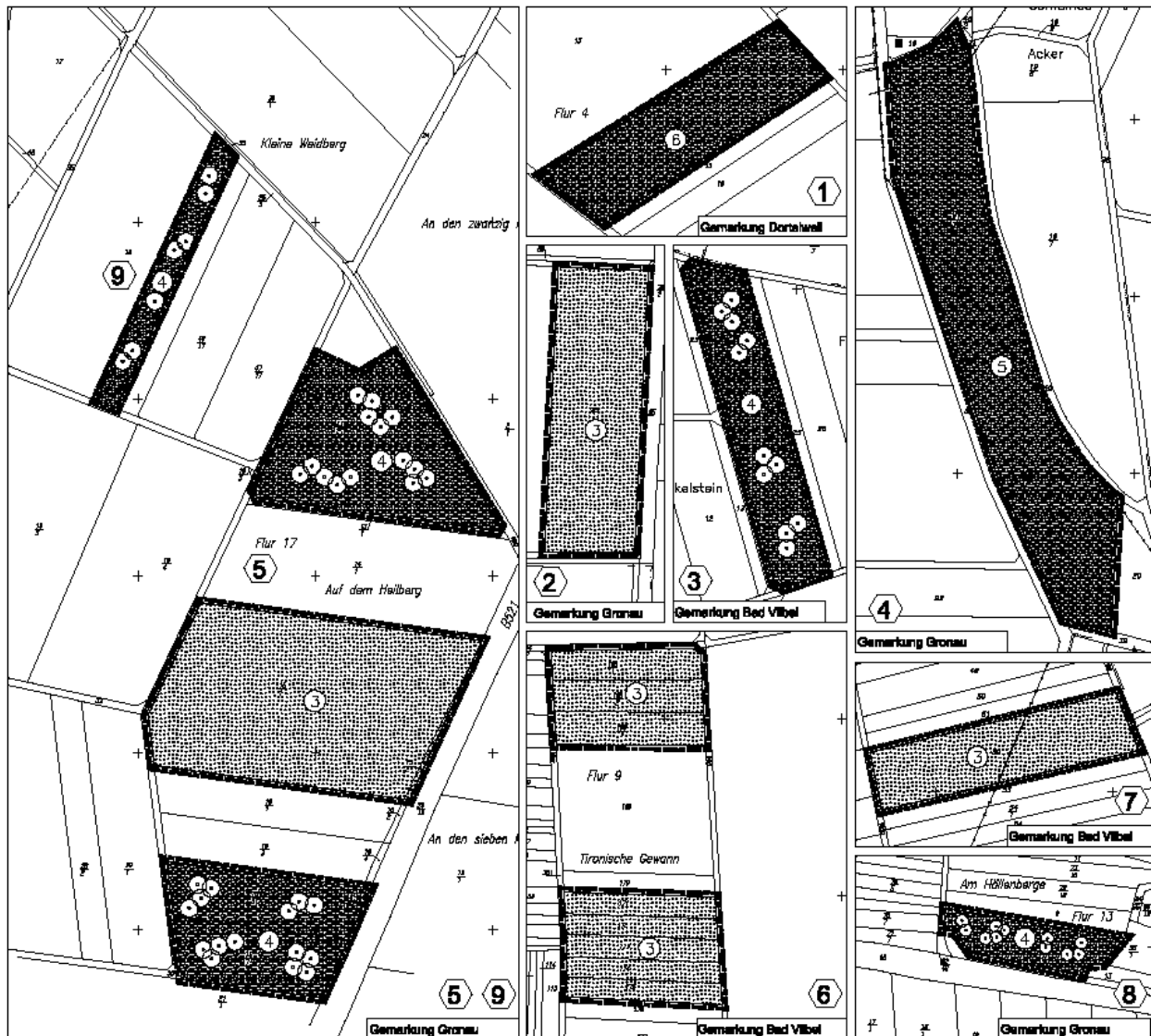


Abbildung 21: Externe Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere)

### 10.11.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 7. Änderung

Bei der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Rechtszustände zu vergleichen. Als Bestand ist dabei der Rechtszustand der 2. Änderung heranzuziehen und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu ermitteln, ob darüber hinaus durch die 7. Änderung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden. Die max. mögliche Bodenversiegelung auf Basis der 7. Änderung liegt bei 64.607 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand (63.172 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit nur eine geringe zusätzliche Bodenversiegelung von 1.425 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist eine Bodenversiegelung auf max. 7.492 m<sup>2</sup> durch zulässige Tiefgaragen möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig ist und die Tiefgaragendecken erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind. Dabei wurde gegenüber der 2. Änderung die Substratdicke von 60 cm auf 80 cm erhöht, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten 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 Nachver-

ichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) geringen Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

#### **10.11.4 Naturschutzfachliche Bewertung zum Zeitpunkt der 7. Änderung**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung durch Übernahme der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (2. Änderung) berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe geschaffen. Die Änderungen beschränken sich auf Anpassungen der Zulässigkeit von Nutzungsarten, der Geschossflächen, von Baugrenzen/Baulinien sowie von Stellplatzflächen und Tiefgaragen. Hierbei werden keine bislang nicht bebaubaren Flächen in Anspruch genommen. Auch die Änderung der überbaubaren Flächen bewirkt keinen zusätzlichen Eingriff, da eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (GRZ) hiermit nicht verbunden ist. Lediglich die mögliche Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Stellplätze/Tiefgaragen führt zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung, welche zumindest im Bereich der Tiefgaragen durch entsprechende Festsetzungen (Oberbodenaufgabe, Bepflanzung) kompensiert werden kann.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans (2. Änderung) durch umfangreiche faunistische Bestandserhebungen berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Zuge der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans wurde eine ergänzende faunistische Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt und die bereits vorliegenden Ergebnisse aktualisiert. Insgesamt ist das betroffene Gebiet somit über Jahrzehnte hinweg sehr gut untersucht worden. Das im Rahmen der faunistischen Untersuchung 2016 ermittelte Artenspektrum weicht nicht von dem bereits im Gebiet bekannten Spektrum ab. Zusätzliche, bislang nicht berücksichtigte Arten wurden nicht festgestellt. Insofern wirken die ursprünglich festgesetzten und bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 10.11.2) auch für die aktuell im Geltungsbereich der 7. Änderung vorkommenden Arten. Weitere spezielle Artenschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Durch eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird. Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraussehende Probleme zu bewältigen.

## **11 Erschließung und Versorgung**

### **11.1 Wasserversorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

*(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)*

*Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Krebsschere / Im Schleid gehören zur Tiefzone des städtischen Versorgungsgebietes.*

*In der jüngsten Vergangenheit wurden von den Stadtwerken umfangreiche Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt.*

*Als Grundlage diente der Neuordnungsvorschlag „A“ der generellen Wasserversorgungsplanung. Der RP Darmstadt hat mit Schreiben vom 10. Okt. 1979 Az.: V/11-79e 04/01-B dem Entwurf unter Auflagen zugestimmt.*

Für die Realisierungsabschnitte liegen wasserrechtlich genehmigte Planungen vor.

Die ausgearbeiteten Bebauungspläne sind bereits - wenn auch mit einem etwas anderen Zuschnitt - Bestandteil der generellen Wasserversorgungsplanung.

### **Versorgungskonzept**

Die Tiefzone beinhaltet den größten Versorgungsbereich der Stadt. Sie setzt sich aus dem tief liegenden Teil der Kernstadt und den Bereichen Massenheim und Dortelweil zusammen. Die Baugebiete Krebsschere / Im Schleid sind ihr ebenfalls zugeordnet.

Die Versorgung erfolgt von zwei entgegengesetzt angeordneten Hochbehältern mit gleicher Höhenlage (Wasserspiegel 161,75 müNN).

Beide Tiefzonenbehälter werden direkt von der OVAG-Leitung DN 700 mit Wasser beliefert. Weiterhin ist der HB „Schanz“ (Standort: Dortelweil) an die Falleitung DN 250 vom HB „Schäferköppl“ des Zweckverbandes „Unteres Niddatal“ angeschlossen. Die Wassermengen aus der Eigengewinnung werden in den HB Vilbeler Berg gefördert.

Das Tiefzonengebiet wird von zwei Hauptversorgungsleitungen (Ringleitung) beschickt. Dabei verläuft eine Trasse im Westen durch das geplante Baugelände und eine im Osten zwischen den beiden Tiefzonenbehältern. Somit verfügt die Tiefzone über ein sehr engmaschiges Verbundsystem mit einer optimalen Versorgungssicherheit. Innerhalb der Neubaugebiete ist jedoch im Zusammenhang mit der Erschließung der Ringschluss noch herbeizuführen.

Nennweiten der Hauptleitungen: N 300 bis DN 400  
 Nutzinhalt HB Vilbeler Berg: 2.000 cbm  
 Nutzinhalt HB Schanz: 4.000 cbm

Mit der durch die Neubaugebiete führenden Hauptversorgungsleitung DN 300 ist eine ausreichende Belieferung mit Verbrauchs- und Löschwasser sichergestellt. Die Nutzinhalte der Behälter decken auch die Verbrauchsspitzen und den Löschwasserbedarf ab.

Die Leitungstrassierungen und -bemessungen in den Geltungsbereichen der B-Pläne erfolgen durch die Fachplanung.

### **Wasserbedarf**

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

1994:	2.134.600 cbm/a	d.s. 5.848 cbm/d
1995:	2.075.000 cbm/a	d.s. 5.685 cbm/d
1996:	2.100.000 cbm/a	d.s. 5.753 cbm/d
1997:	2.377.400 cbm/a	d.s. 6.513 cbm/d

### **Bedarfsdeckung heute**

1997:	1.901.600 cbm/a	d.s. 5.210 cbm/d Lieferung OVAG
	285.800 cbm/a	d.s. 738 cbm/d Lieferung Zweckverband
	190.000 cbm/a	d.s. 520 cbm/d Eigenförderung

### **Bedarfsdeckung zukünftig**

Nach den Berechnungen und den Festlegungen in der wasserrechtlich genehmigten Planung Baugebiet „West“ beträgt der durchschnittliche Tagesbedarf: 150 l/E x d

### **Wasserbedarf**

Gesamtstadt:	gemäß den Vorgaben	d.s. 5.800,0 cbm/d
Baugebiet West:	gemäß Planung 271.000 cbm/a	d.s. 742,5 cbm/d
Baugebiet West:	3. Änderung gemäß Planung 150 E x 150 l/E x d	d.s. 22,5 cbm/d

Baugebiet <i>Krebsschere</i> / Im gemäß Planung SMUSI	d.s.	646,5 cbm/d
Schleid: 4.310 EGW x 150 1/E x d		
Baugebiet <i>Auf der Scheer</i> : gemäß Planung	d.s.	45,0 cbm/d
300 E + EGW x 150 1/E x d		

---

Wasserbedarf zukünftig: 7.256,5 cbm/d

### **Bedarfsdeckung**

#### *Eigengewinnung*

Brunnen Hainborn	bewilligt 300.000 cbm/a	d.s.	822,0 cbm/d
Brunnen Gronau	bewilligt 95.000 cbm/a	d.s.	260,0 cbm/d
Bezug OVAG	wie 1997	d.s.	5.210,0 cbm/d
Bezug Zweckverband	wie 1997	d.s.	783,0 cbm/d
Bezug OVAG	Steigerung	d.s.	200,0 cbm/d

---

Bedarfsdeckung zukünftig: 7.275,0 cbm/d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 16.11.1998 an den 1. Stadtrat von Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 300.000 cbm/a (34,25 cbm/h).

Der Wasserlieferant gibt weiterhin an, dass die Zusage auch wasserrechtlich abgedeckt sei. Der gültige Wasserliefervertrag zwischen der Stadt und der OVAG sieht außerdem keine Mengengrenzung vor.

Außerdem sind die Stadtwerke bemüht, eine Erhöhung der Grundwasserförderung aus dem Brunnengebiet Hainborn vom RP Darmstadt bewilligt zu bekommen.

In einem Koordinierungsgespräch am 10.10.1998 mit dem staatlichen Umweltamt Frankfurt, dem Hessischen Landesamt für Bodenforschung in Wiesbaden sowie mit dem Dezernat VII 61.2 - Oberer Naturschutz beim RP Darmstadt wurde eine Fördermengensteigerung grundsätzlich als möglich bezeichnet. Ein Bescheid kann jedoch nur auf gesicherten Erkenntnissen zu dem Grundwasser- und Vegetationsverhalten ergehen.

Hierzu soll ein Dauerpumpversuch mit entsprechenden Auflagen und einer stufenweisen Erhöhung der Grundwasserentnahme zur Ausführung kommen.

Bezogen auf die vorliegenden Bebauungspläne bedeutet dies keinen erhöhten Ansatz im Wasserdargebot aus den städtischen Anlagen.

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet Hainborn steht kurz vor dem Abschluss.

## **11.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 7. Änderung**

### **Schutzgebiet „Hainborn“**

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet „Hainborn“ ist mittlerweile erfolgt. Das Schutzgebiet „Hainborn“ heißt genau „Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg – (Brunnen II und IV Hainborn)“.

### **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ 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 m<sup>3</sup>/h = 1.600 l/Min. 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.

### **Trinkwasserversorgung**

Für das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden.

## **11.2 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.

Danach sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bereits weitgehend Bestandteil der generellen Planung. Der ursprüngliche Flächenzuschnitt hat sich jedoch geändert.

Die Entwässerung des kompletten Baugebietes „Krebsschere“ erfolgt im Trennsystem. Der westlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes entwässert über die Kanalisation des Stadtteils Massenheim. Der östlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes entwässert über die Kanalisation der Kernstadt Bad Vilbel.

Der generelle Entwässerungsentwurf wird z.Zt. durch das Ingenieurbüro Hartwig überarbeitet. Für den Stadtteil Massenheim wurde im Januar 2013 die Hydraulik und im November 2012 die Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell fertig gestellt.

Dieser westlich der Bundesstraße 3 gelegene Teil des Baugebietes ist bereits vollständig erschlossen. Auf Grundlage der o.g. Überrechnungen für den Stadtteil Massenheim wird z.Zt. die Entlastungsanlage B50 (SKU An den Banggärten) saniert. Mit der Schaffung des erforderlichen Volumens dieser Entlastungsanlage wird im Jahr 2018 gerechnet. Damit entsprechen dann sowohl das B50 als auch die Entlastungsanlage B51 (SKU Im Mühlengrund) im Stadtteil Massenheim den Erfordernissen.

Für die östlich der Bundesstraße 3 liegenden Teilbereiche ist ebenfalls eine aktuelle Hydraulik für alle Teilgebiete nordwestlich der Nidda in der Kernstadt Bad Vilbel und eine weitere Aktualisierung der Überrechnung der Entlastungsanlagen mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell erforderlich.

Gemäß der o.g. Überrechnung der Entlastungsanlagen vom November 2012 weist die Entlastungsanlage B60 auf dem Gelände der KA Bad Vilbel, über die das Schmutzwasser des östlichen Teils des Gewerbegebietes „Krebsschere“ geleitet werden wird, eine spezifische Entlastungsfracht von 217 kg je ha  $A_u$  auf die 8 kg je ha  $A_u$  unter dem maximal möglichen Grenzwert von 225 kg je ha  $A_u$  liegt. Dies zeigt, dass die Entlastungsanlage bereits sehr gut ausgelastet ist.

In diesem Bereich des Baugebietes befinden sich z.Zt. einige Teilbereiche bereits in der Erschließung.

Nach einer aktuellen Untersuchung des Ingenieurbüros Hartwig, können die Schmutz- und Regenwassermengen der jetzt zu erschließenden Wohnbebauung mit Gewerbeanteil (Henninger Quartier) schadlos abgeleitet werden. Das Kanalnetz ist für die geplante Bebauung ausreichend konzipiert und dimensioniert. Die ursprünglich vorgesehenen Kanaltrassen werden zwar eine

Anpassung an die vom Investor geplante Bebauung erfahren, dies hat aber keinerlei hydraulische Auswirkung auf das Gesamtnetz.

Wie bereits in mehreren anderen Teilbereichen in der Stadt Bad Vilbel umgesetzt bzw. geplant soll das Regenwasser der Privatflächen im derzeit noch nicht erschlossenen Gewerbegebiet mittels Regenrückhaltebecken auf 10 l / (s x ha) gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Mit der Vorkehrung der gedrosselten Niederschlagsabflüsse, aus dem Bereich des noch nicht erschlossenen Gewerbegebietes, wird einer Überlastung der Regenwasserkanäle in der Straße „Am Sportfeld“ entgegengewirkt.

Zusätzlich neue Regenwassereinleitung in den Erlenbach oder die Nidda sind nicht vorgesehen. Eine Vorbehandlung der Regenwassereinleitungen von den öffentlichen Flächen ist aus heutiger Sicht auch nicht erforderlich.

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.

### **11.3 Elektro-Freileitung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang im östlichen Bereich von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Vilbel (LH-11-10587) durchquert. Die Hochspannungsfreileitung wurde Anfang 2011 demontiert, eine Verkabelung der Freileitung durch den Netzbetreiber ist nicht mehr vorgesehen.

### **11.4 Fernwasserleitung**

Die vorhandene Fernwasserleitung bleibt erhalten. Im Bereich des geplanten Brückenwerkes für die Bahn wurde die Fernwasserleitung U-förmig um das Bauwerk umgelegt.

## **12 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung**

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

### **12.1 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 Teritiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).*

## 12.2 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.*

## 12.3 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 Feuchterwerden 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.*

## 12.4 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 Verschlammungen). 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.*

## 12.5 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. Ein Verdacht auf Altablagerungen ergab sich für die unbebaute Fläche zwischen der Petterweiler Straße und der Rodheimer Straße, die bis zur Homburger Straße vorgreift.*

*Die angesprochenen Grundwasserschadensfälle aus dem östlich an das Bebauungsgebiet Krebsschere angrenzende Gebiet liegen im Abstrom des Grundwassers und haben daher für das Baugebiet Krebsschere keine Bedeutung.*

*Als Altflächen gemäß HAAltlastG werden im Bebauungsplan folgende Flächen nach § 9 (5) Nr. 34 gekennzeichnet:*

1. Homburger Straße 240 (Parzelle 402/1) Geo-Systemtechnik GmbH)



2. *Der gewerbliche Baubetrieb Schmidt (nördlich der Planstraße 11) einschließlich des ehemaligen Dähler + Co. Umweltdienst GmbH in der Rodheimer Straße 15*
3. *Der Gewerbebetrieb Walzt (nördlich der geplanten Carl-Benz-Allee)*

*Die beiden Altflächen 3 und 4 werden erst nach der Umsiedlung der Betriebe wirksam.*

## **12.6 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.*

## **12.7 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 Dränage nach DIN 4095.*

## **12.8 Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 7. Änderung)**

*Das Plangebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes – Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.1.1929 -, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.*

## **13 Lärmschutz**

### **13.1 Lärmschutz zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans**

*Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan der Baugebiete Krebsschere 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 Krebsschere, 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:*

- *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 erforderli-*

che 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.

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	54,3/46,9	2	56,3	48,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m
5A	50,1/42,7	-	50,1	42,7	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
5B	52,2/44,9	2	54,2	46,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m + Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m
6	53,1/45,8	2	55,1	47,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m
6A	52,6/45,2	-	52,6	45,2	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6B	54,2/46,8	2	56,2	48,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,50 m
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 3: Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002**

Für diesen Fall werden die IGW tagsüber nicht und nachts nur in einem Fall um 0,2 dB überschritten. 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 gestalterisch wünschenswerte Verbindung zwischen dem ursprünglichen Gelände und der Land-



Anhand einer schalltechnischen Berechnung aus dem Jahr 2002 wurden die bisher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen auf ihre schallschutztechnische Wirksamkeit überprüft und ggf. an die neuen geometrischen Verhältnisse angepasst. Neu hinzugenommen wurden die Immissionsorte 5B und 6B.

Die aus der Neuberechnung resultierenden Änderungen sind unter den Punkten 5 bis 6B in der Lärmprognose (siehe Tabelle 3) sowie im Plan dargestellt.

Quelle: Schalltechnische Berechnung (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 2002

### 13.3 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 7. Änderung

Im Rahmen der Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ 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.<sup>iv</sup> Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Stadt Bad Vilbel plant die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in seiner 7. Änderung. Für das Baugebiet ist beabsichtigt, Wohnbebauung zu entwickeln. Zum Schutz des Plangebietes gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschimmissionen ist parallel der Bahnanlage eine „Riegelbebauung“ mit schalltechnischem Lückenschluss vorgesehen.*

*Durch die geplante Riegelbebauung können wirksame Pegelreduzierungen für das westlich hierzu anschließende Plangebiet erzielt werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes können hierbei gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschbelastungen zur Tageszeit die Planungsempfehlungen der DIN 18005 [schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A)] eingehalten werden. Für die Nachtzeit werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 – 45 dB(A) – überschritten. Die – hier hilfsweise herangezogenen – Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 49 dB(A) – können im zentralen Bereich erreicht werden. In den Randlagen nördlich und südlich im Plangebiet gelegen werden diese überschritten.*

*Hohen Geräuschbelastungen ist dabei die zur Gleisanlage hin orientierte Riegelbebauung ausgesetzt. Hier werden zur Tageszeit Geräuschbelastungen in der Größenordnung von  $L_{m,T} \sim 67$  dB(A) im Bereich der Erdgeschosse durch die hier im Rechengang berücksichtigte vorgelagerte planfestgestellte Schallschutzwand erreicht. In den Obergeschossen erreichen die Beurteilungspegel der Tageszeit  $L_{m,T} \sim 76$  dB(A) aufgrund der nachlassenden Schirmwirkung der Schallschutzwand. Aufgrund der nur geringen „Tag-Nacht-Pegeldifferenz“ am Schienenverkehrsweg (anhand der Streckenbelegungsdaten der DB AG reduziert sich die Geräuschbelastung auf den Streckenbelegungsangaben für 2015 um -1,5 dB für die „Hauptstrecke 3900“ für den Prognosezeitraum 2025 verbleibt die Geräuschbelastung zur Nachtzeit etwa auf gleichem Niveau) werden erhöhte Schallschutzanforderungen „zum Schutze des Nachtschlafes“ für die hiervon betroffenen Raumgruppen erforderlich.*

*Die Überarbeitung der Normen zur Festlegung der „passiven“ Schallschutzmaßnahmen enthält hierfür Zuschlagsregelungen auf den Beurteilungspegel der Nachtzeit.*

*Zum Schutz der „Riegelbebauung“ werden hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich, der je nach zum Zeitpunkt der Genehmigung anzuwendenden Berechnungsverfahren anhand einer Einstufung dieser Fassaden in den Lärmpegelbereich V bis punktuell Lärmpegelbereich VII vorzunehmen ist. Es wird für diese Bauung die Empfehlung ausgesprochen, zu prüfen, inwieweit durch optimierte Grundrissgestaltungen auf die*

*Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der zur Bahnlinie hin orientierten Fassade verzichtet werden kann.*

*Die zusätzlich berücksichtigten Verkehrsgeräuschbelastungen, insbesondere der Nordumgehung, wie auch die Berücksichtigung der „plangegebenen“ Geräuschbelastungen durch Gewerbe haben auf die Festsetzungen der Anforderungen zu den Schallschutzmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen.<sup>v</sup>*

## 14 Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch das Büro IMB Plan, Frankfurt am Main, eine Verkehrsuntersuchung mit Stand Mai 2017 erstellt<sup>vi</sup>. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Über die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und die damit einhergehende verdichtete Bebauung plant die Stadt Bad Vilbel den zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen auch in Zukunft zu decken.*

*Die Grundstrukturen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben in der vorliegenden Änderung erhalten, jedoch steigen das Maß und der Umfang der Bebauung und die Einwohnerdichte um rund 15 - 20 %. Die Mischgebietsflächen bleiben vergleichbar, für die Flächen für Gemeinbedarf werden die geplanten Nutzungen mit einer dreizügigen Grundschule, einer Einfeldsporthalle und zwei Kindertagesstätten konkretisiert.*

*In der Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplänen „Krebsschere“ und „Im Schleid“ von 1998 wurden detaillierte Fahrtenprognosen zu insgesamt über 3.100 Einwohner und rund 9.700 erwarteten Arbeitsplätzen erstellt und schlussendlich die ‚Nordumgehung‘ (L 3008) auf diese Planung hin in ihrer heutigen 2-bahnigen, insgesamt 4-spurigen Ausbauf orm dimensioniert.*

*In den vergangenen zehn Jahren wurden in zahlreichen ergänzenden Verkehrsuntersuchungen sowohl der Streckenzug der Homburger Straße als auch die ‚Nordumgehung‘ (L 3008) an sich immer wieder aktualisiert untersucht. Die weiteren Entwicklungsvorhaben wie das „Schwimmbad“ und die Märktekombination „REWE / ALDI“, aber auch das Baugebiet „Ziegelhof“ wurden in diesem Zusammenhang ergänzt. Nicht zuletzt gab die Verkehrsuntersuchung EH „Segmüller“ weiteren aktuellen Aufschluss über großflächige Entwicklungen im Planungsraum. Mit in diesem Zusammenhang neu erhobenen Verkehrszahlen konnten die Gesamtberechnungen im Zuge der L 3008 überarbeitet werden.*

*Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchungen zeigen übereinstimmend, dass die Leistungsfähigkeit an den betroffenen Knotenpunkten und vor allem an den Schnittstellen zum klassifizierten Verkehrsnetz auch in Zukunft als mindestens „ausreichend“ zu bewerten sind. Und dies gilt auch unter Berücksichtigung der hier vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“. Es ist nicht zu erwarten, dass das prognostizierte Gesamtfahrtenaufkommen aus den vorangegangenen Untersuchungen kurzfristig durch die verdichtete Bauweise in diesem Teilbereich überschritten wird. Und dies umso mehr vor dem Hintergrund der deutlichen und vor allem positiven Veränderungen im unmittelbar angrenzenden ÖV-Netz.*

*Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass gerade dort, wo unterschiedliche Verkehrsarten und -ströme -wie bspw. innerstädtische Verkehre / regionale Durchgangsverkehr- sich überschneiden, die Grenzen der rechnerischen Leistungsfähigkeit erreicht werden und zeitweise auch Rückstauerscheinungen zu beobachten sind. Vor allem für diese Bereiche und Schnittstellen sollten in Zukunft verstärkt entlastende und kapazitätssteigernde Maßnahmen angestrebt werden. Umso bedeutender wird es aber auch für das innerstädtische*

*Verkehrsnetz von Bad Vilbel, dass die ‚großen‘ klassifizierten Strecken wie die hier tangierende B 3, aber auch der weiter südlich verlaufenden B 521 -und schlussendlich auch der ‚Riederwaldtunnel‘ - die ihnen zugewiesenen Verkehre auch aufnehmen und zu einer innerstädtischen Entlastung beitragen können. Aus verkehrstechnischer Sicht ist vor diesem Hintergrund zu empfehlen, die Verkehrsbelastungen und -entwicklungen in Zukunft verstärkt zu beobachten und diese mit den prognostizierten Zahlen zu vergleichen.*

*Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse aus den verschiedenen Verkehrsuntersuchungen, dass die verkehrliche Erschließung für den Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ grundsätzlich als gesichert zu bewerten ist.<sup>vii</sup>*

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche).....	29
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Bebauungsplanänderung .....	31
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	33
Abbildung 4:	Bebauungspläne „2. Änderung Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	34
Abbildung 5:	Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebsschere“ (rechtskräftiger Teilbereich).....	35
Abbildung 6:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „4. Änderung Krebsschere“ .....	35
Abbildung 7:	Bebauungsplan „5. Änderung Krebsschere“ .....	36
Abbildung 8:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“ .....	36
Abbildung 9:	Bebauungsplan „1. Änderung Im Schleid“.....	37
Abbildung 10:	Bebauungsplan „2. Änderung Im Schleid“.....	37
Abbildung 11:	<i>Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebsschere).....</i>	39
Abbildung 12:	<i>Städtebaulicher Bestand .....</i>	41
Abbildung 13:	<i>Grünordnung Bestand .....</i>	42
Abbildung 14:	<i>Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen .....</i>	43
Abbildung 15:	<i>Hydrogeologie .....</i>	47
Abbildung 16:	<i>Klima.....</i>	48
Abbildung 17:	<i>Städtebauliche Ziele (Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997) .....</i>	51
Abbildung 18:	<i>Städtebaulicher Entwurf Din A 3.....</i>	55
Abbildung 19:	Regelquerschnitt Paul-Ehrlich-Straße (links: Nord; rechts: Süd).....	62
Abbildung 20:	Regelquerschnitt Carl-Benz-Allee .....	62
Abbildung 21:	<i>Externe Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere) .....</i>	71
Abbildung 22:	<i>Immissionsorte .....</i>	80

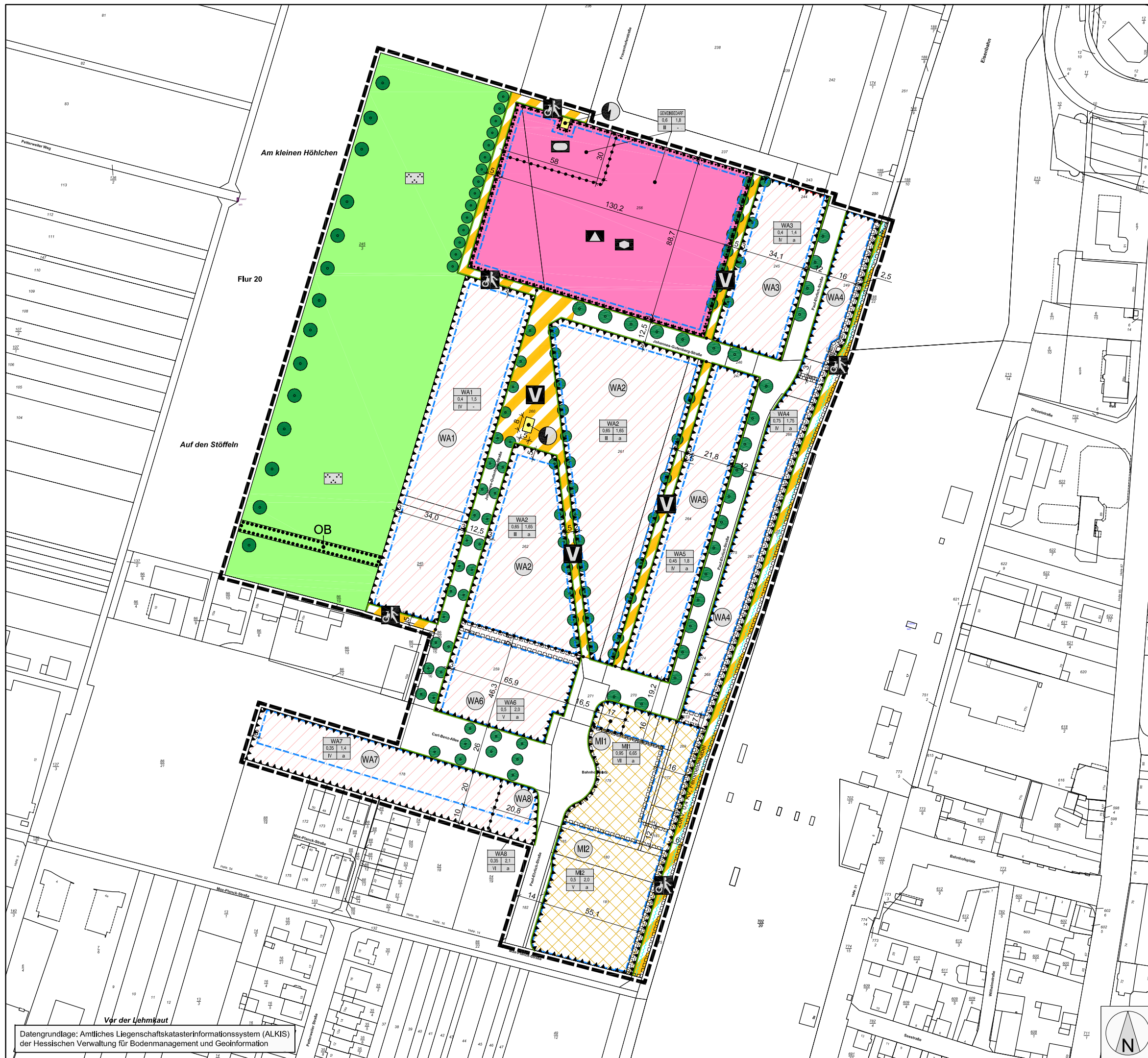
### 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz .....	60
Tabelle 2:	<i>Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere).....</i>	69
Tabelle 3:	<i>Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002.....</i>	79

## G Quellenangaben

- 
- <sup>i</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 7. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen); September 2017
- <sup>ii</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Vorhaben: Bad Vilbel Quellenpark – Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, insbesondere ob aufgrund des Schienenverkehrs auf den nahe gelegenen DB-Gleisen „gesunde Wohnverhältnisse“ in den geplanten Wohngebäuden erreicht werden können); 14.09.2017
- <sup>iii</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Vorhaben: Bad Vilbel Quellenpark – Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, insbesondere ob aufgrund des Schienenverkehrs auf den nahe gelegenen DB-Gleisen „gesunde Wohnverhältnisse“ in den geplanten Wohngebäuden erreicht werden können); 14.09.2017, Seiten 5 - 6
- <sup>iv</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 7. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen); September 2017
- <sup>v</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“, 7. Änderung der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr; Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen); September 2017, Seite 3
- <sup>vi</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“ (7. Änderung) der Stadt Bad Vilbel); Mai 2017
- <sup>vii</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Vorhaben: Bebauungsplan „Krebsschere“ (7. Änderung) der Stadt Bad Vilbel); Mai 2017, Seiten 8 - 9





- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA)
    - 1.2.2. Mischgebiete (MI)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.4. Baulinie
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA1	GRZ	Art der baulichen Nutzung	GFZ
0,4	1,5	IV	a
N	-	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
  - Flächen für den Gemeinbedarf
    - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
      - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte
      - Schule
      - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude Einrichtungen, hier: Vereinssport
  - Verkehrsflächen
    - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - Fußgänger- und Radwegbereich
      - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
    - Fernwasserleitung
    - unterirdische 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel
  - Grünflächen
    - öffentliche Grünflächen
    - Zentraler Park (Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum I. Wuchsordnung
    - 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II. Wuchsordnung
    - 13.2.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - OB Streuobstbestand
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

**Stadt Bad Vilbel**  
**7. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere"**

Bearbeiter: Horn/Rüttinger  
Plannr.: 1631\_S  
Datum: 09.10.2017

Maßstab: 1:1000  
Format: DIN A1

**Satzung**

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

**Bebauungsplan „Krebsschere“**

7. Änderung

ANLAGE 1

---

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel

Stand: 30.09.2017



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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	4
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	7
2.1.1	Nutzungstypen .....	7
2.1.2	Boden und Wasser .....	8
2.1.3	Artenschutz .....	9
2.1.4	Lärmschutz .....	18
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ....	18
2.2.1	Nutzungstypen .....	18
2.2.2	Boden und Wasser .....	18
2.2.3	Artenschutz .....	19
2.2.4	Lärmschutz .....	21
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	22
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	22
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>23</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	23
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23
3.4	Literatur zur Faunistik .....	24

## **1. Einleitung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wird im Vollverfahren durchgeführt. Somit ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ soll in dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ eine Wohn- und Mischbebauung zeitnah realisiert werden. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Folgende inhaltliche Änderungen werden daher in der 7. Änderung erforderlich:

- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung,
- Änderung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Anpassung von Baufenstern,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte.

### **1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Wohnbauflächen werden als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, im Südwesten erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei den Wohngebieten zwischen 0,35 und 0,75. Für das Mischgebiet MI 1 ist eine GRZ von 0,95 für MI 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Weiterhin sind für die Baugebiete Geschossflächenzahlen (WA = 1,4 bis 2,1 / MI = 2,0 bzw. 6,65) sowie die Zahl der Vollgeschosse (WA = 3 bis 6 / MI = 5 bis 7) festgesetzt. Im Norden ist eine größere Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Schule, Vereinssport) mit einer GRZ/GFZ von 0,6/1,8 bei max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen bestimmt.

Für die innere Erschließung sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege) festgesetzt. Im Westen befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche Bestandteil eines großflächigen Grünzuges ist. Weiterhin finden sich Festsetzungen von Baumstandorten im öffentlichen Bereich sowie eine zur Erhaltung festgesetzte Obstwiese. Hinsichtlich weiterer Detailfestsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 1.3 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Kultur- und sonstigen Sachgüter, Mensch und Erholung werden in verschiedenen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter aufgeführt und dargelegt, wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Überplanung bereits beplanter Gebiete, dadurch keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich - Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und Begrünung von Grundstücken
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Geschlossene Bebauung entlang der Bahn (Lärmschutz) - Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und Begrünung von Grundstücken
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und Begrünung von Grundstücken - Straßenraumgestaltung - Dachbegrünung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Überplanung bereits beplanter Gebiete - Nachverdichtung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Artenschutzrechtliche Prüfung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Sicherung des Oberbodens - Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigung - Festsetzung von Grünflächen mit extensiver Bodennutzung - Dachbegrünung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigung - Dachbegrünung
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Schalltechnische Untersuchung - Festsetzungen zum Lärmschutz

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Forstgesetz (HFG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Als wichtigstes Ziel wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB berücksichtigt, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Dieses Ziel wird durch die geplante Nachverdichtung im Geltungsbereich der 7. Änderung erreicht.

### 1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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 im Wesentlichen Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Baufenster, der Stellplätze und Tiefgaragen, Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm sowie eine planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte zum Inhalt hat.

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 7. Änderung werden zwar keine neuen Bauflächen geplant, die bisherige bauliche Ausnutzung wird jedoch teilweise erweitert (Änderung der Anzahl der Vollgeschosse, Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen, Erweiterung der Baugrenzen).

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen:

Belang	Betroffenheit			Detaillierte Untersuchung (Fachgutachten) erforderlich
	nein	neutral	negativ	
Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Schutzgut Fauna			<input checked="" type="checkbox"/>	Faunistische Untersuchung
Schutzgut Flora		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Schutzgut Boden			<input checked="" type="checkbox"/>	-
Schutzgut Wasser			<input checked="" type="checkbox"/>	-
Schutzgut Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Landschaft / Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie				
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG)	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Lärm			<input checked="" type="checkbox"/>	Schalltechnische Untersuchung
Luft	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Schwingungen / Erschütterungen	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Licht / Wärme	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Strahlung	<input checked="" type="checkbox"/>			-

Belang	Betroffenheit			Detaillierte Untersuchung (Fachgutachten) erforderlich
	nein	neutral	negativ	
Altlasten, Kampfmittel	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>		-
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Wasserrechtliche Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Abfallrechtliche Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Immissionsschutzrechtliche Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<input checked="" type="checkbox"/>			-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>		-

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wird als Bestandszustand der letzte rechtliche Planzustand (2. Änderung) herangezogen. Für diesen Planzustand wurden die Umweltbelange im Rahmen der ursprünglichen Planung nach den damaligen Rechtsgrundlagen berücksichtigt. Dem stehen die möglichen Auswirkungen aus der aktuellen Planung zur 7. Änderung gegenüber. Dabei werden ausschließlich die in der Tabelle in Kapitel 1.4 aufgeführten negativ betroffenen Schutzgüter/Belange behandelt.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind für die Beurteilung und Bewertung des Eingriffs die aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet maßgeblich, damit die Planung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstößt.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Nutzungstypen

In der 2. Änderung des Bebauungsplans (2003) sind innerhalb des Geltungsbereichs (108.949 m<sup>2</sup>) folgende Nutzungstypen festgesetzt:



- Mischgebiet (11.295 m<sup>2</sup>)
- Allgemeines Wohngebiet (28.607 m<sup>2</sup>)
- Fläche für Gemeinbedarf (10.678 m<sup>2</sup>)
- Stellplatzflächen (5.586 m<sup>2</sup>)
- P+R-Fläche (3.245 m<sup>2</sup>)
- Verkehrsflächen (24.043 m<sup>2</sup>)
- Grünflächen (25.495 m<sup>2</sup>).

### 2.1.2 Boden und Wasser

Die Belange des Boden- und Wasserschutzes wurden in der 2. Änderung auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt. Insofern sind die Belange des Bodenschutzes auf die durch die 7. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken. Dies ist nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Eine vollständige Abarbeitung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, zumal im Plangebiet auf Grundlage des bestehenden Baurechtes bereits umfangreiche Bodenveränderungen stattgefunden haben und daher weitestgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr im Plangebiet anzutreffen sind.

In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist hinsichtlich des Bodenschutzes die dort festgesetzte mögliche Bodenversiegelung relevant.

Baugebiet / Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO (m <sup>2</sup> ) *
MI 31	3.500	0,6	2.100	700
MI 32	1.456	0,6	873	291
MI 33	876	0,6	525	175
MI 34	3.781	0,5	1.890	945
MI 35	929	0,6	557	185
MI 36	733	0,6	439	146
WA 23	3.215	0,4	1.286	643
WA 24	200	0,8	160	0
WA 25	4.861	0,4	1.944	972
WA 26	7.444	0,6	4.466	0
WA 27	5.973	0,4	2.389	1.194
WA 28	2.342	0,4	936	468
WA 29	4.572	0,6	2.743	0
Zwischensumme	39.882		20.308	5.719

<b>Baugebiet / Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GRZ</b>	<b>überbaubare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO (m<sup>2</sup>) *</b>
Zwischensumme	39.882		20.308	5.719
Fläche für Gemeinbedarf	10.678	0,4	4.271	0
P+R-Platz	3.245		3.245	0
Stellplätze	5.586		5.586	0
Verkehrsflächen	24.043		24.043	0
<b>Summe</b>	<b>83.434</b>		<b>57.453</b>	<b>5.719</b>

\* Kappungsgrenze 0,8 im MI 31, MI 32, MI 33, MI 35, MI 36, WA 24, WA 26, WA 29

Die max. mögliche Bodenversiegelung liegt somit bei 63.172 m<sup>2</sup>.

### **2.1.3 Artenschutz**

Im August 2016 wurde eine weitere faunistische Feldaufnahme im Plangebiet durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet einschließlich der angrenzenden Flächen besteht zum größten Teil aus großen Getreideäckern sowie ehemaligen Ackerflächen und Kleingärten, die im letzten Jahr abgeräumt und inzwischen als Ackerbrache mit Hochstaudenfluren bewachsen sind. Daneben wurde auch der östlich des Untersuchungsgebietes liegende Bahndamm mit einigen kleinen Laubgehölzen untersucht.

Untersucht wurden Fledermäuse, der Feldhamster und weitere Säugetiere, die europäischen Brutvögel und die Reptilien auf der Fläche. Weitere streng geschützte und damit besonders planungsrelevante Tierarten oder -gruppen sind nach Vorkenntnissen des Bearbeiters im Gebiet nicht zu erwarten und wurden deshalb auch nicht näher untersucht.

Die Untersuchung wurde an den folgenden Terminen durchgeführt: 18.08., 22.08., 30.08. (tagsüber und nachts) und 06.09.2016 (nachts).

#### **Säugetiere**

##### *Material und Methode*

Zur Untersuchung des Feldhamsters wurde die gesamte Ackerfläche im Untersuchungsgebiet bei zwei Begehungen am 18. und 22. August 2016 schleifenförmig in Abständen von jeweils 5 bis 10 Metern vollständig begangen. Beiderseits dieser Transsekte wurde in der zu diesem Zeitpunkt nach der Ernte noch mit Getreidestoppeln bestandenen Fläche nach Bauen von Kleinsäugetern gesucht. Die Randbereiche der Feldwege und Ackerbrachen wurden ebenfalls genau nach Bauen abgesucht.

Die restlichen Säugetiere wurden nicht gesondert erfasst, sondern es wurden nur die zufällig bei den Begehungen beobachteten Exemplare notiert sowie Spuren oder sonstige Hinweise auf Vorkommen ausgewertet.



Abgrenzung des faunistischen Untersuchungsgebietes

#### *Bestand*

Der speziell untersuchte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Auf dem frisch abgeernteten Getreideacker konnten bei zwei Begehungen am 18. und 22. August keine Bauten der Art gefunden werden. Es waren hier zu diesem Zeitpunkt auch nur relativ wenige Baue von sonstigen Kleinsäugetern vorhanden, die fast ausnahmslos Gänge der Feldmaus oder möglicherweise der Schermaus waren. Daneben wurden auch einige Baue des Wildkaninchens in den Randbereichen des Ackers gefunden.



Ackerfläche im Süden des Untersuchungsgebietes, 18. August 2016

Artenliste der Säugetiere im Baugebiet Krebsschere in Bad Vilbel 2016

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz und Gefährdung				
		§ 7 BNatSchG	Erhaltungszustand Hessen	FFH	RLH 1995	RLD 2008
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>	§		-	3	3
Feldmaus	<i>Microtus arvalis</i>	-		-	-	-
Wildkaninchen	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	§		-	-	V

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

FFH = Art der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie

Erhaltungszustand in Hessen: G = günstig, U1 = unzureichend, xu = unbekannt, aber nicht günstig

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 1995

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2008

Es wurden nur drei Säugetierarten sicher im Untersuchungsgebiet festgestellt. Da keine Fallenfänge durchgeführt wurden, war die auf den Ackerflächen häufige Feldmaus die einzige sicher bestimmte Kleinsäugerart. Ansonsten ist das in Deutschland als Art der Vorwarnliste geführte Wildkaninchen in den Ackerbrachen und entlang des Bahndamms relativ häufig.

Bei drei Begehungen wurden einzelne Feldhasen und bei einer sogar zwei Individuen dieser Art in den Hochstaudenfluren auf den Ackerbrachen festgestellt.

Bis auf die Feldmaus sind alle nachgewiesenen Säugetiere nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders geschützt. Der Feldhase wird außerdem in Deutschland und Hessen als gefährdet und das Wildkaninchen bundesweit als Art der Vorwarnliste eingestuft.

#### *Status und Bestandssituation der gefährdeten Arten*

Dreimal wurden einzelne Feldhasen innerhalb der Hochstaudenfluren im Nordteil des Untersuchungsgebietes beobachtet. Hier findet die Art in der sonst weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft sowohl günstige Nahrungsbiotope als auch störungsarme Deckungsstrukturen. Da bei zwei Begehungen des abgeernteten Getreideackers im August keine Spuren des Feldhamsters festgestellt wurden und hier auch keine früheren Nachweise der Art vorliegen, kommt der Hamster im Untersuchungsgebiet aktuell höchstwahrscheinlich nicht vor. Bei zwei der drei im Gebiet festgestellten Säugetieren, Feldmaus und Wildkaninchen, handelt es sich um regional noch weit verbreitete und häufige Arten.

Bemerkenswert ist hier nur das regelmäßige Vorkommen des gefährdeten Feldhasen, der in den relativ störungsarmen Hochstaudenbeständen auf den Ackerbrachen im Norden der Fläche offenbar einen ungestörten und nahrungsreichen Rückzugsraum findet.

### **Fledermäuse**

#### *Material und Methode*

Um die Qualität des Untersuchungsgebietes als Nahrungsbiotop für Fledermäuse einzustufen wurden zwei Nachtbegehungen am 30. August und am 09. September 2016 durchgeführt, bei denen die Flugaktivität und das Artenspektrum der Fledermäuse auf den Flächen im Zeitraum zwischen ca. 30 Minuten vor Sonnenuntergang und ca. 23 Uhr aufgenommen wurde.

Da Fledermäuse fast ausschließlich in der Dunkelheit jagen, stellt der Einsatz von so genannten Bat-Detektoren (Ultraschalldetektoren) die einzige Möglichkeit dar, durch die Ultraschallrufe die Jagdgebiete der Tiere ausfindig zu machen (und die Arten voneinander zu unterscheiden). Bei der Untersuchung wurden zwei BatLogger der Firma Elekon eingesetzt: Mit einem der beiden Geräte wurde bei jedem Termin das gesamte Gebiet mehrfach langsam abgelaufen. Das andere Gerät wurde stationär in der Nähe der Gehölze am Bahndamm für die gesamte Dauer der Untersuchung exponiert. So wurde mit beiden Geräten jeweils ca. 6 Stunden, zusammen also 12 Stunden Aufzeichnungszeit erreicht. Die Fledermausrufe wurden aufgezeichnet und später mit dem Programm BatExplorer ausgewertet und bestimmt.

#### *Bestand*

Es wurden in den beiden Nächten insgesamt nur 16 jagende Fledermäuse aufgezeichnet. Davon entfielen 13 Aufzeichnungen auf einzelne Exemplare der Zwergfledermaus und die anderen drei Aufnahmen ließen sich der Raufledermaus zuordnen. Die Tiere wurden vorwiegend erst deutlich nach der Dämmerung im Gebiet registriert und hielten sich hier nur kurz und meist entlang der wenigen Gehölze am Bahndamm auf.

Artenliste der Fledermäuse im Baugebiet Krebsschere in Bad Vilbel 2016

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz und Gefährdung					Status	Anz. Aufnah.
		§ 7 BNatSchG	Erhaltungszustand Hessen	FFH	RLH 1995	RLD 2008		
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	§§	G	IV	2	-	Q,J	3
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	§§	G	IV	3	-	J	13

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

FFH = Art der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie

Erhaltungszustand in Hessen: G = günstig, U1 = unzureichend, xu = unbekannt, aber nicht günstig, xx = unbekannt

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 1995

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2008

Status der Fledermäuse: Q = Quartierfund, J = Beobachtung im Jagdhabitat, T = Transferflug

Anz. Aufnah. = Anzahl der BatLogger-Aufnahmen der Art im Untersuchungsgebiet

Beide Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und auf dem Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet, weisen aber in Hessen noch günstige Erhaltungszustände auf. Die Rauhhaufledermaus ist in Hessen stark gefährdet und die Zwergfledermaus wird hier als gefährdet eingestuft.

#### Quartiere

In der untersuchten Fläche sind keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse vorhanden, da hier weder Gebäude noch dickere Bäume mit Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden sind.

#### Jagdgebiete

Das Untersuchungsgebiet wird nur ausgesprochen selten von Fledermäusen überflogen oder kurzzeitig als Jagdgebiet genutzt. Nur in der Nähe der Gehölze am Bahndamm wurden selten einzelne jagende Fledermäuse aufgezeichnet. Die Fläche hat damit eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für die in Bad Vilbel lebenden Rauhaut- und Zwergfledermäuse.

#### Status und Bestandssituation der gefährdeten Arten

Am 30.08.2016 wurde kurz eine jagende Rauhhaufledermaus an einem Gehölz am Bahndamm nachgewiesen und am 06.09.2016 gelangen hier zwei weitere Nachweise.

Im Untersuchungsgebiet war die Zwergfledermaus mit insgesamt 13 Nachweisen zwar häufiger als die Rauhhaufledermaus, kommt hier aber trotzdem für ein in der Nähe einer Ortschaft gelegenes Gebiet nur ausgesprochen selten vor.

Mit insgesamt nur 16 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen jagenden Einzelexemplaren der Rauhaut- und Zwergfledermaus bei 12 Stunden Aufzeichnungszeit der Bat-Recorder besitzt die Fläche einen sehr geringen Wert als Nahrungsbiotop für die in Bad Vilbel lebenden Fledermäuse.

Da hier über den Ackerflächen auch keine größeren Ansammlungen von Insekten zu erwarten sind und es im Gebiet keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse gibt besitzt es insgesamt nur einen geringen Wert für diese Tiergruppe.

## **Vögel**

### *Material und Methode*

Aufgrund der späten Auftragserteilung konnte keine vollständige Erfassung der Brutvogelfauna im Untersuchungsgebiet durchgeführt werden. Aufgrund von zwei in diesem Jahr auf Flächen direkt nördlich bzw. direkt südlich des Untersuchungsgebietes durchgeführten Untersuchungen befand sich der Verfasser aber häufig auch in den frühen Morgenstunden in der Nähe der Fläche. Die bei diesen Begehungen im Gebiet festgestellten Vögel mit Revier anzeigenden Verhaltensweisen werden in der vorliegenden Untersuchung als Arten, für die hier zumindest Brutreviere bestanden, aufgeführt. Außerdem wurde im Untersuchungsgebiet in den Gehölzen nach den Nestern europäischer Brutvögel gesucht und es wurden bei drei Begehungen im August sämtliche anwesenden Vögel registriert. Die Nomenklatur richtet sich nach WERNER et al. (2014).

### *Bestand*

Es wurden bei den drei Begehungen insgesamt 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Durch die bei den Untersuchungen in der Nähe von März bis Juni festgestellten Revier anzeigenden Verhaltensweisen oder gefundene diesjährige Nester konnten für sieben dieser Arten auch sichere Bruten oder zumindest Revierzentren innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Bei den restlichen neun Vogelarten handelte es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nur um Nahrungsgäste auf der Fläche.

Zwei der festgestellten Gastvögel, der Mäusebussard und der Turmfalke sind nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes streng geschützt. Bei den Brutvögeln weisen der in Hessen gefährdete Bluthänfling einen schlechten und die bundesweit gefährdete Feldlerche und die Goldammer einen ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen auf. Das bundesweit und in Hessen stark gefährdete Rebhuhn (*Perdix perdix*) wurde zwar aktuell nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt, konnte aber im Vorjahr zweimal in den Feldern nordwestlich von diesem beobachtet werden. Da Rebhühner gezielt größere Ackerbrachen zur Nahrungssuche und Brut aufsuchen, ist ein zumindest zeitweises Vorkommen dieser Art auf der Fläche durchaus wahrscheinlich.

### *Status und Bestandssituation der planungsrelevanten Brutvogelarten*

Mindestens ein Paar des Bluthänflings brütete erfolgreich in den Brombeerhecken an der Straßenböschung nordwestlich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Hier wurden am 10.06.2014 mindestens zwei flügge Jungvögel von den Eltern gefüttert. Ein weiteres Paar wurde an diesem Tag in den Brombeeren an der Bahn nördlich der Fußgängerunterführung beobachtet.

Möglicherweise fand hier innerhalb der untersuchten Fläche ebenfalls eine Brut statt. Nach der Brutzeit im August wurden an zwei Terminen kleine Trupps von adulten und diesjährigen Bluthänflingen in den Hochstaudenfluren im Norden des Untersuchungsgebietes beobachtet.

Die Feldlerche besetzte mindestens vier Brutreviere auf der Ackerfläche und in den Ackerbrachen im Norden des Untersuchungsgebietes, wo bei allen Begehungen der nahegelegenen Flächen singende Männchen der Art gesehen oder gehört wurden. Auch bei jeder der Begehungen im August wurden einzelne Feldlerchen bei der Nahrungssuche in den Ackerbrachen beobachtet.

Artenliste der Vögel im Baugebiet Krebsschere in Bad Vilbel 2016

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz und Gefährdung					Status	Neststandort
		§ 7 BNatSchG	Erhaltungszustand Hessen	VSRL	RLH 2006	RLD 2014		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	G	-	-	-	BV	G
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	G	-	-	-	G	G
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	§	S	-	3	V	BV	G
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	G	-	-	-	G	F
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§	G	-	-	-	BV	G
Elster	<i>Pica pica</i>	§	G	-	-	-	G	F
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	§	U	-	V	3	BV	B
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	§	U	-	-	V	BV	B
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	G	-	-	-	BV	F
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	§§	G	-	-	-	G	F
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	G	-	-	-	BV	G
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	G	-	-	-	G	F
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	G	-	-	-	G	F
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	G	-	-	-	G	H
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	U	-	-	V	G	F
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	G	-	-	-	G	HH

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2006

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2014

Status der Avifauna: mindestens 1 Brutrevier im UG (Bv), Nahrungsgast (G)

Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens (WERNER et al 2011): G = günstig, U = ungünstig, S = schlecht

Neststandort: F = Freinest in Bäumen, G = Freinest im Gebüsch, H = Höhlenbrüter, HH = Halbhöhlenbrüter an Gebäuden, B = Bodenbrüter/Krautschicht

Ein Paar der Goldammer wurde mehrfach am Bahndamm nördlich der Fußgängerunterführung beobachtet. Da hier am 22.08.2016 auch ein Weibchen der Art mit zwei flüggen Jungvögeln beobachtet wurde, hat hier möglicherweise eine Brut dieser Art stattgefunden.

#### Bewertung der Avifauna

Da auf der Fläche weder eine vollständige Brutvogelerfassung noch eine Siedlungsdichteuntersuchung durchgeführt wurde, können zum Artenreichtum und zur Revieranzahl auf der Fläche keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Die Anzahl von sieben Vogelarten, die sicher oder zumindest höchstwahrscheinlich auf der Fläche gebrütet haben bzw. die daraus hochgerechnete, minimale Artenzahl von ungefähr acht Brutvogelarten pro 10 Hektar liegt nur knapp unter dem nach STRAUB et al (2011) für eine Ackerfläche dieser Größe zu erwartenden Wert von neun bis zehn Brutvogelarten. Es kann deshalb zumindest als durchschnittlich artenreiches Brutbiotop für Vögel bewertet werden.



Das liegt natürlich vorwiegend an den an den Rändern der Fläche vorhandenen Brombeerhecken und kleinen Gehölzen die Brutbiotope für viele eigentlich auf reinen Ackerflächen nicht brütende Vogelarten wie Amsel, Bluthänfling, Grünfink oder Goldammer zur Verfügung stellen. Besonders bemerkenswert ist auf der Ackerfläche und den angrenzenden Hochstaudenfluren auf den Ackerbrachen die relativ hohe Dichte der Feldlerche. Offenbar kommt die Feldlerche hier immer noch in einer für eine so kleine Fläche relativ hohen Dichte von über vier Brutrevieren auf 10 ha vor. Alleine wegen der Brutvorkommen dieser stark zurückgehenden Art besitzt das Untersuchungsgebiet einen zumindest mittleren Wert für die lokale Avifauna.

## **Reptilien**

### *Material und Methode*

Bei den drei Begehungen wurden sämtliche als Lebensräume für Reptilien geeigneten Strukturen genau nach Eidechsen, Schlangen oder der Blindschleiche abgesucht. Der Bahndamm im Osten und die Ränder der Hochstaudenfluren im Norden und Süden der Fläche wurden mehrfach langsam abgegangen und aussichtsreiche Stellen auch länger beobachtet. Außerdem wurden alle zufällig vorgefundenen, möglichen Verstecke (Bretter, Dachpappen, Metallbleche) am Bahndamm bei sämtlichen Begehungen auf darunter versteckte Reptilien kontrolliert.

### *Bestand*

Es wurden nur zwei einzelne, juvenile Zauneidechsen in kurzrasigen Flächen in der Nähe der Fußgängerunterführung am Bahndamm an der Ostseite des Untersuchungsgebietes beobachtet (siehe Abb. 1 im Anhang). Auch bei der Kontrolle unter Brettern und Totholz am Bahndamm wurden keine weiteren Tiere gefunden. Die meisten Bereiche des Bahndammes und auch die großen Ackerbrachen sind aufgrund der hohen Staudenvegetation und der dadurch starken Beschattung der Flächen am Boden nicht besonders gut als Lebensräume für die Zauneidechse oder andere Reptilien geeignet.

Die Zauneidechse ist in Hessen im Gegensatz zur Situation in Gesamtdeutschland zwar noch nicht gefährdet und weist hier auch einen günstigen Erhaltungszustand auf, ist aber als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Am 29. August wurden zwei diesjährige Zauneidechsen am Bahndamm am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes in der Nähe der Fußgängerunterführung beobachtet. Ansonsten konnten keine weiteren Zauneidechsen im Gebiet festgestellt werden. Eine Reproduktion der Art in den wenigen offenen und damit günstigen Habitaten entlang des Bahndammes im Südosten ist aber wegen der beiden hier beobachteten, diesjährigen Tiere sehr wahrscheinlich.

Artenliste der Reptilien im Baugebiet Krebsschere in Bad Vilbel 2016

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz und Gefährdung				
		§ 7 BNatSchG	Erhaltungszustand Hessen	FFH	RLH 2006	RLD 2010
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	§§	FV	IV	-	V

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

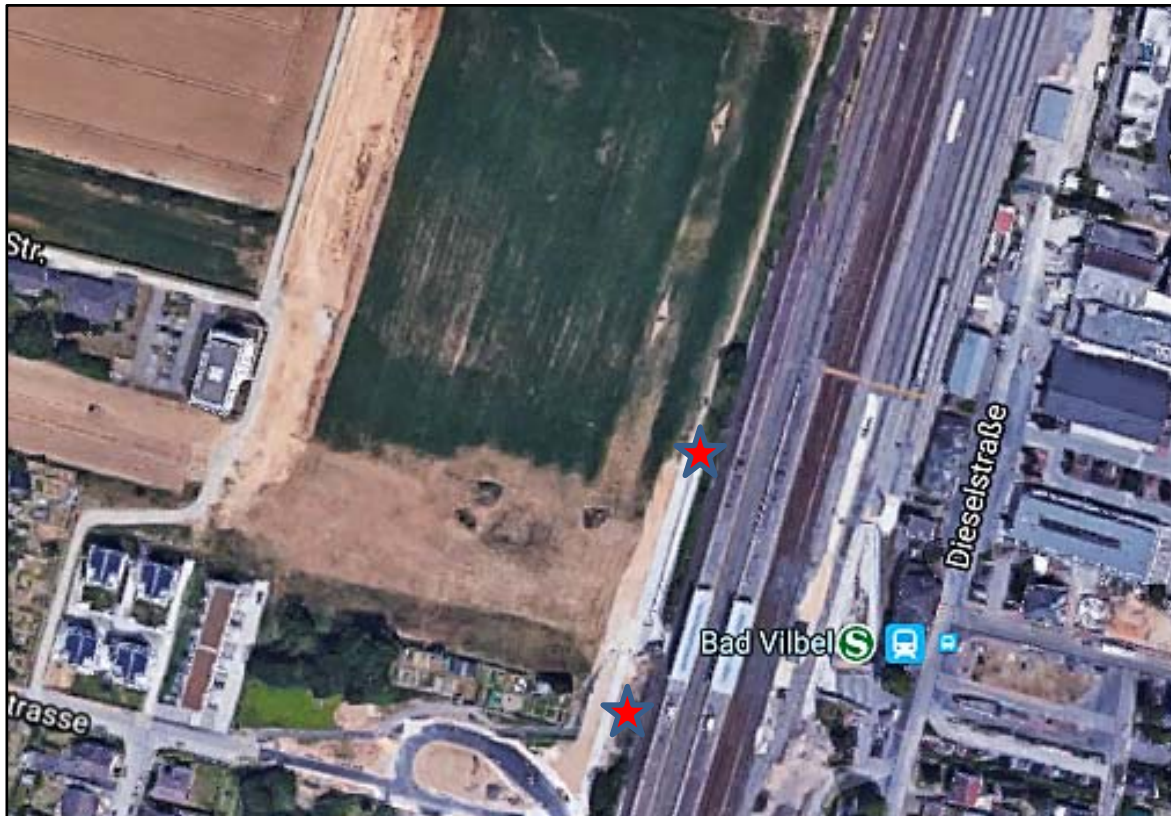
FFH =: Art der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2010

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2009

Erhaltungszustand der Reptilienarten Hessens (WERNER et al 2011): G = günstig „favourable“ (FV)

Status und Bestandssituation der planungsrelevanten Reptilienarten



Nachweise der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet „Krebsschere“ 2016

★ = Jungtiere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Zauneidechse kommt nur in einer sehr kleinen Population am Bahndamm nördlich und südlich der Fußgängerunterführung vor. Ansonsten sind weite Bereiche des Bahndammes östlich der Fläche mit hohen und sehr dichten Brombeerhecken oder Ruderalfluren aus Brennesseln bestanden, die den Boden stark beschatten. An diesen Stellen sind entlang des Bahndammes keine geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse oder sonstige Reptilienarten vorhanden.

Da der Bahndamm sowie eine mindestens sechs Meter breite Schutzzone westlich von diesem von den Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, ist eine Umsiedlung der Tiere dieser Population aus Sicht des Verfassers nicht zwingend notwendig.

#### **2.1.4 Lärmschutz**

Die Belange Lärmschutzes wurden auch für den Bereich der 7. Änderung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt. Insofern sind die Belange des Lärmschutzes auf die durch die 7. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken. Dies ist nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Nutzungstypen**

In der 7. Änderung des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereichs (108.949 m<sup>2</sup>) folgende Nutzungstypen festgesetzt:

- Mischgebiet (8.311 m<sup>2</sup>)
- Allgemeines Wohngebiet (43.664 m<sup>2</sup>)
- Fläche für Gemeinbedarf (12.870 m<sup>2</sup>)
- Fläche für Versorgungsanlagen (67 m<sup>2</sup>)
- Verkehrsflächen (20.454 m<sup>2</sup>)
- Grünflächen (23.583 m<sup>2</sup>).

### **2.2.2 Boden und Wasser**

Gegenüber dem rechtskräftigen Planungszustand (siehe Kapitel 2.1.2) ergibt sich im Rahmen der 7. Änderung folgende mögliche Bodenneuversiegelung:

Baugebiet / Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	überbau- bare Fläche (m <sup>2</sup> )	50% Überschrei- tung nach § 19 (4) BauNVO (m <sup>2</sup> ) *	zusätzliche Über- schreitung durch Tiefgaragen (m <sup>2</sup> ) **
MI 1	260	0,95	247	0	0
MI 2	8.051	0,5	4.026	2.012	1.207
WA 1	7.552	0,4	3.021	1.510	1.510
WA 2	13.735	0,65	8.928	2.060	1.373
WA 3	3.694	0,4	1.478	738	738
WA 4	5.603	0,75	4.202	280	560
WA 5	4.707	0,45	2.118	1.059	588
WA 6	3.469	0,5	1.735	867	173
WA 7	4.186	0,35	1.465	732	1.151
WA 8	718	0,35	251	125	197
Fläche für Gemeinbedarf	12.870	0,6	7.222	0	0
Fläche für Versorgung	67		67	0	0
Verkehrsflächen	20.454		20.454	0	0
<b>Summe</b>	<b>85.366</b>		<b>55.214</b>	<b>9.383</b>	<b>7.497</b>

\* Kappungsgrenze 0,8 im WA 2, WA 4

\*\* im WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 bis 0,8, im MI 1, MI 2 und WA 2 bis 0,9

Die max. mögliche Bodenversiegelung liegt bei 64.597 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand (63.172 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit nur eine geringe zusätzliche Bodenversiegelung von 1.425 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich ist eine Bodenversiegelung auf max. 7.492 m<sup>2</sup> durch zulässige Tiefgaragen möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig ist und die Tiefgaragendecken erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind. Dabei wurde gegenüber der 2. Änderung die Substratdicke von 60 cm auf 80 cm erhöht, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten 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.

### 2.2.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans (2. Änderung) durch umfangreiche faunistische Bestandserhebungen berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Zuge der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans wurde eine ergänzende faunistische Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt und die bereits vorliegenden Ergebnisse aktualisiert. Insgesamt ist das betroffene Gebiet somit über Jahrzehnte hinweg sehr gut untersucht worden. So liegen zusätzlich zu den eigenen Erhebungen Grunddaten zur Erfassung des Feldhamsters (2004) und ein Artenhilfskonzept (2007) vor, welche bei der tierökologischen Gesamtbewertung 2009 berücksichtigt wurden. Schließlich wurde auch in der Zeit nach 2009 das Gebiet durch unregelmäßige Geländebegehungen immer wieder im Hinblick auf die ackerbauliche Nutzungsentwicklung in Augenschein genommen.

Grundsätzlich sind den Ermittlungen artenschutzrechtlicher Belange Grenzen gesetzt (BVerwG, Ur. v. 09.07.2008 - 9 A 14.07). So ist die planende Gemeinde nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Zudem stellen Bestandsaufnahmen letztlich immer nur eine Momentaufnahme dar. Deshalb sind auch Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen (wie im vorliegenden Fall vorhanden) oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur eine wichtige Erkenntnisquelle.

Auch ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine ständige Aktualisierung faunistischer Daten insbesondere dann nicht erforderlich, wenn sich die Biotop- und Nutzungsstruktur im Laufe des Verfahrens nicht wesentlich ändert und somit z.B. nicht mit der Einwanderung neuer geschützter Arten in das Gebiet zu rechnen ist. Sind von Untersuchungen keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, müssen sie auch nicht durchgeführt werden. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst.

Das im Rahmen der faunistischen Untersuchung 2016 ermittelte Artenspektrum weicht nicht von dem bereits im Gebiet bekannten Spektrum ab. Zusätzliche, bislang nicht berücksichtigte Arten wurden nicht festgestellt. Insofern wirken die ursprünglich festgesetzten und bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Begründung, Kapitel 10.11.2) auch für die aktuell im Geltungsbereich der 7. Änderung vorkommenden Arten. Weitere spezielle Artenschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Durch eine 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 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.

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

#### **2.2.4 Lärmschutz**

Für das Baugebiet ist beabsichtigt, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Wohnbebauung zu modifizieren. So ist zum Schutz des Plangebietes gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschimmissionen parallel der Bahnanlage eine „Riegelbebauung“ mit schalltechnischem Lückenschluss vorgesehen.

Durch die geplante Riegelbebauung können wirksame Pegelreduzierungen für das westlich hierzu anschließende Plangebiet erzielt werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes können hierbei gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschbelastungen zur Tageszeit die Planungsempfehlungen der DIN 18005 [schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A)] eingehalten werden. Für die Nachtzeit werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 – 45 dB(A) – überschritten. Die – hier hilfsweise herangezogenen – Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 49 dB(A) – können im zentralen Bereich erreicht werden. In den Randlagen nördlich und südlich im Plangebiet gelegen werden diese überschritten.

Hohen Geräuschbelastungen ist dabei die zur Gleisanlage hin orientierte Riegelbebauung ausgesetzt. Hier werden zur Tageszeit Geräuschbelastungen in der Größenordnung von  $L_{m,T} \sim 67$  dB(A) im Bereich der Erdgeschosse durch die hier im Rechengang berücksichtigte vorgelagerte planfestgestellte Schallschutzwand erreicht. In den Obergeschossen erreichen die Beurteilungspegel der Tageszeit  $L_{m,T} \sim 76$  dB(A) aufgrund der nachlassenden Schirmwirkung der Schallschutzwand. Aufgrund der nur geringen „Tag-Nacht-Pegeldifferenz“ am Schienenverkehrsweg (anhand der Streckenbelegungsdaten der DB AG reduziert sich die Geräuschbelastung auf den Streckenbelegungsangaben für 2015 um -1,5 dB für die „Hauptstrecke 3900“ für den Prognosezeitraum 2025 verbleibt die Geräuschbelastung zur Nachtzeit etwa auf gleichem Niveau) werden erhöhte Schallschutzanforderungen „zum Schutze des Nachtschlafes“ für die hiervon betroffenen Raumgruppen erforderlich.

Die Überarbeitung der Normen zur Festlegung der „passiven“ Schallschutzmaßnahmen enthält hierfür Zuschlagsregelungen auf den Beurteilungspegel der Nachtzeit.

Zum Schutz der „Riegelbebauung“ werden hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich, der je nach zum Zeitpunkt der Genehmigung anzuwendenden Berechnungsverfahren anhand einer Einstufung dieser Fassaden in den Lärmpegelbereich V bis punktuell Lärmpegelbereich VII vorzunehmen ist. Es wird für diese Bebauung die Empfehlung ausgesprochen, zu prüfen, inwieweit durch optimierte Grundrissgestaltungen auf die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der zur Bahnlinie hin orientierten Fassade verzichtet werden kann.

Die zusätzlich berücksichtigten Verkehrsgeräuschbelastungen, insbesondere der Nordumgehung, wie auch die Berücksichtigung der „plangegebenen“ Geräuschbelastungen durch Gewerbe haben auf die Festsetzungen der Anforderungen zu den Schallschutzmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Fortbestehen des ursprünglichen Bebauungsplanes (2. Änderung) gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben ist. Insofern wird es auch bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu einer nennenswerten Veränderung bei der Umsetzung der Planung kommen.

### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, wobei die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB) auch für den Bereich der 7. Änderung Gültigkeit besitzen.

Hierzu gehören

- Festsetzungen für Baumpflanzungen
- Begrünungsfestsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Begrünung von Tiefgaragen
- Festsetzungen zum Lärmschutz.

### **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da sich die Planung auf einen bebauten Bereich beschränkt und die dort vorhandenen Nutzungen lediglich neu geordnet werden. Zudem werden keine schützenswerten Biotopie in Anspruch genommen. Vernünftige Standortalternativen im räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplans, an denen die Planung ggf. mit geringeren Eingriffswirkungen hätte durchgeführt werden können, haben sich demzufolge nicht aufgedrängt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 *Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten***

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

#### **3.2 *Geplante Maßnahmen zur Überwachung***

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da gemäß dem Ergebnis der Umweltprüfung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### **3.3 *Allgemein verständliche Zusammenfassung***

*Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans* ist die zeitnahe Bebauung vom bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ mit einer Wohn- und Mischbebauung. Hierfür sind einige Festsetzungen des alten Bebauungsplans im Hinblick auf das Baukonzept des Vorhabenträgers zu ändern. Mit der Planung wird insbesondere eine höhere bauliche Ausnutzung des Teilgebietes im Sinne der Nachverdichtung verfolgt.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass das Plangebiet einschließlich der angrenzenden Flächen zum größten Teil aus großen Getreideäckern sowie ehemaligen Ackerflächen und Kleingärten besteht, die im letzten Jahr abgeräumt und inzwischen als Ackerbrache mit Hochstaudenfluren bewachsen sind. Daneben finden sich östlich des Untersuchungsgebietes einige kleine Laubgehölze am Bahndamm.

Aktuell untersucht wurden Fledermäuse, Feldhamster und weitere Säugetiere, die europäischen Brutvögel sowie Reptilien. Es wurden nur drei Säugetierarten sicher im Untersuchungsgebiet festgestellt, der Feldhamster konnte nicht nachgewiesen werden. Weiterhin wurden 16 Brutvogelarten, 2 Fledermausarten sowie die Zauneidechse am Bahndamm nachgewiesen.

Die max. mögliche Bodenversiegelung gemäß den Festsetzungen des alten Bebauungsplans (2. Änderung) liegt bei 63.172 m<sup>2</sup>.



Die Belange Lärmschutzes wurden auch für den Bereich der 7. Änderung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet, da lediglich eine bauliche Nachverdichtung einer bereits bebaubaren Fläche vorgenommen wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt bzw. werden durch eine ökologische Baubegleitung berücksichtigt.

Gegenüber dem rechtlichen Bestand (63.172 m<sup>2</sup>) ergibt sich durch die Planung eine geringe zusätzliche Bodenversiegelung von 1.435 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist jedoch eine Bodenversiegelung auf max. 7.492 m<sup>2</sup> durch zulässige Tiefgaragen möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig ist und die Tiefgaragendecken erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind. Dabei wurde gegenüber der 2. Änderung die Substratdicke von 60 cm auf 80 cm erhöht, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, werden zum Schutz der „Riegelbebauung“ hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich, der je nach zum Zeitpunkt der Genehmigung anzuwendenden Berechnungsverfahren anhand einer Einstufung dieser Fassaden in den Lärmpegelbereich V bis punktuell Lärmpegelbereich VII vorzunehmen ist.

Die in der Lärmberechnung zusätzlich berücksichtigten Verkehrsgeräuschbelastungen, insbesondere der Nordumgehung, wie auch die Berücksichtigung der „plangegebenen“ Geräuschbelastungen durch Gewerbe haben auf die Festsetzungen der Anforderungen zu den Schallschutzmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* gelten weiterhin die Festsetzungen der 2. Änderung, mit der Folge, dass die Rechtsgrundlage für eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben ist. Insofern wird es auch bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu einer nennenswerten Veränderung bei der Umsetzung der Planung kommen.

*Ausgleichsmaßnahmen* sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe weitestgehend bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplan festgesetzt.

*Überwachungsmaßnahmen* sind auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

### **3.4 Literatur zur Faunistik**

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 01.11.2010. Wiesbaden, 84 S.

BAUER, H.-J., BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verlag Wiebelsheim.

- BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. Beiheft der Zeitschrift Feldherpetologie 7: 176 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (1998): Rote Liste der gefährdeten Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, Bonn Bad-Godesberg: 252-254.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.– IHW-Verlag, Eching: 879 S.
- HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.)(2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.
- KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien. Hessens. Teilwerk I, Säugetiere, 3. Fassung, Stand Juli 1995.
- KREUZIGER, J., KORN, M., STÜBING, S., WERNER, M., BAUSCHMANN, G. & RICHARZ, K.(2006): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 9. Fassung, Stand Juli 2006. Vogel und Umwelt 17: 3-51.
- KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009b): Rote Liste der Kriechtiere. In: HAUPT, H; LUDWIG, G; GRUTTKE, H; BINOT-HAFKE, M; OTTO, C. & PAULY, A.. (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Münster (Landwirtschaftsverlag). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 257-288.
- SIMON, O. & DIETZ, M. (2009): Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ Stadt Bad Vilbel. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 16 S.
- STRAUB, F., MAYER, J. & TRAUTNER, J. (2011): Arten-Areal-Kurven für Brutvögel in Hauptlebensraumtypen in Südwestdeutschland. Natur und Landschaft **43** (11): 325-330.
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (HRSG.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 4. Fassung, 30.11.2007. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.
- WERNER, M. et al. (in Vorb.): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand 2014 in WERNER et al (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.
- WERNER, M., BAUSCHMANN, G. UND RICHARZ, K. (BEARB.) (2009): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. In: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2009): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen; Anhang 3.
- WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M und STIEFEL, D. (BEARB.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.