

**Stellungnahmen aus der § 3 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen**

Öffentlichkeitsbeteiligung zu 2. Änderung Bebauungsplan „Schwimmbad“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich nehme zum Luftschadstoffgutachten und Verkehr wie folgt Stellung.

Für die B-Planänderung wurde ein Luftschadstoffgutachten von 2014 vorgelegt und später noch eine „Stellungnahme“ nachgereicht. Diese Aussagen und Erkenntnisse sind nicht solide, was bedenklich ist, da für die Homburger Straße Werte von 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert werden. Zulässig sind 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$; mit 40 würde der Grenzwert bereits überschritten werden.

Die Stellungnahme wurde erforderlich, weil in der Ortsbeiratssitzung das alte Gutachten aus zwei Gründen in Frage gestellt wurde: Die Luftschadstoffe wurden 2014 noch ohne die Manipulationen der Angaben bei Euro 5-PKWs errechnet und es wurden niedrigere Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt als in der aktuellen Verkehrsuntersuchung.

Die Stellungnahme relativiert die geäußerten Einwände und bringt zusätzlich nur solche Aspekte ein, die für niedrigere Werte sprechen.

Das Gutachten wurde unter Anwendung der HBEFA 3.2 erstellt. In der Stellungnahme wird aus der neueren Version 3.3 der Wert für 2022 von HSV50d_4 zugegriffen. Die Version 3.3 hat eine Zwischenanpassung an die Fakten des Betrugs bei NOx-Werten im Straßenbetrieb vorgenommen, sofern sie zu diesem Zeitpunkt abschätzbar waren.

Es reicht meines Erachtens nicht, die Werte für „HSV50d_4“ in den Versionen HBEFA 3.2 und 3.3 gegenüber zu stellen.

HSV50 ist eine Straße wie die Homburger, „d“ steht für dichten Verkehr und „4“ für 4% Steigung. Dieser Verkehr wird mit 39,6 km/h angesetzt.

Diese Beschreibung geht an der Situation in der Homburger Straße vorbei, wie sie leider oft zu beobachten ist. Schon bei 15.000 Fahrten pro Tag ist bereits vor dem Schwimmbadkreisel stadteinwärts Stop-and-Go zu sehen. Wenn die Belastung auf 20.500 werktäglich steigt, wird dieser Verkehr im Stop-and-Go normaler. Das ziemlich volle Glas wird bei plus 30% regelmäßig überlaufen.

H

(Hinweis)

H

A 1

(Anregung)

Bürger/in 1

Stellungnahme vom ?

Beschlussvorschlag:

Der **Hinweis**, dass mit 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ der Grenzwert bereits überschritten würde, wird zurückgewiesen.

Die 39. BImSchV nennt für NO₂-Jahresmittelwerte einen Grenzwert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$; dementsprechend liegt ab 41 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ eine Überschreitung vor.

Der **Hinweis**, dass man der Auffassung sei, die Stellungnahme zu Luftschadstoffen relativiere geäußerte Einwände und bringe zusätzlich nur solche Aspekte ein, die für niedrigere Werte sprächen, wird zur Kenntnis genommen.

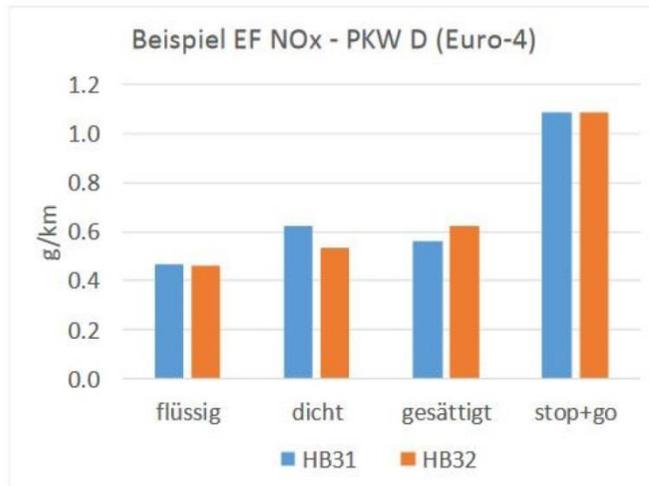
Die in dem Hinweis vertretene Auffassung wird nicht geteilt. Die fachliche Stellungnahme berücksichtigt die aktualisierte Verkehrsprognose und die aktualisierte Emissionsdatenbank. Ein direkter Vergleich für dasselbe Bezugsjahr ist selbstverständlich nicht zulässig, da die bisherige Vorgabe einer umgesetzten Planung bis 2017 schon zum Zeitpunkt der Erstellung der fachlichen Stellungnahme aufgrund verzögertem Planungsfortschritt hinfällig war. Da sich die auf den Straßen verkehrende Kfz-Flotte ständig fortentwickelt, indem neuere Kfz eingebunden und ältere Kfz entnommen werden, ist in dem anzusetzenden Jahr 2022 eine modernere Kfz-Flotte mit entsprechend geringeren mittleren Emissionen gegenüber 2017 die Folge.

Der Anregung **A 1**, nicht die Werte für HSV50d_4 der Versionen 3.2 und 3.3 des Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA) gegenüberzustellen, wird nicht gefolgt.

Das Verkehrsgutachten des Büros IMB-Plan GmbH weist dem Knotenpunkt "Homburger Straße / Massenheimer Weg", Kreisverkehrsplatz in der Spitzenstunde abends eine gute Qualität "B" zu und bestätigt diese Aussagen für die Aktualisierung. Dies sind Vorgaben für das Luftschadstoffgutachten und damit war auch für die Aktualisierung keine Änderung der angesetzten Verkehrssituation vorzunehmen. Die angesetzte Verkehrssituation "dicht" berücksichtigt gegenüber "flüssigem" Verkehr bereits zusätzliche Halte und Beschleunigungen (Stop-and-Go), was für Spitzenstunden zutrifft.

Aus eigener Erfahrung dürfte jeder kennen, dass die Luft in einem Stop-and-Go deutlich schlechter wird. Dies wird auch wissenschaftlich belegt, beispielsweise in der folgenden Graphik zum HBEFA.

HVS Tempo 50: Plausibilität der Zyklen



Zu finden: https://www.luft.sachsen.de/download/HBEFA32_MKeller_20141208_korrigiert.pdf

Mit Stop-and-Go gibt es keinen linearen Zusammenhang mehr zwischen Verkehrsdichte und NOx-Ausstoß; Ohne Stop-and-Go gibt es das: Dichter (oder gesättigter) Verkehr werktags in der Rush-Hour wird ausgeglichen durch flüssigen Verkehr zu anderen Zeiten. Mit dem dargestellten Sprung der Schadstoffmengen kann Stop-and-Go-Verkehr nicht in gleicher Weise ausgemittelt werden.

Die Quantität führt zu einer Emergenz, die Qualität des Verkehrs und der Luftschadstoffe ändert sich. Praktisch gesagt: Es sind nicht einfach größere Zahlen an Fahrzeugen, die den NOx-Ausstoß bei im Mittel 40 km/h emittieren, sondern viele Autos, die sich im Stop-and-Go bewegen und Luftschadstoffe entsprechend dieses Betriebszustandes ausstoßen.

Mir ist bewußt, dass ich mit den 20.500 Fahrzeugen den Wert für den werktäglichen Verkehr einsetze. Das begründe ich mit dem sprunghaften Anstieg des NOx. Es hilft ja nichts, wenn am Sonntagvormittag wenige Autos flüssig fahren – und an den Werktagen über viele Stunden hohe NOx-Emissionen zu Immissionen führen, die über 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liegen.

Damit ist lt. Verkehrsgutachten, dessen Ergebnisse von Hessen Mobil bestätigt wurden, kein ganztägiger oder deutlich erhöhter Stop-and-Go-Verkehr prognostiziert worden. Dies steht im Gegensatz zu der von dem Einwender beschriebenen Annahme.

Da Gutachten plus die nachgereichte Stellungnahme den tatsächlichen Zustand des Verkehrs heute und in der prognostizierten Zukunft nicht beachten und nur versucht wird, durch Plausibilitätsargumente das alte Gutachten aufrechtzuerhalten, plädiere ich für ein neues Gutachten, das den Entwicklungen Rechnung trägt und den Entscheidern belastbare und aussagekräftige Fakten liefert.

Die Versionen 3.2 und 3.3 des HBFEA bieten für die Verkehrssituation Stop-and-Go keine Rechenwerte. Daher sollte ein neues Gutachten auf Basis des HBEFA 4.1 erstellt werden, dass 2 verschiedene Zustände von Stop-and-Go beschreibt und zugehörige Faktoren für den NOx-Ausstoß angibt.

Abschließend möchte ich den in Bad Vilbel selten beachteten Bezug zum Prädikat Kurstadt/Heilbad und die mit Gesundheit assoziierte Therme herstellen. Ist es nicht geboten, Klarheit und Transparenz zu schaffen, ob die bisherige Planung zu Luftschadstoffen oberhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte in Nähe der Therme und für die Besucher und Pendler führt, die über die Homburger Straße nach Bad Vilbel hineinfahren?

Mit freundlichen Grüßen

A 2

Der Anregung **A 2**, ein neues Gutachten zu beauftragen, dass den tatsächlichen Zustand des Verkehrs heute berücksichtige und belastbare und aussagekräftige Fakten liefere, wird nicht gefolgt.

Die Betrachtung des "Verkehrs heute" war nicht Aufgabe des Gutachtens und ist zum Aufzeigen der Auswirkungen der Planung nicht erforderlich. Das Gutachten basiert auf der Verkehrsuntersuchung und den Lagedaten; es entspricht den Anforderungen an ein belastbares Luftschadstoffgutachten für die Bauleitplanung. Die darauf aufbauende Stellungnahme berücksichtigt die aktualisierten Informationen und stellt einen belastbaren fachlichen Beitrag dar, um die in der Bauleitplanung geforderte Abwägung der Umweltbelange zu ermöglichen.

A 3

Der Anregung **A 3**, Klarheit und Transparenz zu schaffen, ob durch die Planung in der Nähe der Therme die Grenzwerte zu Luftschadstoffen für Besucher und Pendler überschritten werden, wird nicht gefolgt.

Das Bebauungsplangebiet "Schwimmbad" befindet sich zwischen der sehr stark frequentierten Bundesstraße B 3 und dem östlich gelegenen zentralen Siedlungsgebiet von Bad Vilbel. Für den Bebauungsplan "Schwimmbad" wurden die Auswirkungen der B 3 berücksichtigt. Verkehrliche Änderungen auf die Kasseler Straße Richtung Kurhaus Bad Vilbel werden in der Verkehrsuntersuchung im Mittel mit 700 Kfz-Fahrten pro Tag angegeben; damit sind dort keine messtechnisch erfassbaren Änderungen der Luftschadstoffkonzentrationen verbunden. Für Besucher und Pendler, die über die Homburger Straße nach Bad Vilbel hineinfahren, ist keine Anwendung der Beurteilung der Luftbelastung mit den verfügbaren Beurteilungswerten gegeben.

Bebauungsplan Schwimmbad – II. Änderung –

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende 2. Änderung des B-Plans Schwimmbad stellt eine grundlegende Verschlechterung des bisher geplanten Kombibads auf dem Hügel am Massenheimer Weg dar. Durch den Verzicht der Integration des Freibads in die aktuelle Planung wird auf die Synergieeffekte der Zusammenlegung des kommunalen Hallen- und Freibads, sowie der Therme, im Bezug auf Energieeffizienz, Infrastruktur und des Personals bewusst verzichtet. Die Millionenbeträge, die zur grundhaften Sanierung des Freibads in der Zukunft zwingend erforderlich sein werden, sowie das jährliche Defizit des Badbetriebs, lasten zukünftig auf dem städtischen Haushalt.

Gem. der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 wird insbesondere bestimmt, dass zu den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gehört, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und die Bodenversiegelungen auf das nötige Maß begrenzt werden (§1a). Dieser Grundsatz findet sich sinngemäß auch in §3der Hessischen Bauordnung (HBO 1993) wieder.

Die vorliegende Planung verletzt dieses Gebot in eklatanter Weise. Es ist vorgesehen insgesamt 84.374m² zu versiegeln und zu überbauen. Im Vergleich zur 1. Änderung des B-Plans bedeutet das eine zusätzliche Versiegelung von 23. 889 m². Dafür wird, wie o. a., auf den Bau des Freibads verzichtet und das ursprünglich geplante Hotel fällt ebenfalls weg.

Wir bekommen also wesentlich weniger Nutzen für viel mehr Versiegelung. Allein schon in diesem Kontext ist der vorliegende B-Plan abzulehnen. Der erhebliche Mehrbedarf an versiegelter Fläche resultiert allein daraus, dass das Bad nun kostengünstig in eingeschossiger Bauweise realisiert werden soll.

H

H

H

Bürger/in 2

Stellungnahme vom 30.07.2019

Beschlussvorschlag:

Die **Hinweise**, dass durch den Verzicht auf die Integration des Freibads in das Vorhaben Synergieeffekte verloren gingen und hohe Kosten durch die Sanierung des alten Freibads und das jährliche Defizit auf die Kommune zukämen, betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung eines Freibads ist im Rahmen der Festsetzungen nach wie vor möglich.

Der **Hinweis**, dass man der Auffassung sei, die vorliegende Planung verletze eklatant den gemäß BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und man bekäme für wesentlich mehr Versiegelung wesentlich weniger Nutzen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung einer Therme in der vorgesehenen Größenordnung ist im Interesse der Stadt Bad Vilbel. Neben der direkt gemeinbedarfsbezogenen Anlage eines Schwimmbads, das zu sozialen Eintrittspreisen der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird, soll die Therme außer gesundheitlichen Aspekten auch freizeitbezogene Erlebnisqualitäten bieten, die zu einer hohen Lebensqualität beitragen können.

Hierfür ist eine bestimmte Größenordnung erforderlich, um die Tragfähigkeit der Gesamtanlage sowohl in konzeptioneller als auch in wirtschaftlicher Sicht auf Dauer sicherzustellen. Im Laufe des Planungsprozesses sind Anpassungen der Themengestaltung aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich Wellness und Erholung erfolgt, die zu einer ebenerdigen statt mehrgeschossigen Gestaltung der Anlagen geführt haben, u.a. um auch den Aspekt der behindertengerechten Gestaltung besser berücksichtigen zu können.

Weiterhin ist kritisch zu bemerken, dass der Fahrrad- und Schulweg (Massenheimer Weg) geschlossen und um das Gelände herumgelegt werden soll. Diese Verlängerung des Weges um rund 700 Meter bedeutet ein Rückschlag im Bemühen um kurze Fahrradverbindungen zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen und stellt eine unzumutbare Verschlechterung für die Schülerinnen und Schüler dar.

Diese negativen Veränderungen mit einer verbesserten Behindertenfreundlichkeit und einer Verbesserung der Schulwegesicherheit zu begründen ist unzutreffend, da bei der ursprünglichen Planung sicherlich kein behindertenfeindliches Bad unter Missachtung der Schulwegesicherheit geplant worden ist.

Daher fordere ich das Bad flächenschonend in zweigeschossiger Bauweise zu errichten, unter Beibehaltung des vorhandenen Massenheimer Wegs und bei Integration des Freibads, so wie es die ursprüngliche Planung von 2011 vorgesehen hatte. Soweit wie möglich sollten, um dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, die Fahrzeugstellplätze unter dem Gebäude in einer Tiefgarage realisiert werden.

H**H****A 1****A 2**

Der **Hinweis**, dass man die Verlängerung des Radwegs um rund 700 m als Rückschlag im Bemühen um kurze Fahrradverbindungen betrachte, wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Umplanung des Baukörpers auf dem Schwimmbadgrundstück konnte die im ursprünglichen Plan vorgesehene Querung des Schwimmbadgeländes nicht aufrecht erhalten bleiben. Der Umweg für die Schülerinnen und Schüler aus Massenheim ist daher nicht vermeidbar.

Bei anderen Radfahrten aus Massenheim mit den Zielen Innenstadt oder Nidda muss die Verlegung des Radweges kein Umweg bedeuten.

Vor dem Hintergrund, dass der größte Umweg für die Saalburgschülerinnen und -schüler (Grundschule) aus Massenheim besteht, wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, mittelfristig wieder eine Grundschule in Massenheim anzusiedeln.

Der **Hinweis**, dass die Veränderungen nicht durch verbesserte Behindertenfreundlichkeit und Schulwegesicherheit zu begründen seien, wird zur Kenntnis genommen.

Eine ebenerdige Anordnung ist wegen der dann nicht erforderlichen technischen Hilfsmittel behindertenfreundlicher als eine mehrgeschossige Anlage, auch wenn diese den rein formalen Kriterien einer behindertengerechten Gestaltung genügen würde.

Die Schulwegesicherheit wurde erhöht, indem durch die separate autofreie Führung des Fuß-/ Radweges aus Richtung Massenheim die unvermeidlichen Berührungspunkte z.B. durch Straßenquerung zwischen Fuß-/Radverkehr und KFZ-Verkehr reduziert wurden.

Der Anregung **A 1**, die Planung vom Stand 2011 fortzuführen, wird nicht gefolgt.

Im Laufe des Planungsprozesses sind Anpassungen der Thermengestaltung aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich Wellness und Erholung erfolgt. Diese haben zu einer ebenerdigen statt mehrgeschossigen Gestaltung der Anlagen geführt, u.a. um auch den Aspekt der behindertengerechten Gestaltung besser berücksichtigen zu können. Weiterhin sollen nun alle wesentlichen Badbereiche einen Gartenzugang bekommen.

Die Anregung **A 2**, Stellplätze in der Tiefgarage vorzusehen, betrifft die nachfolgende Hochbauplanung und wird daher als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Inwieweit Stellplätze platzsparend unter dem Thermengebäude untergebracht werden können, wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung geklärt. Die

Das Badgebäude ist im Passivhausstandard zu errichten (siehe hierzu auch meine Stellungnahme vom 21. 10. 2014 zum P-Plan Schwimmbad 1. Änderung)

A 3

Die Elektromobilität wird sich im kommenden Jahrzehnt durchsetzen. Daher sind ausreichend Ladestationen für Elektrofahrzeuge an den Parkplätzen vorzusehen. Perspektivisch sollten zukünftig an allen Parkplätzen Ladestationen vorgesehen werden. Die erforderliche Elektroinstallation ist schon jetzt dafür ausreichend zu dimensionieren.

A 4

Die Parkhäuser sollten mit einer Gabionenverkleidung versehen werden (siehe hierzu auch meine Stellungnahme vom 21. 10. 2014 zum B-Plan Schwimmbad 1. Änderung).

A 5

Die geplanten 200 Fahrradabstellplätze erscheinen zu gering bemessen zu sein. Daher sollten mehr Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen werden. Auch für Fahrräder mit Elektroantrieb sind entsprechende Ladepunkte vorzusehen.

A 6

Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich eine solche Anordnung, jedoch ist auch die Lage in einem Heilquellenschutzgebiet zu berücksichtigen.

Die Anregung **A 3**, das Gebäude im Passivhausstandard zu errichten betrifft die nachfolgende Hochbauplanung und wird daher als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine solche Ausführung. Es wird zudem seitens des Vorhabenträgers eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) oder eine vergleichbare Institution angestrebt. Hierbei ist die Wärmerückgewinnung z.B. bei Lüftungsgeräten Grundvoraussetzung.

Die Anregung **A 4**, ausreichend Ladestationen mit den entsprechenden Anschlusskapazitäten für Elektrofahrzeuge vorzusehen, betrifft die nachfolgende Hochbauplanung und wird daher als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine solche Planung.

Die Anregung **A 5**, die Parkhäuser mit Gabionen zu verkleiden, betrifft die nachfolgende Hochbauplanung und wird daher als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine solche Ausführung. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Anregung **A 6**, mehr Fahrradabstellplätze festzusetzen und auch hier Ladestationen für Elektrofahräder vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wurde aus den Erfahrungen mit anderen Thermen dieser Art ermittelt. Eine über den ermittelten Bedarf hinaus gehende Errichtung von Stellplätzen ist nicht erforderlich. Die Versorgung dieser Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahräder betrifft die nachfolgende Hochbauplanung und wird daher als Hinweis zur Kenntnis genommen

Die nächtlichen Lichtemissionen von Gebäuden, sowie Platz- und Wegeflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Der Schönungsteich für das abgebadete Wasser ist so zu bemessen, dass er auch das anfallende Niederschlagswasser der Dach – und Wegeflächen aufnehmen kann. Ausreichend begrünte Flachzonen sind vorzusehen.

Die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn im Massenheimer Ried ist zwar korrekt ausgeführt worden, wie aber das Rebhuhn diese in erheblicher Entfernung liegende Fläche finden soll, ist erklärungsbedürftig. Die jährliche Pflege und ggf. Nachsaat auf der CEF-Fläche ist zu gewährleisten.

A 7

Der Anregung **A 7**, nächtliche Lichtimmissionen auf ein Minimum zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

A 8

Auf Ebene des Bebauungsplanes können noch keine exakten Aussagen über die erforderlichen Lichtanlagen getroffen werden. Diese werden erst Bestandteil der nachfolgenden Hochbau- bzw. Ausführungsplanung. Zwingende Gründe zur Festsetzung bestimmter Lichtanlagen sind weder städtebaulich noch artenschutzrechtlich vorhanden.

A 9**A 10**

Der Bebauungsplan empfiehlt jedoch bereits jetzt eine Vielzahl von Maßnahmen zur Begrenzung der Lichtimmissionen. So sollte die Verwendung von hellen, weit reichenden künstlichen Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden. Empfohlen wird darüber hinaus die Verwendung von schonenden Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum. Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden. Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, werden Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung empfohlen, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Die Anregung **A 8**, den Schönungsteich so zu bemessen, dass er auch das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen aufnehmen kann und das ausreichend begrünte Flachwasserzonen vorzusehen sind, betrifft die nachfolgende Hochbau- und Freiflächenplanung und wird daher zur Kenntnis genommen.

Das Entwässerungskonzept sieht allerdings vor, das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser in den Schönungsteich einzuleiten. Die genaue Gestaltung des Teichs wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung geklärt.

Der Anregung **A 9**, die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn näher zu erläutern, wurde bereits im vorliegenden Umweltbericht gefolgt.

So führt der vorliegende Umweltbericht aus, dass als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn eine Fläche mit der "Göttinger Mischung" (BEEKE & GOTTSCHALK 2013) oder ähnlicher Mischung einzusäen ist. Diese Maßnahme wurde bereits 2018 in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17, Flurst. Nr. 200/7, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer Fläche von 2.500 qm um den Riedhof zwischen Massenheim und Harheim umgesetzt. Die Maßnahme wird bereits im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und dargestellt.

Der Anregung **A 10**, die Pflege der CEF-Maßnahme zu gewährleisten, wurde bereits gefolgt.

Die CEF-Maßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese sowie eines Rebhuhnhabitates) werden auf Flächen durchgeführt, die sich im Besitz der Stadt befinden, in das Eigentum der Stadt gelangen oder in sonstiger Weise zur Verfügung stehen. Die Pflege wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Bad Vilbel gesichert. Dieser Vertrag beinhaltet auch ein entsprechendes Monitoring zur Kontrolle der Maßnahmen.

Auf allen extensiv genutzten Flächen des Bads ist Regiosaatgut auszubringen und mit einer jährlich zweimaligen Mahd zu pflegen.

Die zu fällenden alten hochstämmigen Apfelbäume sollen bis auf den Kronenansatz zurückgeschnitten werden und als stehendes Totholz in die neu anzulegende Streuobstwiese im Süden des Geländes eingebracht werden.

An der Gebäudefassade, sowie an der Fassadenfläche der Parkhäuser sind Maßnahmen zur Integration für Gebäudebrüter und geeignete Spaltquartiere für Fledermäuse in ausreichender Anzahl vorzusehen.

Die Vorschlagsliste für heimische und standortgerechte Bäume der I. Wuchskategorie soll durch *Sorbus torminalis* (Elsbeere) und *Sorbus domestica* (Speierling) ergänzt werden. So würde es sich beispielsweise anbieten, entlang des neuen Wegs, der Parallel zur B 3 liegt, eine Allee aus *Sorbus torminalis* zu pflanzen, um diese seltene und schöne heimische Baumart zu fördern. Der *Sorbus domestica* ist eine Hessische Verantwortungsart und ist daher zu fördern.

Für die Berücksichtigung der o. a. Einwendungen und Anregungen bedanke ich mich.

Mit freundlichen Grüßen

A 11

A 12

A 13

A 14

Der Anregung **A 11**, auf den extensiv genutzten Flächen des Bads Regiosaatgut zu verwenden und zweimal im Jahr zu mähen, wird insofern gefolgt, als dass eine entsprechende Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Der Anregung **A 12**, die vorhandenen Apfelbäume als Totholz in die neue Biotopfläche einzubringen, wird nicht gefolgt.

Für die CEF-Maßnahme (Streuobstwiese) liegt eine von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigte Ausführungsplanung im Zuge der bereits erteilten Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG vor. Der Einbau von stehendem Totholz ist dabei nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist bereits beauftragt und soll im Oktober/November 2019 erfolgen.

Der Anregung **A 13**, Vorrichtungen für Gebäudebrüter und Fledermäuse vorzusehen, wird insofern gefolgt, als dass diesbezüglich eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Der Bebauungsplan setzt bereits die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Nist- und Fledermauskästen fest. Diese sind im Bereich der anzulegenden Streuobstwiese zu installieren. Eine weitere Installation von Nist- und Fledermauskästen ist zwar aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, aus artenschutzrechtlicher Sicht jedoch nicht erforderlich.

Der Anregung **A 14**, die Vorschlagsliste um den Speierling und die Elsbeere zu ergänzen, wird gefolgt.

Darüber hinaus wurde der Speierling in der zwischenzeitlich genehmigten Ausführungsplanung der anzulegenden Streuobstwiese berücksichtigt.

Betr.: 2. Änderung des Bebauungsplans Schwimmbad Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den ausgelegten Unterlagen sind leider folgende Punkte nicht ersichtlich:

Welchen Abstand hat das Park- und Saunahaus zur Stichstraße Homburger Str.?
Wird in diesem Bereich eine Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus geplant, so wie die erste Planung dies vorsah? Hierzu werden keine Angaben im Bebauungsplan gemacht.

Dies gilt ebenso über die Höhenstaffelung des Park- und Saunahauses. Es wird zwar erwähnt, dass eine Anpassung an die Umgebung erfolgt und dies eine Höhe von 15m bis 15,5 m wäre, aber das dann eine Erhöhung auf 25m erfolgt, wird nirgendwo erwähnt, ist aber den Plänen zu entnehmen. Wieviel Meter vom Rand des Parkhauses entfernt beginnt die Erhöhung auf 25m? Zum Punkt Anpassung an die Umgebung ist noch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um ein Haus handelt, das diese Höhe aufweist, alle anderen Häuser sind niedriger.

A 1

A 2

A 3

H

Bürger/in 3

Stellungnahme vom 22.07.2019

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, den Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Homburger Straße zu vermaßen, wird nicht gefolgt.

Da die Planzeichnung des Bebauungsplans maßstabsgerecht erstellt wurde, lassen sich auch nicht vermaße Abstände leicht aus dem Plan herausmessen. Zusätzliche Maße werden nicht aufgenommen, da sie das Planbild überfrachten und die Lesbarkeit beeinträchtigen würden.

Der Anregung **A 2**, Angaben zu vorgesehenen Zu- und Abfahrten zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Zufahrten sind generell von allen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die für den KFZ-Verkehr geeignet sind, möglich. Lediglich zur im Westen liegenden Bundesstraße B 3 hin darf aus verkehrstechnischen Gründen keine Zu- und Abfahrt erfolgen. Da die Hochbauplanung noch nicht abgeschlossen ist, steht die endgültige Lage der Zufahrten innerhalb des Plangebiets noch nicht fest. Die Erschließung des gesamten Gebiets erfolgt aber, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, über den Massenheimer Weg. Im Rahmen der Hochbauplanung ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen, d.h. dass bei einem bestimmten Zufahrtsverkehr auch die angrenzenden Straßen eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben müssen.

Der Anregung **A 3**, zusätzliche Maßangaben zu den Höhenstaffelungen zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Da die Planzeichnung des Bebauungsplans maßstabsgerecht erstellt wurde, lassen sich alle Abstände leicht aus dem Plan herausmessen. Die wichtigsten Maße sind im Planbild eingetragen. Zusätzliche Maße werden nicht aufgenommen, da sie die Lesbarkeit des Planbilds beeinträchtigen würden.

Der **Hinweis**, dass nördlich vom Plangebiet nur ein Haus eine höhere Höhe als 15,5 m aufweist, wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig davon wird diese Höhenentwicklung gegenüber der nördlich angrenzenden Bebauung als verträglich beurteilt.

Befinden sich auf dem Dach des Saunahauses technische Anlagen, die zusätzlichen Lärm bzw. Abgase verursachen?

A 4

Da die Pläne nun vorliegen können Sie sicherlich darüber Auskunft geben in welchem Bereich des Parkhauses die Auf- und Abfahrten sein werden.

A 5

Bezüglich der Straßensituation und der Umweltbelastung durch Abgase in der Senke der Stichstraße Homburger Str. verweise ich auf mein Schreiben vom 07.07.2014 (Kopie liegt bei) und halte die hier aufgeführten Bedenken aufrecht. Wie wirkt sich die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Erschließung der Krebschere und des Quellenparks auf die Planung des Schwimmbades aus?

H**A 6**

Hochachtungsvoll

Der Anregung **A 4**, Angaben zu technischen Anlagen zu ergänzen, die Lärm und Abgase verursachen, wird nicht gefolgt.

Die Planung der technischen Anlagen erfolgt erst im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung. In jedem Fall sind aber die geltenden gesetzlichen Regelungen in Bezug auf den Schutz der Umgebung vor Emissionen einzuhalten.

Der Anregung **A 5**, Angaben zu vorgesehen Auf- und Abfahrten von Parkhäusern zu machen, wird nicht gefolgt.

Die Planung der Parkhäuser erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung. Die KFZ-Erschließung des Gebiets erfolgt generell über den Massenheimer Weg. Die Zu- und Abfahrten von Parkhäusern werden daher an diesen Verkehrsweg angeschlossen.

Der **Hinweis**, dass man bezüglich der Straßensituation und der Umweltbelastung auf das Schreiben vom 07.07.2014 verweise, wird zur Kenntnis genommen.

Die darin geäußerten Anregungen und Hinweise werden separat behandelt, s.u..

Der Anregung **A 6**, bei der Planung die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Erschließung der neuen Baugebiete zu berücksichtigen, wurde bereits gefolgt.

Sowohl das Verkehrsgutachten als auch die Stellungnahme zu Luftschadstoffen berücksichtigen den Zuwachs an Verkehr durch die neuen Baugebiete.

Betr.: Planung Zufahrt zum Schwimmbad-Parkhaus über die Stichstraße Homburger Str. hier Homburger Str. 73- Flurstück 165-10 und die Planung Parkhaus Kombibad

Sehr geehrter Herr Schächer,

gemäß Ihren Hinweisen zu § 3 Abs. 2 BauGB habe ich folgende Bedenken und Anmerkungen zu oben genannten Planungen:

Zufahrt zur Stichstraße

Schon nach Fertigstellung des Gebäudes Homburger Str. 69a wurde eine von Herrn Döring (ehemaliger Eigentümer des Gebäudes Homburger Str. 69a) geforderte Abbiegespur wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens vom Wetteraukreis abgelehnt.

Heute staut sich der Verkehr schon oft aus Richtung Massenheim, wenn Besucher des Aldi-Marktes abbiegen möchten. Nun kommt auch noch die Zufahrt für den neuen Rewe-Markt hinzu.

Bauen Sie eine Abbiegespur zur Stichstraße ist bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Hauptverkehrszeiten (Besuch des Schwimmbades nach 16.00 Uhr, erhöhte Einkaufstätigkeiten und Feierabendverkehr) eine Einfahrt aus Richtung Bad Vilbel in die Stichstraße und eine Ausfahrt in Richtung Bad Vilbel für Anlieger nur noch erschwert bis gar nicht mehr möglich. Weiterhin ist die Einfahrt zur Praxis Peldszus-Zeh, Homburger Str. 81 a zu beachten, da hier ein reger Patientenverkehr in beide Richtungen der Homburger Str. statt findet und mit einer Abbiegespur kollidieren wird. Durch diese Planungen nimmt das Unfallrisiko im gesamten Bereich der Stichstraße erheblich zu.

Durch den Bau der Kreisel soll ja lt. Gutachten der Verkehrsfluss zunehmen, was für die Bewohnern dieser Straße - ohne zusätzlichen Verkehr - schon zu einem erschwerten Einbiegen auf die Kreisstraße, besonders in Richtung Massenheim, führen wird. Durch eine zusätzliche Abbiegespur wird die Hauptstraße an dieser Stelle noch unübersichtlicher. Eine angesprochene Veränderung der Homburger Str. im oberen Bereich der Stichstraße – so wie in der Friedberger Str. - wird aufgrund der jetzigen Straßenführung und -breite nicht möglich sein.

A 1

Stichstraße Homburger Straße

Zum jetzigen Straßenverlauf kam es, weil die Stadt Bad Vilbel 1969 bei Übertragung des Grundstücks Homburger Str. 73 vergessen hatte, die eine Hälfte der Lehmgrube zu erschließen und das Kreisbauamt eine zweite Stichstraße wegen der geplanten B 3a – Abfahrt

Bürger/in 3 (Anlage zur Stellungnahme vom 22.07.2019) Stellungnahme vom 07.07.2014

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, bei einem Umbau der Homburger Straße im Bereich des nördlich vom Plangebiet liegenden Nebenarms (Stichstraße) diverse Punkte zu beachten, wird außerhalb des Verfahrens zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung der Homburger Straße ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans.

verboten hat. Hier schon sollte sich nach den Vorstellungen der Stadt keiner der Nachbarn durch Grundabgabe am Bau der Straße beteiligen. Zusätzlich durften die Grundstückseigentümer ehemals Schaub und Reichenthal bis an den Straßenrand bauen. Dies setzte sich beim Bau des Gebäudes Homburger Str. 69 a fort, obwohl hier andere Dimensionen vorliegen und ohne Baugenehmigung nach altem Recht gebaut wurde und nachträglich eine Genehmigung nach Baustopp gewährt wurde. 1995 wurde schon hier bei der Stadt und beim Kreis darauf aufmerksam gemacht, dass diese Bauweise bis an den Straßenrand und sogar in eine Kurve hinein dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht stand hält. Mit Schreiben vom 10.02.1995 bestätigte mir die Stadt, dass bezüglich meines Grundstücks keine Änderung geplant sei.

Heute sind die Parkplätze, die für Besucher der Gewerberäume Homburger Str. 69a geplant waren durch Wohnraum-Mieter dauerhaft belegt und Besucher parken in der engen Straße selbst im absoluten Halteverbot. Diese Straßenlage hat den Käufer des Grundstücks Homburger Str. 83 nicht daran gehindert sich mit einer Spedition niederzulassen, was zu häufigen An- und Abfahrten von Schwertransportern führt.

Die Stadt Bad Vilbel hat über Jahre hinweg kein Interesse an dieser Straße und ihrer Entwicklung gezeigt. Als Anlieger durch Privatinitiative die Situation entschärfen wollten und einen Spiegel für die Kurve am Gebäude Homburger Str. 69 a beantragt haben, um die Unfallgefahr zu mindern, wurde dies von der Stadt abgelehnt.

Die Stellplätze auf stadteigenem Gebiet werden nicht gereinigt, das Laub im Herbst nicht entfernt und die Steigung der Stichstraße zur Hauptstraße im Winter nicht gestreut, was ein Einbiegen erschwert und schon zu riskanten Fahrmanövern der Teilnehmer auf der Hauptstraße geführt hat, da viele mit einer winterlichen Situation nicht umgehen können. Mit dieser Situation haben sich die Anlieger arrangiert.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Schwimmbad“ wird nun die Stichstraße Homburger Straße Bestandteil der Planung, in dem ein städtisches Randgebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, die die Verbindung zum Parkhaus schaffen soll. Dies soll eine Bedarfszufahrt ermöglichen, die nach dem Gutachten von Diesing + Lehn, Teil Begründung S.11, aber aufgrund der beengten Verhältnisse als Zufahrt in das Parkhaus für einen größeren Publikumsverkehr nicht ideal ist. Gleichzeitig wird immer wieder betont, dass diese Stichstraße für die Erschließung des Kombibades nicht notwendig ist. Da eine gesicherte Erschließung der Verkehrswege eine Voraussetzung für das Genehmigungsverfahren ist, stellt sich die Frage, ob man in diesem Punkt – trotz aller Versicherungen, dass genügend Kapazität auch für die Zukunft vorhanden ist, unsicher ist.

Hierzu wurden keine klaren Aussagen getroffen und Planungsänderungen, die später der Öffentlichkeit nicht mehr bekannt gegeben werden müssen „in den Raum“ gestellt. Aber in beiden Fällen ist die Stichstraße keine Lösung. Würde periodenweise eine Öffnung einer Zufahrt in Frage kommen, dann würden Besucher, die diesen Weg kennen versuchen schneller in das Parkhaus zu kommen wie über den Kreis. Wäre die Zufahrt aber zu, dann käme es zu Staus, da die Fahrzeuge nicht ohne weiteres in der Stichstraße drehen könnten. Da die Stichstraße durch den an- und abfahrenden Verkehr der drei Werkstätten, der Spedition und der Besucher der Büros ausgelastet ist, würde jeder zusätzliche Verkehr zu einem

H

Die **H**inweise zur Entwicklung der Homburger Straße und der Bebauung im Bereich der Stichstraße werden zur Kenntnis genommen.

H

Die **H**inweise zur Reinigung von Parkplätzen betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen.

H

Der **H**inweis auf die Vermutung, dass der Stich der Homburger Straße für eine Erschließung des Bads herangezogen werden würde, wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Verkehrsuntersuchung ausgeführt, ist der Massenheimer Weg die Zufahrt zum geplanten Schwimmbad. Der Stich der Homburger Straße soll lediglich im Notfall bei Blockade des Massenheimer Wegs als Zufahrt für Einsatzfahrzeuge herangezogen werden.

H

Der **H**inweis, dass der Stich der Homburger Straße für eine Erschließung des Bads nicht geeignet ist, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erschließung des Bads über diesen Stich ist nicht vorgesehen.

Verkehrschao führen. Die Anlieger hätten keinen freien Zugang mehr zu ihren Grundstücken.

Dies möchte ich an einer hergeleiteten Berechnung darstellen: Laut dem Erläuterungsbericht sollen 1,3 Millionen Gäste im Jahr das Kombibad besuchen. Das wären 3.562 Besucher im Durchschnitt auf das Jahr gerechnet. Die Anfahrten würden in den Ferien laut Gutachten bei 4.000 liegen. Laut Gutachten werden die meisten Gäste von außerhalb über die B 3a anreisen. Geht man von einem Prozentsatz von 70 % aus, dann würden in den Ferien 2800 Anfahrten über die B 3a erfolgen. Da Sie planen im Notfall Teile dieser Besucher über die Stichstraße zum Parkhaus zu leiten, beabsichtigen Sie statt 300 Fahrzeugen pro Tag nun an vereinzelten Tagen von 2.800 Fahrzeuge Großteile dieser Fahrzeuge durch eine Straße zu leiten, die nicht wie in der Sitzung am 27.05.2014 vorgetragen 6,50 m, sondern tatsächlich 5.04 m vor unserem Eingangstor breit ist.

Laut Gutachten kann man eine Spitzenanfahrt von 290 Fahrzeugen in der Stunde annehmen für die Einfahrt in das Parkhaus. Werden 50 % umgeleitet in die Notfall-Zufahrt, dann würden plötzlich 145 Fahrzeuge in die Stichstraße einfahren. Nimmt man an, dass eine Schrankenöffnung 0,30 Sekunden dauert, dann müsste dies bei einer Schranke einen Rückstau von 25 Fahrzeugen ergeben. Wie soll ein solcher Rückstau aufgenommen werden? Eine Abbiegespur wird es ja dann wohl nicht mehr geben, da ja der Verkehr nur im Notfall eingeleitet werden soll, ansonsten weist man ja evtl. auf eine Zufahrt hin, die ja nur im Notfall offen sein soll.

Auch im Fall eines echten Notfalls könnte von dieser Seite des Kombibades keine Hilfe kommen, da ein groß angelegter Rettungseinsatz über ein Parkhaus und die enge Straße utopisch ist.

Über die Stichstraße Homburger Str. kann es keine Zufahrt zu dem Parkhaus geben. Einzig realistische Annahme wäre eine zweite Zufahrt am Rande des Parkhauses über Die Röden. Der Verkehr fließt über den Kreisel, der ja das zusätzliche Volumen aufnehmen kann und könnte im Notfall über Die Röden zu dieser Zufahrt geleitet werden. Soll kein Zugang erfolgen könnten fahrbare Boller die Straße blockieren und im Notfall jederzeit geöffnet werden. Dies wäre auch ein geeigneter Zugang für Rettungsfahrzeuge, da die Straße breit genug ausgelegt werden könnte und Platz zum agieren wäre (siehe auch Erläuterungen Parkhaus).

Parkhaus

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 27.05.2014 wurde im Satzungsbeschluss ein „Sondergebiet Wasserpark-Stellplatzanlage“ ausgewiesen, das zur Hälfte mit **einem** Parkdeck mit vier Ebenen bebaut und über ca. 1.200 Stellplätze verfügen sollte. Bis zum 25.06.2014 hat sich von den vormals geplanten Parkplätzen von 820 über 1.200 die Summe der Parkplätze auf 1.900 im Parkhaus und 300 Parkplätzen außerhalb des Parkhauses erhöht und nun sind plötzlich **zwei** Parkhäuser geplant. Da die Stadt als Vergleich für die Verkehrsplanung die Therme Erding heranzieht kann man dies ja wohl auch für die Parkplatzplanung tun. Die Therme Erding hat im Schnitt pro Tag 4.000 bis 5.000 Besucher bei insgesamt 1.050 Parkplätzen im Parkhaus und 710 Freistellplätzen. Wenn Bad Vilbel 1,3 Mio. Besucher im Jahr, also gerundet 3.600 im Schnitt pro Tag erwartet und man Erding mit 4.500 an nimmt, dann bräuchte man 1.370 Parkplätze in Bad Vilbel. Die geplante Relation von insgesamt 2.200 ist dann nicht mehr nachvollziehbar, insbesondere der unbegründete Kostenfaktor, die Belastung der Umgebung und der hier lebenden Menschen.

Mit der Dimension der Parkhäuser ist auch eine nicht zumutbare Höhe der Parkhäuser verbunden. In einem Gebiet, das vorwiegend niedrig bebaut ist – bis auf ein Gebäude, das nur nachträglich seine Baugenehmigung bekam, obwohl es ohne Baugenehmigung gebaut wurde,

H

Der **Hinweis**, dass der Stich der Homburger Straße für eine Erschließung des Bads auch für Notfälle wegen der geringen Flächengröße nicht geeignet ist, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erschließung des Bads über diesen Stich ist nicht vorgesehen, allerdings könnte bei Blockade des Massenheimer Wegs im Notfall hier eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge erfolgen. Die Planung der erforderlichen Aufstellflächen für Einsätze erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung.

A 2

Der Anregung **A 2**, die Zahl der vorgesehenen Stellplätze anhand der Zahlen der Therme Erding erneut zu prüfen, wird nicht gefolgt.

Die Anzahl der vorzusehenden Stellplätze wurde von der Betreibergesellschaft anhand vergleichbarer Objekte ermittelt. Dabei wurde auch die Therme in Erding berücksichtigt. Die Planung wurde im Laufe des Planungsprozesses allerdings an die konkreten Erfordernisse angepasst. Eine erneute Überprüfung der Zahlen ist daher nicht erforderlich.

A 3

Der Anregung **A 3**, im nördlichen Teil des Baugebiets, wo im Rahmen der früheren Planung Parkhäuser vorgesehen waren, niedrigere Gebäudehöhen vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Um gegenüber dem nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet eine verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen, wird in dem Bereich ab 15 m bis zur nördlichen

kann dieses Gebäude jetzt wohl nicht zum Maßstab dafür werden, dass die Bewohner in der Stichstraße Homburger Str. einen Betonklotz mit 24 m (?) laut Erläuterungsbericht sogar 34 m (lt. Wikipedia Bad Vilbel 109 m NN und das westliche Parkhaus 143 m NN) in die Nachbarschaft bekommen sollen. Das östliche Parkhaus soll lt. Erläuterungsbericht deutlich niedriger werden, um gegenüber der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung eine möglichst geringe optische Wirkung zu entfalten. Genau da liegen aber im nördlichen Bereich nur reine Gewerbegebiete, wo niemand wohnt, aber die Anwohner der Stichstraße sollen diese erdrückende Wirkung in Kauf nehmen, obwohl hier nach www.gds.hessen drei Grundstücke als reines Wohnbaugebiet geführt werden. Hier kommt auch der Verdacht auf, dass der Investor seinen Eingangsbereich optisch nicht überborden will und es ihm egal ist, wie die Anlage für anfahrende Besucher von der B 3a aussieht, obwohl die Mehrzahl der Besucher über diese Strecke anfahren sollen.

Der Erläuterungsbericht beruft sich auf § 34 BauGB, der vorsieht, dass sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes. Keine dieser Voraussetzung scheint mir bei der Planung der Parkhäuser berücksichtigt worden zu sein.

Zur Rechtfertigung für die Höhe der Gebäude können auch nicht die zehn- und elfgeschossigen Gebäude am südlichen Rand des Planungsgebietes herangezogen werden, da das Berufsförderungswerk bis auf die Seite, wo die zehngeschossigen Gebäude stehen, die vorher gebaut wurden, alleine steht und keine weiteren nachbarschaftlichen Beziehungen hat und die Schattenwirkung der Gebäude auf landwirtschaftlich genutzte Fläche entfällt. Dies gilt auch für die zehngeschossigen Gebäude, die man im Volksmund als Bausünde von Bad Vilbel bezeichnet, weil Bad Vilbel auch gern mal Hochhäuser haben wollte. Es schien aber so, dass die Stadt daraus gelernt hätte, da dieses Gebiet danach nur noch in niedriger Bauweise bebaut wurde. Dieses Verhalten sollte die Stadt auch in Zukunft beibehalten.

Kann man den Saunabereich nicht quer auf die Parkhäuser setzen mit einer Blickachse auf Bad Vilbel? Dann hätte man einen Kaskadeneffekt in der Ansicht erreicht, der den Betrachter nicht gleich erschlägt und durch die Höhenunterschiede hätte der Investor die Möglichkeit separate Saunawelten zu gestalten, die das Interesse der Besucher erhöhen. Auch in Notfällen hätte die Feuerwehr leichteren Zugang zum Saunabereich über den offenen Eingangsbereich oder über Die Röden. Die rückwärtige Ansicht würde sich damit für den gesamten nördlichen Bereich des westlichen Parkhauses um 10 m oder mehr verringern, der Übergang zum Kombibad wäre unverändert gegeben und das östliche Parkhaus wäre bis zur Hälfte seiner Länge erhöht.

Fragen ergeben sich auch bezüglich des Abstandes des westlichen Parkhauses zur Stichstraße Homburger Str.. In der Bürgerversammlung wurde 0,2 m x Höhe genannt. Ist dies die Berechnung für reines Gewerbegebiet? Großteile des Flurstückes 19, die dem westlichen Parkhaus zu zurechnen sind stoßen aber an gemischt genutztes Gewerbegebiet, das nach www.gds.hessen fast nur reinen Wohnzwecken dient. Wie findet dies bei Ihrer Planung Berücksichtigung und bei der Abstandsberechnung? Das Gebäude Homburger Str. 69 a wird dem Bereich Handel- und Dienstleistungen zugerechnet und hat zur Seite des Parkhauses größere Fensterflächen, die durch den nahen Abstand des geplanten Parkhauses an Lichtqualität stark einbüßen. Welche Beachtung findet dies? Das östliche Parkhaus dagegen trifft nur auf Hallen, die zu diesem Bereich keine Fenster haben. Da wird auf einen erhöhten Bau verzichtet. Östlich grenzt in direkter Nähe nur ein Haus an.

Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von lediglich 133 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15,5 m, von dem nächstgelegenen Teil der Homburger Straße aus gerechnet. Ein Bestandsgebäude in diesem Teil der Homburger Straße hat beispielsweise eine Höhe von 17,7 m.

Die Höhenbegrenzung setzt sich gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung fort. Zur benachbarten Bebauung sind außerdem grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung einzuhalten, so dass in jedem Fall ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sichergestellt sind.

H

Der **Hinweis**, dass man zur Rechtfertigung für die Gebäudehöhen nicht die Bebauung am südlichen Rand des Plangebiets heranziehen könne, wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden diese Gebäude nicht als Referenzobjekte für die Festsetzung der Gebäudehöhen herangezogen.

H

Der **Hinweis** zur möglichen Anordnung von Saunabereichen betrifft die zu einem früheren Zeitpunkt vorgesehene zweigeschossige Bauweise und wird zur Kenntnis genommen.

H

Die **Hinweise** zur Berechnung von Abstandsflächen betreffen nicht die Festsetzungen der vorliegenden Planung und werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Abstandsflächen getroffen. Es gelten daher diesbezüglich unverändert die Regelungen der Hessischen Bauordnung. Ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind hierdurch sichergestellt.

Umweltrelevante Anmerkungen

Durch die geplante Erhöhung der Besucherzahlen nimmt die Abgasbelastung auf der Homburger Str. und der B 3a zu und verstärkt werden diese Abgase, die schwerer wie Luft sind, in die alte Lehmgrube = Stichstraße Homburger Straße eindringen. Zusätzlich kommen nun noch nach Planung Abgase aus der optionalen Zufahrt und den Parkhäusern als solches hinzu. Da die optionale Zufahrt abzulehnen ist, müsste das Parkhaus im Bereich der Stichstraße unten herum in der Bauweise geschlossen sein, so dass keine zusätzlichen Abgase hieraus in die Stichstraße dringen können. Die geplante natürliche Entlüftung der Parkhäuser ist besonders im Hochsommer bei Schönwetterlagen kritisch zu hinterfragen, da dann kaum Wind vorherrscht, der zur Durchlüftung beiträgt, die Besucheranzahl aber überproportional zu nimmt und damit die Anzahl der An- und Abfahrten. Sollte jedoch eine Entlüftungsanlage geplant werden, dann ist die Frage, wie und wohin werden die Abgase entsorgt? Durch das große Haus Homburger Str. 69 a ist es nicht mehr gewährleistet, dass die Abgase problemlos abtransportiert werden können. Es kommt in diesem Bereich zu einem Stau der Abgase. Dies nimmt noch durch die Neubebauung an der Homburger Str. zu. Gibt es dann Smoke-Alarm vom Parkhaus?

Die Größe und vor allem die Höhe des geplanten westlichen Parkhauses führt neben dem Kombibad zu einer Stauwirkung bei stürmischen Westwinden, die bei Sommergewittern und im Herbst verstärkt auftreten, zu einer Veränderung des Windflusses, der an den Seiten der Gebäude bei einer Höhe von 24 bzw. 34 m extrem stark zu nehmen werden. Schon jetzt ohne diese Gebäude haben diese Stürme zu Schäden an Dächern geführt, gerade auch bei der Homburger Str. 69 a im Mittelteil des Gebäudes und am Rand zur Zufahrt Becker. Die Familie Becker hat auch festgestellt, dass mit dem Bau des Gebäudes Homburger Str. 69 a im Bereich der hinteren Hofeinfahrt eine starke Sogwirkung bei Wind entsteht, da das Gebäude ein Hindernis für den Wind darstellt. Wie stark wird diese schon vorhandene Wirkung durch den Bau der Parkhäuser noch verstärkt werden? Wir bitten dies besonders bei den geplanten Umweltgutachten zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für den von den geplanten Parkhäusern ausgehenden Lärm. Leider konnten uns hierzu auf der Bürgerversammlung keine konkreten Antworten erteilt werden. Welche Berücksichtigung findet eigentlich der Aspekt, dass in einem Heilquellenschutzgebiet ein solcher Eingriff mit den Parkhäuser – Bau im Erdreich – vorgenommen wird, was in den alten Gutachten abgelehnt wurde.

Das jetzt die extreme Bebauung zu keinem Einfluss auf die Tierwelt führen soll, bleibt unerklärlich und fragwürdig.

Die Stadt Bad Vilbel will ein **Luxusbad** bauen, das täglich **3.500** Besucher aus einem Einzugsgebiet von 200 km an locken soll (auch Konkurrenz zu Sinsheim?) Statt den Besuchern ein eindrucksvolles Bild des neuen Luxusbades bei der Anfahrt zu geben, welches schon Vorfreude auslösen kann, wollen Sie die auswärtigen Besucher, im Notfall – wie der auch immer definiert sein soll, durch eine enge Gasse schicken mit Blick auf einen 24 bzw. 34 m hohen Betonklotz. Da würden bei mir die Frage auftauchen, wo ich gelandet bin – in einem Luxusbad oder in einer Massenabfertigung ohne individuellen Charakter???

Herr Schächer hat bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 25.06.2014 als Wirtschaftswissenschaftler gesprochen, wobei er ausführte, dass je größer das Vorhaben wird, umso größer wäre der wirtschaftliche Erfolg. Zwischen klein und ganz groß gäbe es nichts was funktionieren würde und verglich die Aussage damit, dass es zwischen einem Golf und einem Porsche keine interessanten Alternativen gibt.

Die ursprüngliche Planung, welche auch von der Bürgern dieser Stadt akzeptiert und bejaht wurde, bietet Ihnen hier ganz andere Möglichkeiten von Beginn an die Besucher positiv zu

A 4

Der Anregung **A 4**, die Abgasbelastungen zu untersuchen und dabei Windverhältnisse zu berücksichtigen, wurde bereits gefolgt.

Es ist für den Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" ein Luftschadstoffgutachten angefertigt worden, das durch eine Stellungnahme 2019 für die vorliegende 2. Änderung ergänzt worden ist. Demnach werden bei den maßgeblichen NO₂-Immissionen die Grenzwerte der 39. BImSchV an der Bebauung direkt an der (oberen) Homburger Straße und der B 3 erreicht, aber nicht überschritten. Im Bereich der Stichstraße werden die Grenzwerte aber deutlich unterschritten. In Bezug auf den Feinstaub werden im gesamten Untersuchungsraum sowohl die Grenzwerte für PM10- als auch für PM2.5-Immissionen deutlich unterschritten.

Auch die Ergänzung des Gutachtens 2019 auf Basis aktualisierter Zahlen kam demgegenüber zu keinem anderen Ergebnis.

A 5

Der Anregung **A 5**, Aussagen zu entstehenden Lärmemissionen zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Mögliche Lärmemissionen können erst im Zuge der nachfolgenden Hochbauplanung berechnet werden. In diesem Rahmen werden dann die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Es ist aber in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen worden, dass die Anforderungen der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie einzuhalten sind. Dies ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass durch das Bad im Bereich der benachbarten Bebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

H

H

H

Der **Hinweis**, dass das Plangebiet in einem Heilquellenschutzgebiet liegt und hier nur unter bestimmten Bedingungen tiefere Eingriffe ins Erdreich erfolgen dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis auf die Heilquellenschutzverordnung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Die daraus folgenden Ge- und Verbote werden beachtet werden.

Der **Hinweis**, dass man es für fragwürdig halte, dass die vorgesehene Bebauung zu keinem Einfluss auf die Tierwelt führe, wird zurückgewiesen.

Die Belange der Umwelt und insbesondere der Fauna werden im Rahmen des Umweltberichts und dem beigefügten artenschutzrechtlichen Gutachten detailliert gewürdigt. Das Gutachten beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend den rechtlichen Vorgaben. Die infolge des zu erwartenden Eingriffs erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und befinden sich

beeindrucken und an die Anlage heranzuführen. Außerdem würde eine Anlage im Charakter des Bad Homburger „Kur-Royal“ besser zum Image von Bad Vilbel passen – kleiner aber exklusiver – und zwischen Golf und Porsche gibt es auch noch z.B. einen Mercedes, *BMW* oder *Audi*. Dann käme es vielleicht nicht zu Alkoholexzessen und dem Problem, dass Rutschen für Frauen gesperrt werden müssen, da es zu Blutungen im Intimbereich kommt, wie in der Therme Erding.

Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass das Gelände an der Wand der alten Lehmgrube am tiefsten in dieser Lehmgrube aufgefüllt wurde. Wie bereits erzählt ist damals ein großer Lkw dort steckengeblieben. Von vorn war das Fahrzeug nicht mehr zu sehen und eine extra große Raupe musste angeliefert werden, um den Lkw zu bergen. Dort stand auch immer viel Wasser, das sich dort gesammelt hat.

Bodenbewegungen sind heute noch auf meinem Grundstück, das ja auch aufgeschüttet wurde, feststellbar. Damals wurde nicht nur Erde, sondern es wurden auch Steine und alte Gemäuer-Teile angeliefert. Ich hoffe, dass solche Bodenbewegungen keine Auswirkungen auf mein Grundstück und mein Haus haben und dies bei Ihren Planungen Berücksichtigung findet.

Sie haben ausgeführt, dass es keine weiteren Bürgerbeteiligungen hierzu geben wird, da die Stadtverordneten, als unsere gewählten Vertreter, für die Bürger und zum Wohl der Bürger und der Stadt Bad Vilbel entscheiden werden. Hierbei habe ich jedoch den Verdacht, dass dies nicht passiert und auch nicht gewollt ist. Die Bürger von Bad Vilbel kennen die ursprüngliche Planung des Kombibades; sie waren damit einverstanden und bejahten das Vorhaben. Die jetzt nach und nach geplanten Erweiterungen kennt so gut wie keiner in Bad Vilbel und jeder, der hierzu nachträglich informiert wird, hält diese Dimensionen für Bad Vilbel weit übertrieben. Die Stadt sollte sich treu bleiben und die Vorhaben realisieren, die unsere Stadt auch bewältigen kann und unser Ansehen steigern wird. Die geplanten Dimensionen sprengen sämtliche Rahmen, wobei die damit verbundene Kostenexplosion hoffentlich nicht zu einem Finanzkollaps führen wird, welcher die Bürger von Bad Vilbel durch höhere Abgaben und Steuern tragen müssen (wie z.B. die jetzt neu eingeführten Parkzeiten und Parkgebühren).

Bei einem Projekt dieser Größe, verglichen mit dem Bau der neuen Mitte, ist deutlich zu wenig die Öffentlichkeit informiert und aufgeklärt worden. Eine Bürgerbefragung bzw. einen Bürgerentscheid wäre hierbei durchaus angebracht.

Mit der Aussage, dass unsere gewählten Vertreter zu unserem Wohl entscheiden, kann ich mich nicht anfreunden. Mir kommt es soweit vor, dass aufgrund eines privaten Investors die Belange einiger wohlverdienten Bad Vilbeler Bürger übergangen werden. In meinem speziellen Fall heißt das, dass wir durch den Hochbau des Parkhauses keine Sonne mehr in unserem Garten haben werden, dass die Luft durch die zusätzliche Abgasbelastung deutlich schlechter wird und somit die Gesundheit der Anwohner gefährdet wird und dass die Vegetation in meinem Garten auf ein Minimum gesenkt wird und auch der Tierbestand, wie z.B. Fasane oder Grünspechte etc. abnehmen bzw. aussterben werden. Ebenfalls wird der Wert meines Grundstückes erheblich fallen, wofür ich keinerlei Entschädigungen bekommen werde. Aufgrund eines evtl. Profites, welcher noch nicht sicher abzusehen ist, eines einzelnen Investors werden die Lebensqualitäten von einigen Bürgern erheblich eingeschränkt. Ist dies mit den Grundsätzen der Demokratie vereinbar?

H

zum Teil bereits in der Umsetzung.

A 6

Die **Hinweise**, dass man bei einer Zufahrt über die Stichstraße kein ansehnliches Bild des Bades vor Augen hätte und eine kleinere Therme gegenüber einem großen Bad besser zum Image von Bad Vilbel passen und weniger Probleme verursachen würde, werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung **A 6** zur Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im Bereich Homburger Straße betrifft die Ausführung des Bauvorhabens und wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Es wurde bereits ein ausführliches Bodengutachten erstellt, das vor Baubeginn noch durch genauere Untersuchungen ergänzt wird, um alle statischen Belange zu berücksichtigen.

A 7

Der Anregung **A 7**, die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über dieses Bauvorhaben zu verstärken, wird nicht gefolgt.

Es wird zum Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Zusätzlich ist vorgesehen, wenn die Hochbauplanung einen entsprechenden Stand erreicht hat, eine Bürgerinformationsveranstaltung zu dem Projekt auszurichten.

A 8

Der Anregung **A 8**, die Belange einiger Bürger und deren Interesse an hoher Lebensqualität durch eine möglichst wenig bebaute Umgebung stärker zu berücksichtigen als das Interesse an einer großen Therme, wird nicht gefolgt.

Die Errichtung einer Therme in der vorgesehenen Größenordnung ist im Interesse der Stadt Bad Vilbel. Hierdurch wird nicht nur das bereits abgerissene Hallenbad ersetzt, sondern Bad Vilbel kann durch die Therme seinem Charakter als "Bad" durch die mögliche therapeutische Nutzung der vorhandenen Heilquellen in Zukunft besser gerecht werden. Als bedeutendstem Standort der Brunnenindustrie ist die angemessene Präsentation und Nutzung der Heilquellen von hoher Bedeutung für die Stadt.

Neben der direkt gemeinbedarfsbezogenen Anlage eines Schwimmbads, das zu sozialen Eintrittspreisen der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird, soll die Therme außer gesundheitlichen Aspekten auch freizeitbezogene Erlebnisqualitäten bieten, die zu einer hohen Lebensqualität beitragen können. Hierfür ist eine bestimmte Größenordnung erforderlich, um die

Abschließend möchte ich nochmals die Frage aufwerfen, warum das Objekt nicht in der Krebschere gebaut werden kann. Dort gibt es keine Anwohner die behindert werden können und auch die Verkehrsplanung kann deutlich besser vorgenommen werden. Ebenso wäre hier

die Umweltbelastung ein deutlich geringes Problem. Die Aussage, dass die Schulkinder für ihren Schwimmunterricht einen nicht so weiten Anfahrtsweg haben sollen, lässt sich mit der Alternative von Shuttlebussen entkräften. Aufgrund der Nähe der Krebschere würde auch kein zeitliches Problem für die Schüler entstehen

Ich biete Ihnen bei mir vor Ort ein Gespräch an, bei welchem ich Ihnen die Situation von uns Anwohnern nochmals deutlich aufzeigen kann und hoffe auf ein vorher terminiertes Erscheinen von Ihnen.

Hochachtungsvoll

A 9

H

Tragfähigkeit der Gesamtanlage sowohl in konzeptioneller als auch in wirtschaftlicher Sicht auf Dauer sicherzustellen. Die angeführten Befürchtungen zu gesundheitliche Beeinträchtigungen wurden dabei im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung berücksichtigt. Auch weitere Belange wie ausreichende Belichtung und Besonnung werden durch die geltenden gesetzlichen Regelungen geschützt. Den Belangen der Fauna wird durch entsprechende Maßnahmen, die bereits angelaufen sind, Rechnung getragen.

In Bezug auf die befürchtete Wertminderung des Grundstücks wird festgehalten, dass durch die Planung die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft nicht eingeschränkt werden. Ein Planungsschaden ist nicht erkennbar. Andere evt. eintretende Vermögensnachteile können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.

Das Interesse der Anwohner/innen an einer möglichst wenig bebauten Umgebung wird gesehen. Die damit einhergehenden Befürchtungen konnten teilweise im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. In der Abwägung wird aber dem Interesse der Stadt an einer großen Therme aus o.g. Gründen gegenüber dem Interesse der Anwohner/innen der Vorrang eingeräumt.

Der Anregung **A 9**, das Vorhaben im Baugebiet "Krebschere" umzusetzen, damit keine Anwohner/innen behindert, die Verkehrsplanung besser vorgenommen werden kann und die Umweltbelastung geringer wird, wird nicht gefolgt.

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan "Schwimmbad" hat eine ausführliche Standortanalyse ergeben, dass für die Ziele und Kriterien, die ein solches Bad bzw. sein Standort erfüllen muss, die gewählte Lage die beste von den zur Verfügung stehenden Standorten ist.

Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich das Vorhaben zwar vergrößert, jedoch sind laut gutachterlicher Prüfung die verkehrlichen Auswirkungen nicht so gravierend, dass deswegen eine Verlagerung des Vorhabens erforderlich wäre. Die Entscheidung der Stadt zum vorgesehenen, in das Stadtgefüge integrierten Standort wird daher aufrechterhalten.

Eine Auslagerung ins Baugebiet Krebschere kommt zudem wegen der fehlenden Verfügbarkeit eines entsprechend großen Grundstücks in diesem Gebiet nicht in Frage.

Der **H**inweis, dass man ein Gespräch über die Situation vor Ort anbiete, wird zur Kenntnis genommen.