

## **BESCHLUSSPROTOKOLL**

zur 30. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt  
am **Dienstag, den 16. Juni 2020 um 19:00 Uhr**  
im Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20

**Sitzungstag** : 16.06.2020  
**Sitzungsort** : Gemeindezentrum St. Nikolaus (Foyer), Quellenstraße 20  
**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 21:37 Uhr  
**Unterbrechungen** : -keine -

---

Die Mitglieder des Ortsbeirates Kernstadt waren durch Einladung vom 05.06.2020 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 10.06.2020 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Kernstadt war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 175).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates Kernstadt enthalten die Seiten 174 bis 185 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Kurt Liebermeister  
Ortsvorsteher

Christian Mankel  
Schriftführer

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 9

**Fraktionsstärke:**

a) stimmberechtigt:

**CDU**

**5 Mitglieder**

Bender, Rolf

Liebermeister, Kurt

- Ortsvorsteher -

Mankel, Christian

- Schriftführer -

Dr. Völker, Sandra

**SPD**

**2 Mitglieder**

Meiner, Katja

Giebel, Beate

**GRÜNE**

**1 Mitglied**

Mallmann, Ralph

- stellv. Vors. -

**FW**

**1 Mitglied**

Mattern, Erhard

- stellv. Vors. -

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:

Erster Stadtrat Wysocki, Sebastian

von der Stadtverordnetenversammlung:

Stv. Schießmann, Erich (FDP)

von der Verwaltung:

./.

Gast:

Frau Horn (ROB)

Schriftführer:

OBM Mankel, Christian (CDU)

c) es fehlten:

OBM Tutus, Robert (CDU)

Presse: ./.

Zuhörer: 2

**Tagesordnung**

1. Mitteilungen  
a) des Ortsvorstehers  
b) des Magistrats
  
2. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 2020/78  
Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel,  
Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten  
Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
  
3. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 2020/77  
Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel,  
Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10  
Baugesetzbuch (BauGB)
  
4. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 2020/84  
4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in Bad Vilbel,  
Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
hier: Beschluss über die Billigung des  
Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und  
der berührten Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
  
5. ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) für das 2020/95  
Förderprogramm 'Lebendige Zentren', ehemals 'Aktive  
Kernbereich in Hessen'
  
6. Festlegung des aktualisierten Geltungsbereichs für das 2020/96  
Förderprogramm 'Lebendige Zentren' (ehemals Aktive  
Kernbereiche in Hessen).
  
7. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom  
22.02.2020 - 17/20  
betr. Straßenkunst in der Kernstadt
  
8. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom  
21.02.2020 - 18/20  
betr. Beton-Stützwand an der Nidda ansehnlich machen
  
9. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom  
26.02.2020 - 19/20  
betr. Hundekotbeutel-Spender in der Kernstadt
  
10. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom  
02.03.2020 - 20/20  
betr. Mobilität rund um die Nordumgehung

11. Antrag der CDU-Fraktion vom 10.04.2020 - 15/20  
betr. Installation von Wegweisern am Festplatz
12. Antrag der CDU-Fraktion vom 10.04.2020 - 16/20  
betr. Verbesserung der Ausfahrt in der Friedberger Straße 77
13. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 27/20  
betr. Einsetzen des Stolpersteins in der Frankfurter Str. /  
Grüner Weg
14. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 28/20  
betr. Umbau des Quergefälles in der Frankfurter Str. / Grüner  
Weg
15. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 29/20  
betr. Versetzung des Stromkastens / Verteilerkastens in der  
Frankfurter Str. 32
16. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 30/20  
betr. Bündige Pflasterung in der Frankfurter Str. (Höhe  
"Down under")
17. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom  
01.06.2020 - 21/20  
betr. Ergänzende Pflanzungen "Auf dem Niederberg"

**Ende der Tagesordnung**

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

**zu a)** Es werden folgende Mitteilungen vorgetragen:

Herr OV Liebermeister teilt mit, dass Herr OBM Tutus bedingt durch die Coronaviruskrise noch immer in der Türkei feststeckt. Ferner informiert er über die technisch geschaffene Möglichkeit einer virtuellen Baustellenführung für die Besichtigung des Fortschritts an der neuen Stadthalle.

**zu b)** Erster Stadtrat Wysocki kann über eine Vielzahl von realisierten Ergebnissen in seinen Mitteilungen informieren:

Rampe L3008/Niddaferweg:

Die Abnahme der Bauleistung erfolgte am 02.03.2020 mängelfrei. Zwischenzeitlich wurde die Bepflanzung beauftragt. Die Pflanzarbeiten wurden am 06. u. 07.04.2020 durchgeführt. Die Maßnahme ist nun abgeschlossen.

Stadtseitiger Niddaferweg:

Die Verkehrsfreigabe für den gesamten Streckenabschnitt wurde am 27.04.2020 erteilt, nachdem das letzte Stück Absturzsicherung montiert wurde. In der KW 19 wurden alle relevanten Bereiche fertiggestellt. Die Maßnahme ist abgeschlossen mit Ausnahme der ergänzenden Bepflanzung, die im Herbst vorgenommen wird.

Netzergänzung Radweg N4 von Bad Vilbel zur „Hohen Straße“:

Mitte März wurde die o. g. Maßnahme zur Förderung angemeldet. Durch den geplanten Ausbau der Netzergänzung N4 soll eine direkte Verbindung zwischen der Stadt Bad Vilbel und Maintal bzw. der Regionalparkroute "Hohe Straße" hergestellt werden. Nach Abstimmung mit der Stadt Frankfurt und der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Variante B ausgewählt. Vom Eingang zum Waldlehrpfad südlich der Kernstadt von Bad Vilbel führt die Variante B entlang des Waldes in Richtung Süden bis zur Stadtgrenze Frankfurt. Die Weiterführung des Weges zum Grüngürtel-Radrundweg bzw. zur Hohen Straße wird von der Stadt Frankfurt durchgeführt. Die vorhandene Wegeparzelle soll auf einer Länge von rund 700 m auf einer Breite von bis zu 3,0 m mit beigem Splittmastixasphalt (hell) ausgebaut werden.

Der Weg ist derzeit mit einer Oberflächenbefestigung aus Schotter und einer Breite von bis zu 3,0 m ausgebaut.

Aufgrund des vorhandenen Gefälles ist eine verkehrssichere Nutzung mit dem Fahrrad in Verbindung mit dem vorhandenen Ausbau (grober Schotter) nicht dauerhaft möglich. Es wird mit Gesamtausgaben von rund 230.000 € gerechnet. Am 31.03.2020 erfolgte die Bestätigung von Hessen Mobil, dass die Maßnahme bei Hessen Mobil angemeldet sei.

### Radwegweisung in Bad Vilbel wird aktualisiert:

Die Beschilderung des Kreisroutennetzes und des Bad Vilbeler Radnetzes einschließlich destouristischen Bad Vilbeler Radrundweges wird derzeit aktualisiert. Zwischenwegweiser: 124 (Kreis) + 53 (Stadt) = 177 Stück.

Pfeilwegweiser: 369 + 23 + 91 (Kreis) + 3 + 2 (Stadt) = 488 Stück. Radrundweg BV: 137 Plaketten

Ortseingangsschilder: 10 Stück

Die Gesamtmaßnahme wird im Juni 2020 abgeschlossen sein.

### FRM6 (Radschnellweg Wetterau):

Die Radwegeoffensive der Stadt Bad Vilbel nimmt weiter Fahrt auf. Ein verstärktes Augenmerk wird momentan auf die überörtlichen Anbindungen gelegt. Ein ganz wichtiges Projekt ist der FRM6: Beginnend in Butzbach soll der „FrankfurtRheinMain6“ (FRM6) über Bad Nauheim, Friedberg, Wöllstadt, Karben und Bad Vilbel nach Frankfurt führen. Mit diesem Ziel haben die politisch Verantwortlichen des Wetteraukreises, der Gemeinde Wöllstadt sowie der Städte Bad Nauheim, Bad Vilbel, Butzbach, Frankfurt am Main, Friedberg und Karben einen Kooperationsvertrag mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain unterzeichnet. Der Verband wird die geplante Machbarkeitsstudie mit dem Team des Ersten Beigeordneten und Mobilitätsdezernenten Rouven Kötter federführend koordinieren. Die Kommunen und der Kreis begleiten das Vorhaben politisch in einem Steuerungskreis und durch Mitarbeiter aus den Fachabteilungen in einem Arbeitskreis. Hierbei sollen die vorhandenen Nutzerpotenziale sowie mögliche Trassenvarianten für eine solche Premiumroute des Radverkehrs ermittelt werden. Die Studie soll im dritten Quartal dieses Jahres vergeben werden und nach rund 1,5 Jahren fertiggestellt sein. Ein wichtiger und zeitintensiver Baustein wird dabei die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Fachbehörden, Interessenverbände und Vertreter der Wissenschaft sein. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Machbarkeitsstudie bei etwa 100.000 € liegen. Das Land Hessen bezuschusst Machbarkeitsstudien dieser Art in der Regel mit rund 50 Prozent. Der Wetteraukreis hat die Übernahme von bis zu 25.000 € zugesagt. Die restlichen Kosten teilen sich die genannten Kommunen zu gleichen Anteilen. Der Regionalverband bringt sein Personal ein und koordiniert den gesamten Projektprozess.

### Grundschule Quellenpark:

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises hat den Auftrag für die Architektenleistung für die Errichtung einer neuen Grundschule mit Schulgebäude und Sporthalle Mitte März 2020 vergeben.

### Sanierung Knopfloch:

Die Sanierung des städtischen Gebäudes Frankfurter Straße 48 ist erfolgreich abgeschlossen.

### Sanierung Parkstraße 14:

Die Fassade des Gebäudes Parkstraße 14 wurde durch den FD Hochbau und Gebäudeunterhaltung saniert. Aufgrund der Quarantäne musste die Maßnahme unterbrochen werden. Sie wurde in der KW 21 abgeschlossen.

### Freibad:

Im Freibad wurden umfangreiche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Umrandung der Becken mit Seilen und Pfosten
- Anstrich der Stufen und Teile des Beckenbodens
- Sanierung der Duschen (Warmwasserproblematik)
- Neuer Sonnenschirm im Kinderbecken
- Neuer Bademeisterturm
- Diverse Anstricharbeiten im Umkleide- und Außenbereich
- Pflasterarbeiten

### Ausbau Barrierefreier Haltestellen Teil II:

Am 31.03.2020 bestätigte Hessen Mobil die Aufnahme der oben genannten Maßnahme zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen in das Planungsprogramm (ÖPNV). Ziel ist es, die innerörtlichen Haltestellen barrierefrei auszubauen und eine parallele Busanfahrt zu ermöglichen. Hierfür sollen Sonderborde mit einem Überstand von 22 cm sowie taktile Leitelemente gebaut werden. Wo möglich, sind Wartehallen herzustellen bzw. anzupassen. Im ersten Bauabschnitt wurden bereits fünf innerstädtische Haltestellen umgesetzt. Für den Teil 2 ist nach derzeitigem Planungsstand die Haltestelle „Am Webergarten“ als weitere Haltestelle in der Kernstadt vorgesehen.

Der eigentliche Förderantrag für die Haltestellen Teil 2 wurde fristgerecht vor dem 31.05.2020 durch die Stadt Bad Vilbel gestellt. Der Ausbau der Haltestellen ist für das Jahr 2021 geplant.

### Umbau Marktpavillon:

Der Marktpavillon wird fit für eine höhere Frequentierung auch außerhalb der Marktzeiten gemacht. Noch im Juni sollen alle Maßnahmen fertiggestellt werden. Insgesamt investiert die Stadt hier rund 270.000 Euro. Der Marktpavillon bietet unterschiedlichen Nutzern und Nutzungen Platz.

### Digitalisierung Haltestellen:

Im April wurden die Haltestellenanzeigen „Niddaplatz“ und „Alte Frankfurter Straße“ digitalisiert. An den Haltestellen „Südbahnhof“ (2x) und „Bahnhof West“ wurden drei weitere digitale Fahrplaninformationen aufgestellt.

### Ausbau S6:

Wie der Presse zu entnehmen war, verzögert sich die Inbetriebnahme des ersten Bauabschnitts zwischen Frankfurt-West und Bad Vilbel von Dezember 2022 auf Dezember 2023.

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

Mitte/Ende Juli sollen die Umbauarbeiten am „Schwarzen Weg“ zwischen Parkstraße und Kasseler Straße mit dem 1. BA beginnen. Aufgrund der beiden Großbaustellen (Stadthalle/Kurhaus und Hotel) wird es zwei separate Bauabschnitte geben, um die Andienung der Baustelle zu gewährleisten. Der zweite Bauabschnitt wird in der 40. KW beginnen. Die neue Treppenanlage von der Kasseler Straße zum Kurpark inkl. neuer

Bushaltestelle soll ab November 2020 errichtet werden. Die Gesamtmaßnahme soll bis zum Ende dieses Jahres abgeschlossen sein.

Bahnhofsvorplatz Ost:

Noch in diesem Jahr soll der Platz vor dem so genannten L-Grundstück fertig gestellt werden.

**TOP 2. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
hier: Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Anlage 1 OP)**

Nach Vortrag von Frau Horn (ROB) und eingehender Diskussion findet eine Abstimmung statt.

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

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

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- u. FW-Fraktion, Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion (OBM Giebel)	(7 Stimmen)
dagegen:	OBM Meiner (SPD-Fraktion)	( 1 Stimme)
Enthaltung:	./.	



**TOP 3. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hier: Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage 2 OP)**

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ in der Fassung vom 22.04.2020, in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung sowie der Verkehrstechnischen Stellungnahme, der Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung, der ergänzenden abfalltechnischen Bewertung und der beiden schalltechnischen Stellungnahmen als Satzung. Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- u. FW-Fraktion, Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion (OBM Giebel)	(7 Stimmen)
dagegen:	OBM Meiner (SPD-Fraktion)	( 1 Stimme)
Enthaltung:	./.	

**TOP 4. Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (Anlage 3 OP)**

Nach Vortrag von Frau Horn (ROB) und eingehender Diskussion findet eine Abstimmung statt.

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

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in der Fassung vom 06.05.2020 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB im Internet eingestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- u. FW-Fraktion, Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion (OBM Giebel)	(7 Stimmen)
dagegen:	./.	
Enthaltung:	OBM Meiner (SPD-Fraktion)	( 1 Stimme)

**TOP 5. ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) für das Förderprogramm 'Lebendige Zentren', ehemals 'Aktive Kernbereich in Hessen' (Anlage 4 OP)**

Nach Vortrag von Herrn Erstem Stadtrat Wysocki findet eine Abstimmung statt.

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die aktuelle Fassung des ISEK's (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), Bearbeitungsstand 19.05.2020.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- u. FW-Fraktion, Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion (OBM Giebel)	(7 Stimmen)
dagegen:	OBM Meiner (SPD-Fraktion)	( 1 Stimme)
Enthaltung:	./.	

**TOP 6. Festlegung des aktualisierten Geltungsbereichs für das Förderprogramm 'Lebendige Zentren' (ehemals Aktive Kernbereiche in Hessen) (Anlage 5 OP)**

Nach Vortrag von Herrn Erstem Stadtrat Wysocki findet eine Abstimmung statt.

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf Grundlage des ISEK's den angepassten Geltungsbereich des Förderprogramms 'Lebendige Zentren', (Abgrenzung ist der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen).

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU- u. FW-Fraktion, Fraktion GRÜNE, SPD-Fraktion (OBM Giebel)	(7 Stimmen)
dagegen:	OBM Meiner (SPD-Fraktion)	( 1 Stimme)
Enthaltung:	./.	

**TOP 7. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 22.02.2020 - 17/20 betr. Straßenkunst in der Kernstadt (Anlage 6 OP)**

Nach Vortrag von Herrn OBM Mallmann (GRÜNE) und Stellungnahme von Herrn OV Liebermeister, der auf sein Engagement in Sachen Straßenkunst seit 2006 verweist, wird der Antrag zurückgezogen.

**TOP 8. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 21.02.2020 - 18/20**  
**betr. Beton-Stützwand an der Nidda ansehnlich machen (Anlage 7 OP)**

Der Antrag wird von Herrn OBM Mallmann (GRÜNE) zurückgezogen.

**TOP 9. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 26.02.2020 - 19/20**  
**betr. Hundekotbeutel-Spender in der Kernstadt (Anlage 8 OP)**

Der Antrag wird von Herrn OBM Mallmann (GRÜNE) zurückgezogen.

Es wird vereinbart einen gemeinsamen interfraktionellen Ortsbesichtigungstermin zu vereinbaren und danach einen Aufruf für Paten der Hundekotbeutel-Spender zu starten, mit dem Ziel mindestens 8 Personen dafür zu finden.

**TOP 10. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 02.03.2020 - 20/20**  
**betr. Mobilität rund um die Nordumgehung (Anlage 9 OP)**

Nach Vorstellung des Antrags von Herrn OBM Mallmann und eingehender Diskussion findet eine Abstimmung statt.

Der Antrag wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	Fraktion Grüne	(1 Stimme)
dagegen:	CDU-Fraktion	(4 Stimmen)
Enthaltung:	SPD-Fraktion und FW-Fraktion	(3 Stimmen)

**TOP 11. Antrag der CDU-Fraktion vom 10.04.2020 - 15/20**  
**betr. Installation von Wegweisern am Festplatz (Anlage 10 OP)**

Nach Vorstellung des Antrags von Herrn OBM Mankel (CDU) und kurzer Diskussion findet die Abstimmung statt.

Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

dafür:	CDU-Fraktion, SPD-Fraktion, FW-Fraktion	(7 Stimmen)
dagegen: ./.		
Enthaltung:	Fraktion Grüne	( 1 Stimme)

**TOP 12. Antrag der CDU-Fraktion vom 10.04.2020 - 16/20**  
**betr. Verbesserung der Ausfahrt in der Friedberger Straße 77 *(Anlage 11 OP)***

Nach Vorstellung des Antrags von Herrn OBM Mankel und kurzer Diskussion findet die Abstimmung statt.

Der Antrag wird – e i n s t i m m i g – (8) angenommen.

**TOP 13. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 27/20**  
**betr. Einsetzen des Stolpersteins in der Frankfurter Str. / Grüner Weg**  
***(Anlage 12 OP)***

Der Antrag wird nach Vorstellung von Frau OBM Meiner (SPD) und Information von Ortsvorsteher und Magistrat zurückgezogen.

**TOP 14. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 28/20**  
**betr. Umbau des Quergefälles in der Frankfurter Str. / Grüner Weg *(Anlage 13 OP)***

Der Antrag wird nach Vorstellung von Frau OBM Meiner (SPD) und Information von Ortsvorsteher und Magistrat zurückgezogen.

**TOP 15. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 29/20**  
**betr. Versetzung des Stromkastens / Verteilerkastens in der Frankfurter Str. 32**  
***(Anlage 14 OP)***

Der Antrag wird nach Vorstellung von Frau OBM Meiner (SPD) und Information von Ortsvorsteher und Magistrat zurückgezogen.

**TOP 16. Antrag der SPD-Fraktion vom 31.05.2020 - 30/20**  
**betr. Bündige Pflasterung in der Frankfurter Str. (Höhe "Down under")**  
***(Anlage 15 OP)***

Der Antrag wird nach Vorstellung von Frau OBM Meiner (SPD) und Information von Ortsvorsteher und Magistrat zurückgezogen.

**TOP 17. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 01.06.2020 - 21/20**  
**betr. Ergänzende Pflanzungen "Auf dem Niederberg" *(Anlage 16 OP)***

Der Antrag wird nach Vorstellung von Herrn OBM Mallmann (GRÜNE) und Information von Ortsvorsteher und Erstem Stadtrat zurückgezogen.

**Stellungnahmen mit Anregungen  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 (2) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“  
der Stadt Bad Vilbel**

**Stand: 15.04.2020**

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ der Stadt Bad Vilbel**

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 28.02. – 30.03.2019 wurden 67 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.02. – 30.03.2019 statt.

26 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 12 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

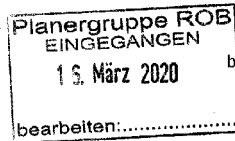


Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planergruppe ROB  
Schulstr. 6

65824 Schwalbach/Taunus

10



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

Martina Fischer  
Tel.: 069 265-29567  
Fax: 069 265-41387  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: CR.R 04-M(E)

TÖB-FFM-20-72337/FI

12.03.2020

#### Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ der Stadt Bad Vilbel

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Ihr Schreiben vom 17.02.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

#### 1 Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

12.03.2020

X *Cornelia Co Lorenz*

i. V.

Signiert von: Cornelia Co Lorenz

i. A.

*Martina Fischer*  
Fischer

#### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine schalltechnische Stellungnahme zur Ermittlung der Geräuschbelastungen des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr erarbeitet. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Stellungnahme ist die Festsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt.*

*Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.*



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Taunus

15

IHRE REFERENZEN Jennifer Berz  
ANSPRECHPARTNER PTI 34, PB3, Markus Swientek  
DURCHWAHL +49 61 71- 88484828  
DATUM 03.03.2020  
BETREFF Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1

Zur Versorgung vom Baugebiet „Quellenpark Südwest“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

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



## Anregungen

## Brief Nr. 15

## Beschlussvorschlag

Seite 2 von 2  
Erstelldatum 03.03.2020

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 folgendes 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,
- 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 sieht,
- 5 – die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- 6 – dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Markus  
Swientek  
Markus Swientek

Digital unterschrieben von  
Markus Swientek  
Datum: 2020.03.03 14:38:18  
+01'00'

i.A.

Christian Richelmann  
Digitally signed by Christian Richelmann  
Date: 2020.03.03 15:11:21 +0100  
Christian Richelmann

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

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

### Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Im Bebauungsplan sind keine privaten Verkehrsflächen festgesetzt.*

### Beschlussvorschlag zu 4 - 6:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

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



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planergruppe ROB

Regionalplanung - Ortsplanung - Bauplanung GmbH

Schulstraße 6

65824 Schwalbach

Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

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

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling

Tel.-Durchwahl 83-4100

E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031 83-914100

Zimmer-Nr. 120

Anschrift Homburger Str. 17

Aktenzeichen 60045-20-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 26.03.2020

Az.: **60045-20-TÖB-**  
**(Aktenzeichen bitte immer angeben)**  
Vorhaben: **Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel -**  
Gemarkung: Bad Vilbel  
Flur: 20  
Flurstück: 90/8

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

**Ansprechpartner/in: Herr Alexander Theophel**

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

### 1 Hinweis:

Die im Bebauungsplan aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

### FB 4 Archäologische Denkmalpflege

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

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

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

### FSt 2.3.6 Brandschutz

**Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzhilfe unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

#### Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

#### Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE84 5185 0079 0051 0000 04  
SWIFT-BIC HELADEF3301

Postbank/Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0090 0011 3198 09  
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

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



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: -60045-20-TÖB-

Datum: 26.03.2020

Seite: 2

### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Sirkka Rausche

#### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Zu dem Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" bestehen aus Sicht der von uns naturschutz- und artenschutzrechtlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Einwendungen.

Textliche Festsetzungen:

**2**  
**3** Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG begrüßen wir die festgesetzte ökologische Baubegleitung. Wir bitten jedoch folgende textliche Festsetzung unter Punkt 7.7 aufzunehmen: "Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen." Auf der Industriebrache haben sich Habitatstrukturen gebildet, die ein Vorkommen der Artengruppen Vögel, Eidechsen und Fledermäuse begünstigen. Über die ökologische Baubegleitung sollten diese unbedingt abgeprüft werden.

**4** Weiterhin sollten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlags an Glasfassaden aufgeführt werden. Dies kann über die Verwendung von Glas mit geringem Reflexionsgrad, die Verwendung alternativer Materialien oder den Verzicht großflächiger Glasfronten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

### **5** Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.

**6** Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindkrankheit, Eschentriebsterben), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen-, Ahorn- und Eschenarten im Innenbereich zu pflanzen.

**7** Wir raten von der Aufstellung dezidierter Pflanzlisten für die Gärten und privaten Grünflächen im Plangebiet ab. Stattdessen empfehlen wir lediglich eine Ausschlussliste in die Festsetzungen aufzunehmen, die die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten (Lorbeer-Kirsche, ausläufertreibende Bambusarten) untersagt.

### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Einzelheiten in Sachen Entwässerung sind mit dem Regierungspräsidium, welches für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel zuständig ist, abzuklären.

### FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

**8** Hinweis:  
Im rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) handelt es sich um ein "Sonderbaufläche, geplant mit der Zweckbestimmung Nahversorgung" und nicht, wie auf S. 20 der Begründung zum

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Die planungsrechtliche Festsetzung 7.7 „Artenschutz“ wird entsprechend ergänzt.*

### Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

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

### Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

*Eine solche Festsetzung ist artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich, da es sich beim Vogelschlag an Gebäuden um ein allgemeines Risiko handelt (wie bei Vogelkollisionen im Straßenverkehr). Es wird jedoch folgender Hinweis unter Punkt D.8 aufgenommen: „Es wird empfohlen, beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, [www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.“*

Anregungen	Brief Nr. 28	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Da es sich um großflächige Gewerbegrundstücke mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad und kleinklimatischen Auswirkungen handelt, wurden bei der Artenauswahl bewusst an das Stadtklima angepasste und trockenresistente Arten gewählt.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die in der Vorschlagsliste aufgeführten Eichen-, Ahorn- und Eschenarten sind gegenüber den genannten Schädlingen bzw. Krankheiten weitgehend unempfindlich. So befällt der Eichenprozessionsspinner bislang nur heimische Stiel-, Trauben- und Roteichen. Die Rußrindenkrankheit betrifft hauptsächlich den Bergahorn und weniger die anderen heimischen Ahornarten. An der in der Pflanzliste aufgeführte Eschenart „Westhof's Glorie“ ist bislang kein Eschentriebsterben beobachtet worden.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 7:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Bei der unter Punkt D.1 (Hinweise) aufgeführten Artenliste handelt es sich - wie die Überschrift auch verdeutlicht - um eine „Vorschlagsliste“. Die dort genannten Arten sind lediglich für die unter Festsetzung Nr. 7 aufgeführten Pflanzungen verbindlich, für sonstige Bepflanzungen sind auch andere Arten verwendbar. Die Anregung wird aufgegriffen und die Festsetzung 7.2 ergänzt: „Die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potentiell invasiver Arten (wie z.B. Lorbeer- und Kirsche, ausläufertreibende Bambusarten) ist nicht zulässig.“</i></p>

**Wetteraukreis**

Aktenzeichen: -60045-20-TÖB-  
Datum: 26.03.2020  
Seite: 3

Bebauungsplan beschrieben, um eine "Gewerbliche Baufläche, geplant". Der RegFNP sollte entsprechend angepasst werden.

**FD 4.5 Bauordnung**  
**Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**  
Keine Einwendungen.

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

**FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**  
**Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian**  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling

**Beschlussvorschlag zu 8:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Das Kapitel 3.1 „Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ wird entsprechend geändert.*

*Der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.*



**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

32

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

02. März 2020  
Dr. W /de

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
05. März 2020  
bearbeiten:.....

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungspläne „Quellenpark Südwest“,**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 17.02.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

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

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

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

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

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

### Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 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. 32**


**Beschlussvorschlag**

- 2 -

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

Planergruppe ROB  
EINGEGANGEN  
21. Feb. 2020  
bearbeiten:.....

Bad Vilbel  
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

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

(37)

Fachbereich Finanzverwaltung/  
FD Liegenschaftsverwaltung  
Y:124Krebbeschere/B-Plan Quellenpark  
SüdwestStellungnahme 19022020 der  
Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Planentwurf Quellenpark  
Südwest an ROB Frau Berz.doc  
Ansprechpartner / in Albrecht Kliem  
Telefon 06101 602-225  
Telefax 06101 602-361  
E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de  
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen  
24-KI/bkDatum  
19.02.2020

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“  
Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Berz,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 17.02.2020 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bezüglich des Entwurfes Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken oder Anregungen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Kliem

Kopie z. K.  
FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.



ovag Netz GmbH  
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH · Postfach 10 07 63 · 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach am Taunus

**Dominik Warsaw**  
Netzplanung & Strategie - ES/Wa

**Telefon** 06031 82-1236  
**Fax** 06031 82-1636  
**E-Mail** dominik.warsow@ovag-netz.de  
**Datum** 23.03.2020

**Stellungnahme zum Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

- 1** Im ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Leerrohre verlegt bzw. geplant. 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 der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Das 0,4 kV-Kabel, das sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Baufeldes des Gewerbegebietes GE 2 befindet, wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.*

*Die übrigen Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Die Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.*

#### **Beschlussvorschlag zu 2:**

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Das 0,4 kV-Kabel, das sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Baufeldes des Gewerbegebietes GE 2 befindet, wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite wird nicht festgesetzt, da das 0,4 kV-Kabel im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans umgelegt oder rückgebaut werden muss.*

*Die übrigen Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung befinden sich weiterhin im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.*

Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
<p><b>3</b> Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem <b>Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82 16 57.</b></p> <p><b>4</b> Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.</p> <p><b>5</b> Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt/ Gemeinde vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p>Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.</p> <p><b>6</b> Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich werden kann.</p> <p><b>7</b> Sollte für die Versorgung eines geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorenstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine jew. Fläche von 6,5 m Breite * 5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der einer Grundstücksseite. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1413 – in Verbindung.</p> <p><b>8</b> Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg –Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.</p> <p><b>9</b> Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1517.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</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 5:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 2.</i></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 6:</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>	

Anregungen	Brief Nr. 50	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 7:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Da die Erforderlichkeit einer Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden kann, erfolgt keine flächenhafte Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird aufgenommen, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 allgemein zulässig sind.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 8 - 9:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

## Anregungen

## Brief Nr. 50

- 10** Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.
- 11** Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

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

Mit freundlichen Grüßen

Warsow, Digital unterschrieben  
von Warsow, Dominik,  
ovag Netz GmbH, ES  
Dominik, ovag  
Netz GmbH, ES Datum: 202003.23  
17:31:57 +01'00'

Dominik Warsow  
ovag Netz GmbH

## Anlagen

Kopie zur Kenntnis an:

**Magistrat der Stadt Bad Vilbel**, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -  
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

**Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**, Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel

## Beschlussvorschlag

### Beschlussvorschlag zu 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

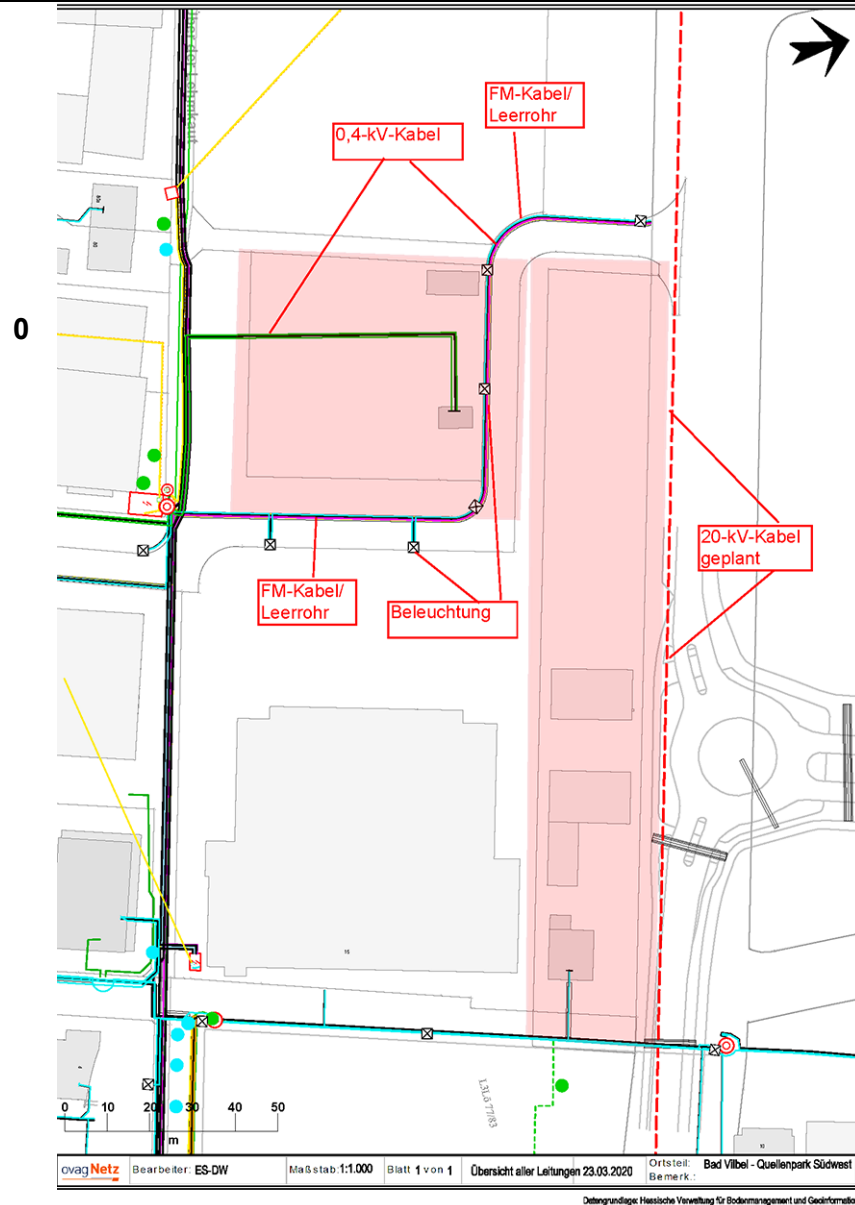
*Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.*

### Beschlussvorschlag zu 11:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

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



## Anregungen

## Brief Nr. 52

## Beschlussvorschlag

Polizeipräsidium Mittelhessen  
Abteilung Einsatz – E4  
Prävention



[Polizeipräsidium Mittelhessen, Fernstraße 8, 35394 Gießen](#)

Aktenzeichen E4 /22 m 12 05/20 - 0202

**Planergruppe Rob**  
**Regionalplanung Ortsplanung**  
**Bauleitplanung GmbH**  
**Schulstraße 6**

Bearbeiter/in PHK'in Eismann  
Durchwahl 0641/7006-2943  
Fax 0611/32766-3300  
E-Mail [Prävention.ppmh@polizei.hessen.de](mailto:Prävention.ppmh@polizei.hessen.de)

**65824 Schwalbach / Taunus**

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 27.02.2020  
Datum 23.03.2020

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**  
**Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“**  
**hier: Stellungnahme der Behörde**

Sehr geehrte Frau Berz,

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“, wie folgt Stellung:

Die Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen und es bestehen derzeit aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände zur Errichtung von Gewerbegebieten.

- 1** Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.

Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten verschiedene Akteure unter folgendem Link:

[www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau](http://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau).

Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen.

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

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

## Anregungen

## Brief Nr. 52

## Beschlussvorschlag

Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

Im Übrigen wird auf die Internetseite der Polizei ([www.polizei.hessen.de](http://www.polizei.hessen.de)) hingewiesen. Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de).

Mit freundlichen Grüßen



Eismann  
(Polizeihauptkommissarin)

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 1  
61101 Bad Vilbel

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/24-2020/1  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 17.02.2020  
Ihr Ansprechpartner: Dorothee Tacke  
Zimmernummer: B4.22.18  
Telefon/ Fax: 06151/12 8921  
E-Mail: dorothee.tacke@rpda.hessen.de  
Datum: 1. April 2020

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplanentwurf „Quellenpark Südwest“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. (2) i.v.m. §13a BauGB  
Schreiben des Planungsbüros ROB vom 17.02.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundfläche des Plangebietes umfasst eine Größe von rund 0,8 ha und ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 „Gewerbliche Baufläche geplant“ dargestellt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Vorhaben keine Schutzgebiete betroffen sind.

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

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

Grundwasser

Keine Bedenken.

Oberflächengewässer

Keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

Keine Bedenken.



## Anregungen

## Brief Nr. 53

## Beschlussvorschlag

1

### Bodenschutz

#### Nachsorgender Bodenschutz

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Quellenpark Südwest“ in der Gemarkung Bad Vilbel findet sich keine Aussage, ob Informationen zu Schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen der Kommune bzw. dem Planungsbüro vorliegen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 21.02.2020 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.

In diesem Zusammenhang möchte ich 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.

In der Begründung auf S. 44 unter Punkt „14.4 Orientierende umwelttechnische Untersuchung“ wird aus der Baugrunderkundung zitiert und zusammengefasst. In der Mischprobe des Auffüllungshorizonts (MP2) konnten erhöhte Feststoffwerte bei Chrom, Kupfer, Nickel und Zink sowie Arsen im Eluat festgestellt werden.

2

### Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des Schutzgutes Boden werden in dem Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes Quellenpark Südwest nur rudimentär behandelt.

Ich weise darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.

Daher möchte ich 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 Bodenvierer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

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

Boden Ziele	Boden und Boden-funktionen Bestands-aufnahme	Boden Vorbelas-tungen	Boden zu-sammen-fassende Bewertung	Boden Erheb-lichkeit	Boden Auswir-kungs-prognose bei Nicht-Durch-führung Planung	Boden Auswir-kungs-prognose bei Durch-führung Planung	Boden Vermeidung und Vermin-derung	Boden Aus-gleich	Boden Pla-nungs-alternativen	Boden Metho-den, Schwie-rigkeiten, Lücken	Boden Moni-toring	Boden allg. Zusam-menfas-sung
-------------	--	-----------------------	------------------------------------	----------------------	---	---	------------------------------------	------------------	------------------------------	---	-------------------	-------------------------------

### Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro RPGeo, Gelnhausen, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung inklusive orientierender umwelttechnischer Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.*

*In der Mischprobe des Auffüllungshorizontes (MP2) konnten im Rahmen der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung erhöhte Feststoffwerte bei Chrom, Kupfer, Nickel und Zink sowie Arsen im Eluat festgestellt werden.*

*Die Mischprobe MP 2 entspricht dem Zuordnungswert Z1.2 nach LAGA / Merkblatt und wird dem Abfallschlüssel 17 05 04 nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet. Die Einstufung resultiert aus dem pH-Wert und dem Parameter Arsen im Eluat.*

*Die Mischprobe MP2 entspricht der Deponieklasse DK 1. Die Einstufung resultiert aus den schwerflüchtigen lipophilen Stoffen. Es wurde von Seiten des Ingenieurbüros RPGeo empfohlen, die Ursache bzw. Verbreitung der lipophilen Stoffe zu überprüfen und einzugrenzen. Daher wurde im Januar 2020 von der Stadt Bad Vilbel eine ergänzende abfalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.*

*Im Rahmen der ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung wurden die lipophilen Stoffe der in der Mischprobe MP2 enthaltenen Einzelproben zur Eingrenzung der Verbreitung chemisch nachuntersucht. Gemäß den chemischen Analyseergebnissen weisen die Einzelproben RKS3 GP2 und RKS3 GP3 erhöhte Gehalte an schwerflüchtigen lipophilen Stoffen auf. Die übrigen Einzelproben der Mischprobe MP2 sind unauffällig. Die Verbreitung der lipophilen Stoffe konnte somit eingegrenzt werden.*

*Die Ergebnisse der ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.*

Anregungen	Brief Nr. 53	Beschlussvorschlag
		<p><b>Beschlussvorschlag zu 2:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>In Kapitel 11.3 (Tabelle 1) ist dargelegt, dass im Plangebiet bereits große Flächen bebaut bzw. versiegelt und natürliche Bodenverhältnisse nur noch im Bereich der Ackerfläche anzutreffen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</i></p> <p><i>Es wird - wie bereits mehrfach in ähnlichen Planungsverfahren - darauf hingewiesen, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung – auch des Schutzgutes Boden – verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.</i></p>

## Anregungen

## Brief Nr. 53

## Beschlussvorschlag

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

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

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 genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

### Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

#### Gewerbelärm

In der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P19023 vom 14.11.2019) werden Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbebebietsflächen durchgeführt. Hierbei ist die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe und Gewerbeflächen berücksichtigt worden.

Bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (OW) bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt und es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen und den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

#### Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P19023-1 vom 16.12.2019) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den ggf. vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Aufgrund der Höhe der Lärmimmissionen wurden Berechnungen zur Ausweisung der Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

3

### **Beschlussvorschlag zu 3:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### ***Begründung:***

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Innerhalb des Plangebietes sind daher nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.*

*Für zukünftige Bewohner des Gewerbegebietes kann unterstellt werden, dass bei einer bewussten Ansiedlung in einem Gewerbegebiet in Verbindung mit der Betriebszugehörigkeit andere Umweltbedingungen zu erwarten sind, als diese in Wohnsiedlungsbereichen „auf der grünen Wiese“ anzutreffen sind. Daher dürfte die „Erwartungshaltung“ für das Wohnen in einem Gewerbegebiet auch eine höhere „Lärmtoleranz“ aufweisen. Zur Schaffung ausreichend niedriger Innengeräuschpegel in den Wohnräumen selbst enthält der Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen zur Sicherstellung des passiven Schallschutzes für die betroffenen Gebäude bzw. obliegt es den zukünftigen Investoren, einen angemessenen - ggf. auch über die öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen der DIN 4109 hinausgehenden - Schallschutz durch ausreichende Dämmung der Umfassungsbauteile/Verwendung zusätzlicher technischer Maßnahmen (Hamburger Fenster oder Einsatz von Lüftungseinrichtungen, die es gestatten, die Fensteranlagen bei entsprechender Außengeräuschbelastung geschlossen zu halten) herzustellen.*

Anregungen	Brief Nr. 53	Beschlussvorschlag
<p><b>4</b> <u>Allgemein:</u> 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.</p> <p>Für die <b>bergrechtliche</b> Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,</li> <li>- in der Datenbank vorliegende Informationen,</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</li> </ul> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>5</b> Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p><b>Beschlussvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Sobald der Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" 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.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben.</i></p>	

## Anregungen

## Brief Nr. 54

## Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

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

54

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**B 4404-2020**  
Ihr Zeichen: Frau Jennifer Berz  
Ihre Nachricht vom: 24.02.2020  
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133  
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de  
Datum: 17.03.2020

### Bad Vilbel, "Quellenpark Südwest" Bauleitplanung; Bebauungsplan Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

### Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

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

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

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



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60584 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Taunus

56

Planungsgruppe ROB  
EINGEGANGEN  
12. März 2020  
bearbeiten:.....

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1548  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Schradin@region-frankfurt.de

9. März 2020

**Bad Vilbel 2/20/BP**  
**Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**1** die Flächen sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sondergebiet Nahversorgung“ dargestellt.

Wir weisen deshalb darauf hin, dass in der Begründung auf Seite 20 fälschlicherweise die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ beschrieben wird. Die weitere Beschreibung der aktuellen Nutzung der vorgesehenen Grundstücke stimmt aber mit dem uns vorliegenden Luftbild überein, so dass zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.

**2** Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Schradin*

Cornelia Schradin  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Das Kapitel 3.1 „Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert.*

### Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird dem Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung zugesandt.*

## Anregungen

## Brief Nr. 57

## Beschlussvorschlag

**Von:** Knau, Alexandra

**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2020 10:17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

**An:** Petra Schoeneberger

**Cc:** toeb\_beteiligungsverfahren

**Betreff:** Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

57

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan "Quellenpark Südwest"  
Sehr geehrte Frau Berz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel.

- 1 Nach Durchsicht der Planunterlagen bitten wir Sie, die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Begründung zu ergänzen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Des Weiteren haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr.-Ing. Karin Arndt  
Bereichsleitung

Alexandra Knau

Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung  
Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung

### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

### **Begründung:**

*Aussagen zur Anbindung des Plangebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

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

62

Technische Abteilung

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



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

Bad Vilbel, 09.03.2020

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Berz,

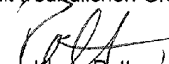
im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Bestandsplan Gas und Wasser liegt als Anlage bei.

- 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.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
ppa. Klaus Rotter  
Technischer Leiter

  
i.A. Rolf Lange  
Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bestandsplan Gas und Wasser

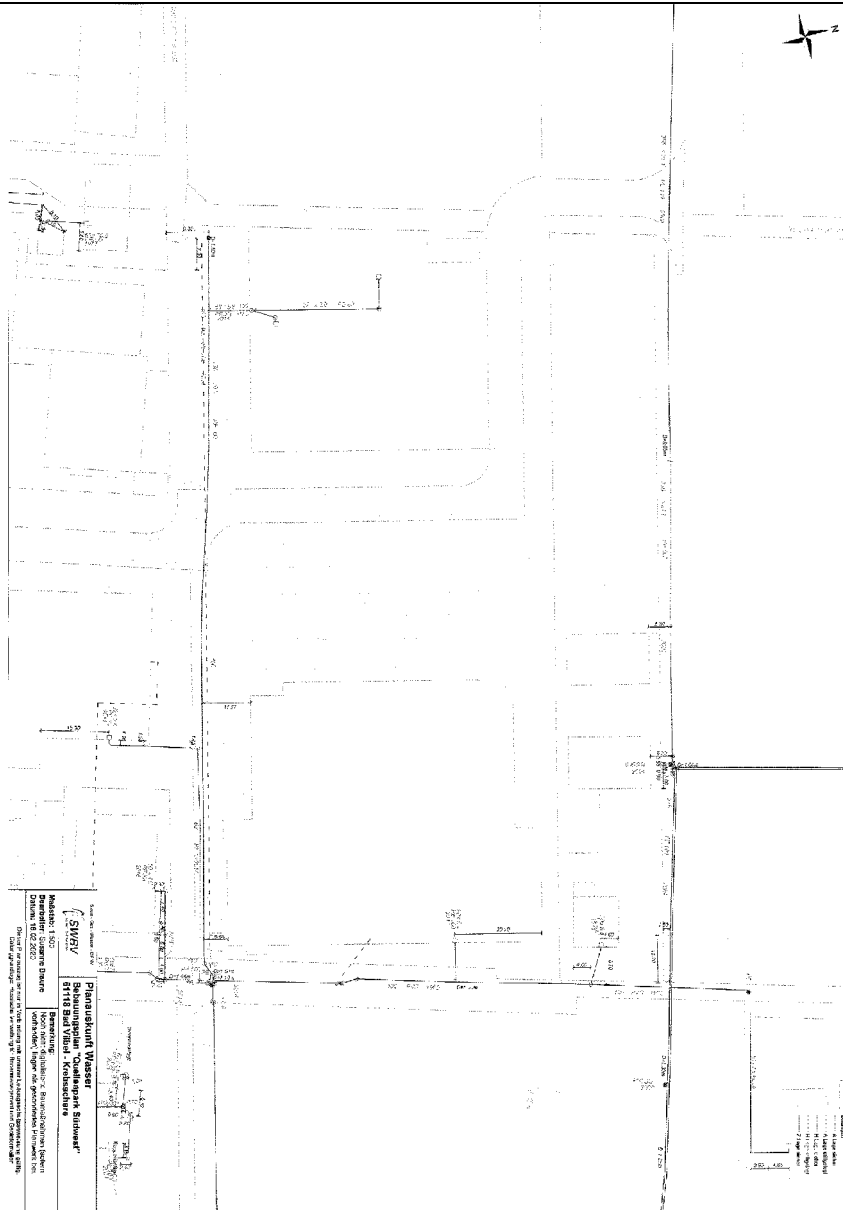
### Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

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







Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	27.02.20		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter				
3.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt	20.02.20		X	
4.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt				
7.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	18.02.20		X	
9.	DB Netz AG Projekt S 6 I.NG-MI-N(1) Herr Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt a. M.				
10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.	16.03.20	X		
11	Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz Niederlassung Mitte Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt a. M.				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				
13	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
14	Deutsche Telekom TI NI Südwest Jahnstr. 54 – 64 63150 Heusenstamm				
15	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Straße 4 35398 Gießen	03.03.20	X		
16	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen	19.03.20		X	
17	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23 – 25 60329 Frankfurt a. M.	25.02.20		X	
18	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
19	Evangelische Kirchengemeinde Massenheim Hainstraße 23 61118 Bad Vilbel				
20	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
21	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				
22	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstadter Straße 45 65189 Wiesbaden	27.02.20		X	
23	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	02.03.20		X	
24	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	30.03.20		X	
25	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
26	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Rheingastr. 186 65203 Wiesbaden	25.02.20		X	
27	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg Goetheplatz 3 61169 Friedberg	26.03.20		X	
28	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	26.03.20	X		
29	Kreishandwerkerschaft Am Edelspfad 1 61169 Friedberg				
30	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim				
31	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt/Main				
32	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	05.03.20	X		
33	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
35	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
36	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
37	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	21.02.20	X		
38	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
39	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Park- und Gartenanlagen, etc. Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
40	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
41	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Betriebshof Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
42	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
43	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro) Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
44	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main				
45	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
46	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
47	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
48	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt/Main				
49	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	20.03.20		X	
50	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	26.03.20	X		Nur noch per Email: planung@ovag- netz.de
51	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	20.02.20		X	
52	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg	26.03.20	X		
53	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Hilpertstr. 31 64295 Darmstadt	01.04.20	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
54	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	17.03.20	X		
55	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
56	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	12.03.20	X		
57	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	18.03.20	X		Anruf: nur noch per E-Mail: toeb_beteiligungsverf ahren @rmv.de
58	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
59	Seniorenbeirat Bad Vilbel Reinhard Kreuzer Vorsitzender Hans-Kudlich-Str. 3 61118 Bad Vilbel				
60	Staatliches Landratsamt Hauptabteilung LFN Homburger Straße 17 61169 Friedberg				Nicht mehr beteiligen
61	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg	09.03.20		X	
62	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	12.03.20	X		
63	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	16.03.20		X	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
64	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
65	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
66	ZOV-Verkehr Hanauer Straße 15 61169 Friedberg				
67	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				



**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

- 1. Art der baulichen Nutzung
    - 1.3.1. Gewerbegebiete
      - GE
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | GE1                    |                           | Art der baulichen Nutzung |          |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |                           |          |
| 0,8                    | (2,4)                     | Zahl d. Vollgeschosse     | Bauweise |
| V                      | -                         |                           |          |
- 6. Straßenverkehrsflächen
    - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
    - 0,4 kV-Kabel, unterirdisch
    - rückzubauende Leitungen
  - 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Anpflanzen: Bäume
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GE2	
0,8	(2,4)
IV	-

GE1	
0,8	(2,4)
V	-

GE3	
0,8	(2,4)
V	-

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

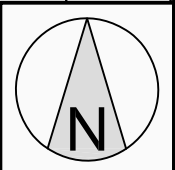
**ROB**  
 planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

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

**Stadt Bad Vilbel**  
**Bebauungsplan**  
**„Quellenpark Südwest“**

Bearbeiter:	Horn	Maßstab:	1:1.000
Plannr.:	1910_S.dwg	Format:	Din A3
Datum:	22.04.2020		

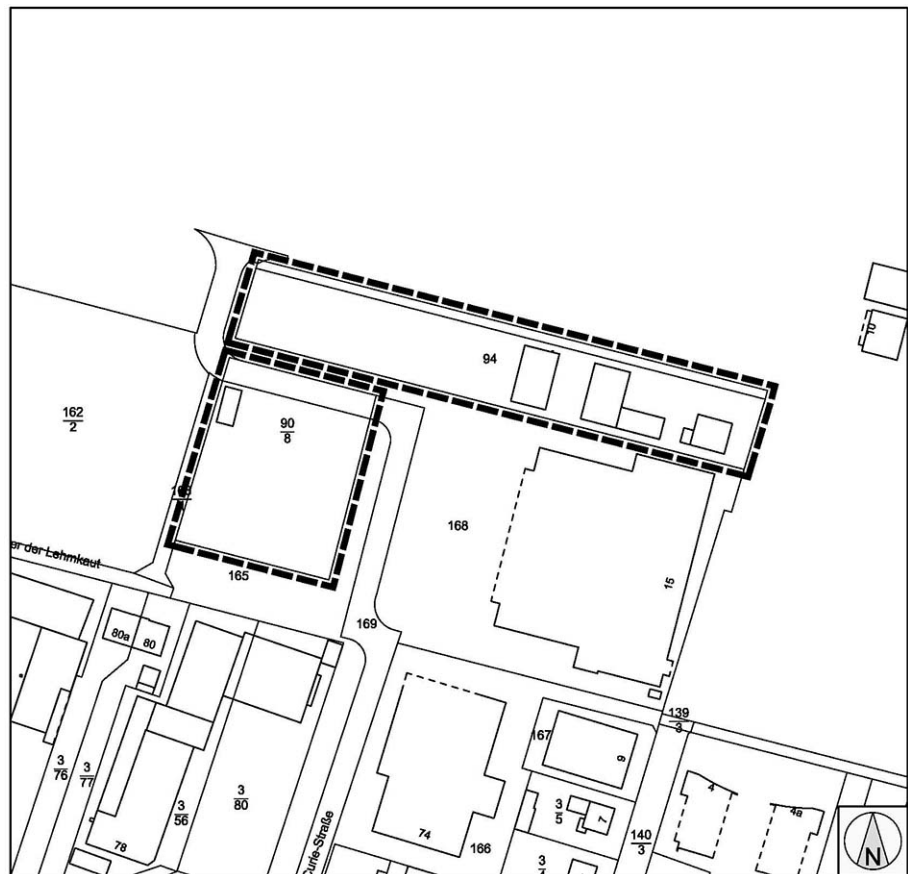
**Satzung**





# Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“



**Satzung, 22.04.2020**

# Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan  
„Quellenpark Südwest“

**Satzung**

Aufgestellt im Auftrag  
der Stadt Bad Vilbel

**Stand: 22.04.2020**

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 .....	7
2.2	Gewerbegebiet GE 2 .....	7
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>8</b>
3.1	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 .....	8
<b>4</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 .....	8
<b>5</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 .....	8
<b>6</b>	<b>Nebenanlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.1</b>	<b>Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b> .....	<b>8</b>
7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	8
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
8.1	Neupflanzung von Bäumen .....	8
8.2	Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	9
8.3	Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke .....	9
8.4	Tiefgaragen .....	9
8.5	Dachbegrünung .....	9
8.6	Fassadenbegrünung .....	9
8.7	Artenschutz .....	10
<b>9</b>	<b>Vorkehrungen gegen Gewerbelärm</b> .....	<b>10</b>
9.1	Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 .....	10
<b>10</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>10</b>
10.1	Vorkehrungen gegen Verkehrslärm .....	11
<b>C</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>D</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten</b> .....	<b>14</b>
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) .....	14
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung) .....	14
1.3	Sträucher .....	14
1.4	Geschnittene Hecken .....	14
1.5	Kletterpflanzen .....	14

<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>15</b>
3.1	Verwertung von Niederschlagswasser .....	15
3.2	Regenwassernutzung .....	15
3.3	Regenwasserableitung .....	15
<b>4</b>	<b>Heilquellenschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Einwirkungen durch den Straßenverkehr</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Schutz bestehender und geplanter Leitungen</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Arten- und Biotopschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>17</b>
<b>E</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>18</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>19</b>
3.1	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	19
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>25</b>
7.1	Städtebauliche Situation .....	25
7.2	Landschaftliche Situation .....	26
<b>7.3</b>	<b>Verkehrliche Anbindung</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>27</b>
8.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	27
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	28
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>28</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	29
9.3	Bauweise .....	30
9.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	30
9.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	30
9.6	<b>Nebenanlagen</b> .....	<b>30</b>
9.7	Straßenverkehrsflächen.....	30
9.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
9.9	Vorkehrungen gegen Gewerbelärm .....	31
9.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	32
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>34</b>
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	34
10.2	Werbeanlagen .....	34
<b>11</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>34</b>
11.1	Lärmschutz .....	35
11.2	Artenschutz.....	35
11.3	Sonstige Belange.....	36

<b>12</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>40</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>41</b>
13.1	Löschwasserversorgung .....	41
13.2	Trinkwasserversorgung .....	41
13.3	Abwasserbeseitigung .....	42
<b>14</b>	<b>Boden und Altlasten</b> .....	<b>42</b>
14.1	Baugrund .....	42
14.2	Grundwasser .....	43
14.3	Geotechnische Beratung .....	44
14.4	Orientierende umwelttechnische Untersuchung .....	45
<b>14.5</b>	<b>Ergänzende abfalltechnische Untersuchung</b> .....	<b>45</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>47</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>47</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>47</b>
<b>G</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>48</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

(gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Gewerbegebiet GE 1 und GE 3

Die zulässige GRZ beträgt 0,8.

Die zulässige GFZ beträgt 2,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

#### 2.2 Gewerbegebiet GE 2

Die zulässige GRZ beträgt 0,8.

Die zulässige GFZ beträgt 2,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

### 3 Bauweise

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

### 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 4.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### 5.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### 6 Nebenanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

#### 6.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 allgemein zulässig.

### 7 Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### 7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

(gemäß § 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:

- Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste D.1.2 „Mittelkronige Bäume“



- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m, bei großkronigen Bäumen mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten.

## 8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1).
- Zusätzlich ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste D1.1 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 D1.3 zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potentiell invasiver Arten (wie z.B. Lorbeerkirsche, ausläufertreibende Bambusarten) ist nicht zulässig.

## 8.3 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste D1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m<sup>2</sup> groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste D1.3 ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzenden Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

## 8.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 80 cm betragen.

## 8.5 Dachbegrünung

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

## 8.6 Fassadenbegrünung

Ab 50 m<sup>2</sup> fensterlose geschlossene Wandfläche ist eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze der Vorschlagliste D1.5 pro laufender Meter Wand oder eine alternative vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist Vorrang einzuräumen.

## 8.7 Artenschutz

- Die Beseitigung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Beschränkung auch für Ziergehölze und kleinflächig ausgebildete Gehölzbestände.
- Bei Gebäudesanierungen, Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf evtl. vorhandene Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse) zu untersuchen.
- Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. **Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

## 9 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

(gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**Die in den Festsetzungen zu Vorkehrungen gegen Gewerbelärm in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

### 9.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}/m^2$  nach DIN 45691 zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Gewerbegebiets-Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}/m^2$ in dB(A)	
	tags	nachts
Gewerbegebiet GE 1	60	45
Gewerbegebiet GE 2	60	45
Gewerbegebiet GE 3	57	47

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

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

### 10.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

#### 10.1.1 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für den Lärmpegelbereich IV erfüllen. Der Lärmpegelbereich IV ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung:



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:



Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der Lärmbelastung auszulegen, die die höhere Anforderung ergibt.

In Räumen, die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen, sind für den Lärmpegelbereich IV schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Bezug auf die konkrete Gebäudestellung und damit einhergehenden Abschirmungseffekten abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen berechnet werden.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

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

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

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

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

### 2 Werbeanlagen

Es gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

## D Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Quercus palustris
Platanus x acerifolia	Salix alba "Liempde "
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Pinus sylvestris
Tilia cordata	Robinia pseudoacacia
Zelkova serrata	Quercus fainetto
Quercus cerris	Tilia tomentosa "Brabant"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Alnus spaethii	Ulmus 'Regal' –S- Resista
Prunus avium	Betula nigra
Prunus avium "Plena"	Ostrya carpinifolia
Carpinus betulus	Quercus robur "Fastigiata"
Liquidambar styraciflua	Tilia cordata "Greenspire"
Celtis australis	Sophora japonica
Acer monspessulanum	Magnolia kobus
Ginkgo biloba	Parrotia persica

#### 1.3 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	

#### 1.4 Geschnittene Hecken

Acer campestre	Crataegus spec.
Berberis thunbergii (grünlaubig)	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Berberis vulgaris	Taxus baccat
Carpinus betulus	

#### 1.5 Kletterpflanzen

Campsis radicans	Clematis vitalba
Hedera helix	Lonicera caprifolium
Jasminum nudiflorum	Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata	

## 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 Wasserwirtschaftliche Belange

### 3.1 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.

### 3.2 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.

### 3.3 Regenwasserableitung

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt die Auflage, dass sowohl für die angeschlossenen privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Bereiche der Straßen, Wege und Plätze max. 10 l/sxha bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis zum Abfluss kommen dürfen. Entsprechende Rückhalteräume mit Drosseleinrichtungen sind im Zuge der Bauantragsstellung nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen.

## 4 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.

## 5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder

Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## **6 Einwirkungen durch den Straßenverkehr**

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße L 3008 und Bundesstraße B 3 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## **7 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.

## **8 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) darstellten. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Es wird empfohlen, beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, [www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf](http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas.dt.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

## 9 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

## E Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ ist die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen geplant. Die Überplanung soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungen erfolgen. Für das Flurstück 90/8 (Gewerbegebiet GE 2) sollen konkret Büronutzungen sowie Ausstellungsflächen untergebracht werden.

Das Plangebiet umfasst für den Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 einen Teilbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, der jedoch in diesem Teilbereich nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Das Plangebiet ist im Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 daher als sogenannte „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zu bewerten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher aktuell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Die in den Geltungsbereich einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marie-Curie-Straße liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11.09.2012 als Satzung beschlossen wurde. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Carl-Benz-Allee im Norden des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 7.954 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB bezieht sich auch auf sogenannte „Außenbereichsinseln im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung im Sinne der Planungsrechts umgeben sind und demnach innerhalb des Siedlungsbereiches liegen.

### 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ besitzt eine Größe von 7.954 m<sup>2</sup> (rund 0,8 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels (siehe Abbildung 1). Im Norden, Osten und Westen grenzen die geplanten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete sowie das realisierte Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ des Baugebietes „Krebsschere“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter an. Im Süden grenzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an.

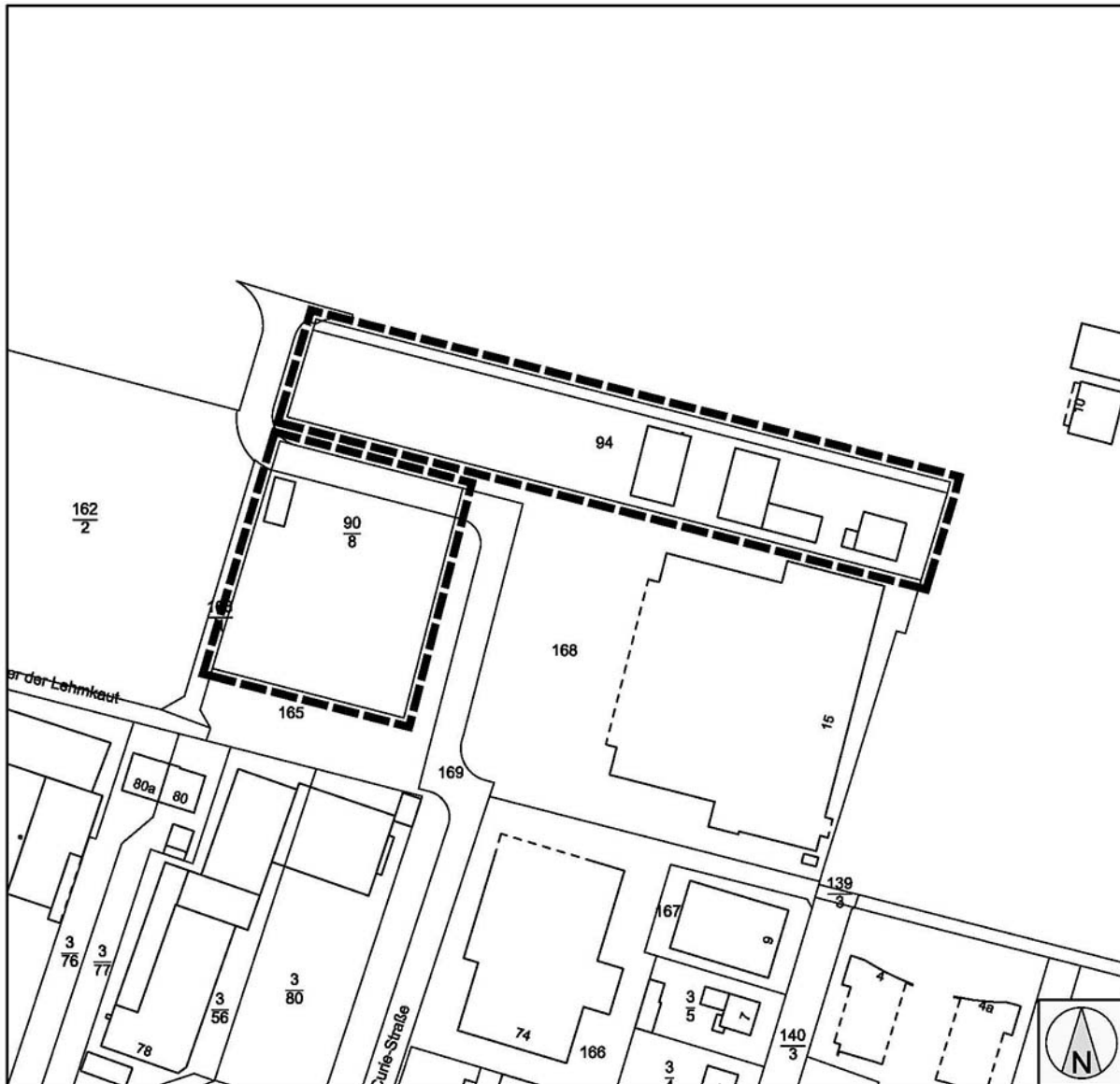


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist/sind

- günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen sowie für die Profilierung der Region auf ihren spezifischen Kompetenzfeldern zu schaffen,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant, mit der Zweckbestimmung Nahversorgung“ gekennzeichnet. Damit entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes **nicht** den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

#### 4 Verfahrensablauf

Im Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 7.954 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB bezieht sich auch auf sogenannte „Außenbereichsinseln im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung im Sinne der Planungsrechts umgeben sind und demnach innerhalb des Siedlungsbereiches liegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 28.02.2020 bis 30.03.2020 statt.

## 5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“.

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

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:

Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet mit einer Größe von 7.029 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von max. 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 5.623 m<sup>2</sup>.

Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kommt jedoch nur zwischen einem oder *mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung* in Betracht, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung). Die räumlich angrenzenden Bebauungspläne (siehe Abbildung 5) „Krebsschere 3. Änderung“ (2012), „Krebsschere 6. Änderung“ und „Krebsschere 9. Änderung“ (2019) wurden im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Die 10. Änderung „Krebsschere“ (2019) wurde im (klassischen) vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Lediglich die 4. (2012) und 8. Änderung (2018) des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurden ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Diese beiden Änderungen besitzen jedoch keinen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“.

### ➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

### ➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiete (Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“, Nr. 5519-401 „Wetterau“) und FFH-Gebiete (Nr. 5818-302 „Berger Warte“ und Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“) liegen mindestens 2,5 km vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf die Gebiete ausgehen.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist nicht mit der Errichtung von Störfallbetrieben im Plangebiet zu rechnen, da diese in der Regel nur in Industriegebieten zulässig sind. Zudem sind in unmittelbarer räumlicher Nähe keine schutzbedürftigen Gebiete oder Nutzungen vorhanden (angrenzende Gewerbegebiete, Mischgebiete und Sondergebiete). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG\_RL\_2012\_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst für den Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 einen Teilbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, der jedoch in diesem Teilbereich nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Das Plangebiet ist im Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 daher als sogenannte „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zu bewerten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher aktuell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Die in den Geltungsbereich einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marie-Curie-Straße liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11.09.2012 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 3). Die im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ angrenzenden Flächen werden als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Hier befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter.

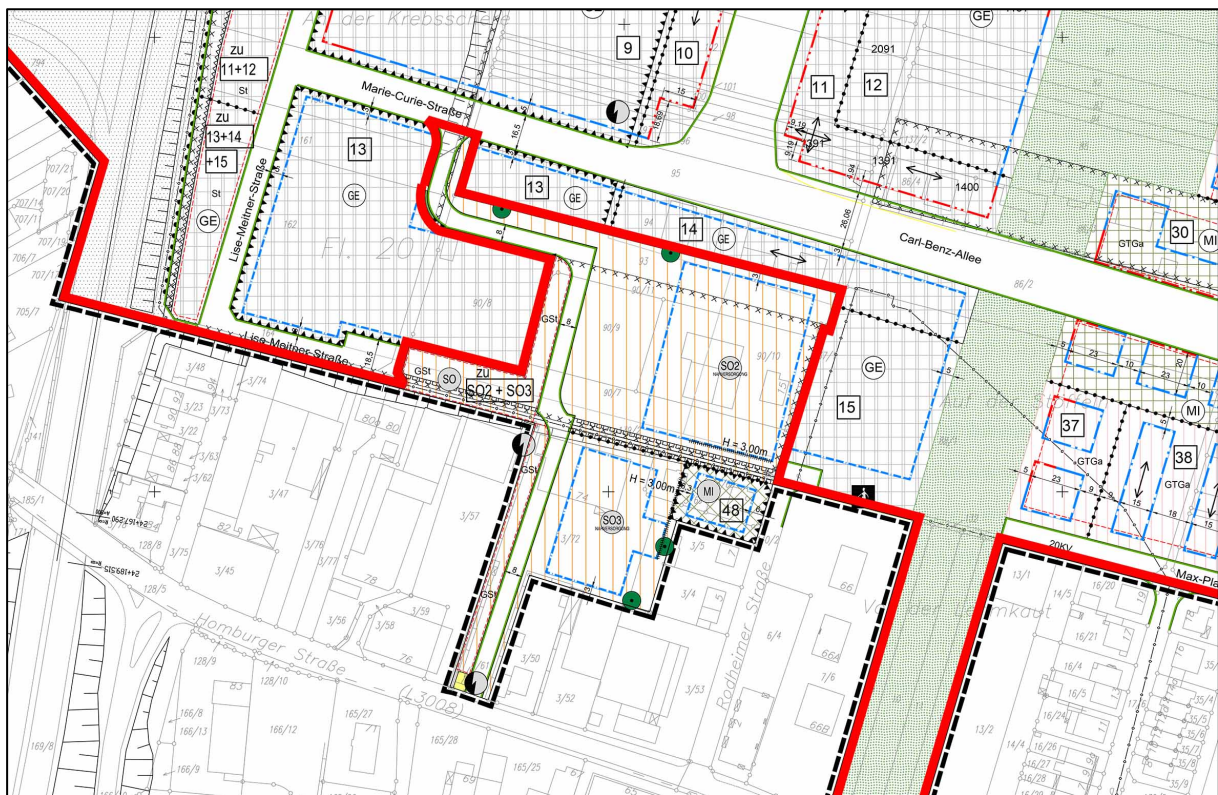


Abbildung 3: Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebschere“ (rechtskräftiger Teilbereich)

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Carl-Benz-Allee im Norden des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 4). Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ angrenzenden, noch nicht realisierten Flächen werden als Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Urbane Gebiete festgesetzt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“



Abbildung 5: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“



## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Städtebauliche Situation

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ umfasst das Flurstück 94. Das Flurstück ist im Westen derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 6). Im Osten ist das Flurstück durch die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes bebaut. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus, zwei Hallengebäude und mehrere Garagen (siehe Abbildung 7).

Der südliche Teilgeltungsbereich umfasst mit dem Flurstück 90/8 (Gewerbegebiet GE 2) eine gewerbliche Brachfläche, auf der sich die ehemalige Betonmischanlage des EKS Betonwerks befindet (siehe Abbildung 8). Die Betonmischanlage liegt derzeit still und wird aktuell lediglich für Werbezwecke genutzt.

Im Süden bzw. Südosten grenzen unmittelbar die Parkplätze des Lebensmittelvollsortimenters an das Plangebiet an. Im Norden, Osten und Westen befinden sich die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen (siehe Kapitel E8.1).



Abbildung 6: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes



Abbildung 7: Bestehende Bebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes



**Abbildung 8:** Gewerbliche Brachfläche mit ehemaliger Betonmischanlage im südlichen Teilbereich des Plangebietes

## 7.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist baulich stark vorgeprägt. Südlich und östlich grenzen Parkplatzflächen und gewerbliche Bauten, im Westen eine Lagerfläche an. Lediglich der westliche Teil von Flurstück 94 ist noch unbebaut (Ackerfläche), jedoch an drei Seiten von Straßenverkehrsflächen umgeben. Im Ostteil des Flurstücks befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus und mehreren Stallgebäuden.

Das im Verfallenen begriffene Silobauwerk tritt in der Landschaft deutlich in Erscheinung. Das Gelände selbst ist eingezäunt und nicht begehbar. Innerhalb des Grundstücks sind große Teile versiegelt (Siloanlage, Garagen, Bürogebäude, Betonflächen). Teilweise hat sich zwischen den versiegelten Flächen und auf Erdaufschüttungen eine Pionierflur mit Jungwuchs von Gehölzen entwickelt. In der Südwestecke des Grundstücks befindet sich ein kleines Gebüsch. Insgesamt ist das Grundstück jedoch auf Grund der fehlenden Nutzung ungepflegt und tritt optisch negativ in Erscheinung.

Die Ackerfläche besitzt auf Grund ihrer isolierten Lage nur eine geringe Bedeutung von Natur und Landschaft. Der Boden ist hier jedoch noch unversiegelt. Am Ostrand hat sich entlang des Stallgebäudes ein kleines Gebüsch entwickelt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes befinden sich im Wesentlichen sonst nur Garten- und Ziergehölze.



**Abbildung 9:** Ackerfläche auf Flurstück 94 und versiegelte Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Betonmischanlage

## 7.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung von Bad Vilbel erfolgt in erster Linie über die in Nord-Süd-Richtung westlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 3, die zwischen der Kernstadt von Bad Vilbel und dem Stadtteil Massenheim verläuft, sowie über die Bundesstraße B 521, die südlich der Kernstadt liegt und bis in die Frankfurter Innenstadt führt. Beide Straßen verbinden Bad

Vilbel im Fernverkehr mit der A 661 und im weiteren Verlauf auch mit der A 5 sowie der A 66. Mit der Realisierung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Nordumgehung (L 3008) konnte eine Verbesserung der Verbindung zum überregionalen Straßennetz hergestellt sowie eine Verkehrsentslastung innerhalb der Kernstadt von Bad Vilbel erreicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ wird im Norden durch die Carl-Benz-Allee erschlossen, die bislang lediglich als Baustraße zur Realisierung der angrenzend geplanten Gewerbegebiete ausgebildet ist. Von Süden her wird das Plangebiet von der Homburger Straße aus kommend über die Marie-Curie-Straße erschlossen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Main-Weser-Bahn. Der ÖPNV-Anschluss des Plangebietes sowie des Gesamtgebietes Quellenpark ist durch den unmittelbar an das Gebiet Quellenpark angrenzenden Bahnhof Bad Vilbel mit Anschluss an die Regionalbahn, die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt a.M. nach Friedberg sowie das regionale Busnetz gegeben. Die direkte Erschließung des Baugebietes Quellenpark für den ÖPNV soll durch eine Buslinie erfolgen. Prinzipiell besteht innerhalb der Kernstadt von Bad Vilbel ein dichtes Busliniennetz zu den Stadtteilen sowie in die Region.

## 8 Planerische Zielsetzung

### 8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Gewerbegebieten auf den bisher geringfügig bebauten Grundstücken geschaffen werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen insbesondere regeln, welche Arten von baulichen Nutzungen im Gebiet künftig zulässig sind. Auf dem Flurstück 90/8 sollen konkret Büronutzungen sowie Ausstellungsflächen untergebracht werden. Die Überplanung soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungen erfolgen. Hierfür soll insbesondere die planungsrechtliche Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden. Hierdurch soll der Erhalt der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden.

#### **Städtebauliche Zielsetzung für die nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen**

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde. Zentrale Zielsetzung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines modernen Gewerbestandortes, der den künftigen Ansprüchen an eine digitale Welt und vernetztes Arbeiten Rechnung trägt. Die Entwicklung der Gewerbeflächen soll unter einem innovativen und zukunftsweisenden Leitgedanken erfolgen. Gesellschaftliche Tendenzen wie die Vermischung von Arbeiten, Freizeit und Wohnen prägen diesen Leitgedanken maßgeblich im städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Lage der Gewerbeflächen unmittelbar angrenzend an den zentralen Park mit der östlichen Wohnbebauung stellt eine ideale Symbiose beider Nutzungen zu einem funktionierenden Mikrostandort dar.

Im Rahmen der 9. 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 Gewerbegebiete ausgewiesenen Bauflächen wird als Urbane Gebiete festgesetzt. Der gesetzgeberische Leitgedanke für die Neueinführung der Gebietskategorie des Urbanen Gebietes besteht in der planerischen Verwirklichung der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Insbesondere zur Vermeidung

und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums, soll eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung hergestellt werden.

Innerhalb der Urbanen Gebiete soll demnach die Möglichkeit eines arbeitsstandortnahen Wohnraumangebotes geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung von rund 200 Wohnungen im 1- bis 2-Zimmersegment. Des Weiteren gehören zu der geplanten Entwicklung des Gewerbestandortes auch geringe Flächen für den Einzelhandel, z.B. zur quartiersbezogenen Nahversorgung (z.B. sogenannte ToGo-Läden) der Beschäftigten in diesem Gebiet. Des Weiteren ist innerhalb der Urbanen Gebiete die Errichtung einer Betriebs-Kindertagesstätte geplant, die ebenfalls einen wichtigen Beitrag zu dem Leitgedanken Stadt der kurzen Wege leisten wird. Neben den genannten Nutzungen ist innerhalb der Urbanen Gebiete die Unterbringung von Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, Räumlichkeiten für Weiterbildungsangebote und Fitnessseinrichtungen angedacht.

Die Erschließung der Gewerbeflächen mit PKW- und LKW-Verkehr wird um das Quartier herumgeführt. Eine Querverbindung ist in erster Linie nur für Fahrradfahrer sowie untergeordnet für Busse und für die direkte Erschließung der Bauflächen möglich. Der zentrale Fußgänger- und Radwegbereich von Nord nach Süd verläuft weiterhin durch den zentralen Park. Durch die klare Trennung des Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehrs soll die fußläufige Bewegungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers begünstigt werden.

Auf den ehemals für oberirdische Stellplätze vorgesehenen Flächen parallel zur Bundesstraße B 3 sollen 8-geschossige Parkhäuser zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs errichtet werden. Die weiteren erforderlichen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das Hochbaukonzept sieht Gebäude mit 4 bis 8 Vollgeschossen vor. Um dem Plangebiet eine Identifikation und einen überregionalen Wiedererkennungswert zu geben, sind darüber hinaus unmittelbar in der Mitte des Quartiers sowie im Bereich der Eingangssituation im Norden des Plangebietes insgesamt drei Hochpunkte mit einer maximalen Höhe von 55 m vorgesehen. Diese geben dem Plangebiet einen innerstädtischen Charakter.

Zur Steigerung des Mikroklimas, des Wohlbefindens und der Schaffung eines positiven Aufenthaltscharakters sollen innerhalb des Plangebietes Wasserbecken bzw. -flächen angelegt werden. Diese dienen in Kombination mit begrünten Fassaden und Dächern der Optimierung der Luftqualität.

## **8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer bereits seit langem für eine Gewerbenutzung vorgesehenen Fläche. Insofern wird durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Da im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich zu erbringen ist, beschränkt sich die landschaftsplanerische Zielsetzung auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenversiegelung, Grünordnung und Artenschutz.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die planungsrechtliche Festsetzung der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht grundsätzlich auch weiterhin der planerischen Zielsetzung, die dem ursprünglichen Bebauungsplan „Krebsschere“ zu Grunde lag, nämlich an diesem Standort zukunftsweisende hochwertige Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.

Die Festsetzungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten entsprechen daher grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlich Zwecke zugelassen werden.

Aus Gründen der zukünftigen Gebietsverträglichkeit innerhalb des geplanten Technologiestandortes des Baugebietes „Krebsschere“ wurden Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird der Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes in Gewerbegebiete entgegengewirkt und die verbrauchernahe Versorgung im Stadtzentrum von Bad Vilbel gesichert. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main festgelegten Versorgungskerns / zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bad Vilbel. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gewerbegebiete wird daher auch den übergeordneten Vorgaben des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entsprochen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 eine zulässige GRZ von 0,8 und eine zulässige GFZ von 2,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 auf fünf und innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 auf vier begrenzt. Die festgesetzte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes entspricht der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse der angrenzenden, geplanten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

Art	Fläche	Anteil	Grundflächenzahl	Erreichbare Grundfläche	Geschossflächenzahl	Erreichbare Geschossfläche	Anzahl der Vollgeschosse
GE 1	1.754 m <sup>2</sup>	22,1 %	0,8	1.403 m <sup>2</sup>	2,4	4.210 m <sup>2</sup>	5
GE 2	2.830 m <sup>2</sup>	35,6 %	0,8	2.264 m <sup>2</sup>	2,4	6.792 m <sup>2</sup>	4
GE 3	2.445 m <sup>2</sup>	30,7 %	0,8	1.956 m <sup>2</sup>	2,4	5.868 m <sup>2</sup>	5
<b>GE Gesamt</b>	<b>7.029 m<sup>2</sup></b>	<b>88,4 %</b>	<b>0,8</b>	<b>5.623 m<sup>2</sup></b>	<b>2,4</b>	<b>16.870 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>925 m<sup>2</sup></b>	<b>11,6 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Summe</b>	<b>7.954 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>/</b>	<b>5.623 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>16.870 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 9.3 Bauweise

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 wird keine Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Bauweise innerhalb des Plangebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis.

### 9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung des Baugebietes eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Dies entspricht der Festsetzung der Baufenster für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen.

### 9.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 die Errichtung oberirdischer Stellplätze und von Tiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sollen aus städtebaulichen Gründen den baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet oder in diese integriert werden. Diese sind daher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 9.6 Nebenanlagen

Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 allgemein zulässig sind. Da der Energiebedarf des Plangebietes sowie die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Transformatorenstation zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, wird die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, planungsrechtlich ermöglicht.

### 9.7 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Verkehrsflächen der Marie-Curie-Straße und der Carl-Benz-Allee, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatz- und Carportanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke so hergestellt werden, dass Niederschläge versickern oder in angrenzenden Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen große Teile der Dachflächen zumindest extensiv begrünt werden. Für alle Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 80 cm 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.

Durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des

Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Durch die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Pflanzung sehr stark wachsender Bäume sowie die Verwendung invasiver und potentiell invasiver Arten (wie z.B. Lorbeerkirsche, ausläufertreibende Bambusarten) ist nicht zulässig. Da es sich um großflächige Gewerbegrundstücke mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad und kleinklimatischen Auswirkungen handelt, wurden bei der Artenauswahl bewusst an das Stadtklima angepasste und trockenresistente Arten gewählt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird zudem eine Beschränkung der Rodungszeit, die Verpflichtung zur Prüfung von geschützten Tierarten vor Beginn von Baumaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 9.9 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine schalltechnische Untersuchung zur Festlegung der Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt.<sup>a</sup> Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente nach der DIN 45691 festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Wie der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem jeweilig anzuwendenden Immissionsrichtwert zeigt, wird dieses auch in der Summenwirkung der Geräuschimmissionen eingehalten und unterschritten. An allen Berechnungsaufpunkten verbleiben Planungsreserven von  $\geq 1$  dB(A) bis zum Erreichen des jeweiligen Immissionsrichtwertes. Die Zuweisung der Emissionskontingente für die Tageszeit ermöglichen für die Gewerbegebietsflächen [GE-1] und GE-2 eine „allgemeine, weites gehend uneingeschränkte Ausnutzung“ hinsichtlich möglicher Geräuschentwicklungen im Sinne der DIN 18005 (Prüfwert GE-Flächen 60 dB(A) / m<sup>2</sup>). Für die [GE-3]-Fläche kann ein Emissionskontingente von 57 dB(A) / m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Dies kann dazu führen, dass für Betriebe mit geräuschintensiven Tätigkeiten bei der Planung erhöhte Aufwendungen zum Schallimmissionsschutz vorsehen müssen, wenn deren Emissionsverhalten über den bauleitplanerischen Vorgaben zum Liegen kommt.*

*Für die Nachtzeit kann in der Gewerbegebietsfläche [GE-3] ein Emissionskontingent von 45 dB(A) + 2 dB(A) = 47 dB(A) / m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden, da durch Regelungen der Emissionskontingente im Bebauungsplan zur 9. Änderung „Krebsschere“ für den Nachtzeitraum stärkere Einschränkungen zum Schutze der im diesem Bebauungsplan ausgewiesenen MU-Gebiete (nachts wie Mischgebiete) zugewiesen wurden.*

*Die Anwendung der Emissionskontingente ist dabei nur in Schallausbreitungsrichtung der südlich / südwestlich und östlich gelegenen MI- und WA-Flächen erforderlich.“<sup>b</sup>*

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) ist im Rahmen einer baugebietsinternen Emissionskontingentierung stets auch eine Ergänzungsfläche ohne Kontingentierung erforderlich. Konkret heißt es in der Entscheidung:

*Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. März 2015 – 4 BN 26.14 - BauR 2015, 943 <944>). Die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingents für das gesamte Baugebiet ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt (so auch OVG Koblenz, Urteil vom 2. Mai 2011 - 8 C 11261/10 - NVwZ-RR 2011, 858 <859>;*

*Fischer/Tegeeder, BauR 2007, 323 <326>). Der Bestimmung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird es nicht gerecht, wenn die gedankliche Unterteilung des Plangebiets in 1 m<sup>2</sup> große Teilflächen gleicher Geräuschemission als Gliederung verstanden wird (a.A. Steger/Numberger/Hunecke, Lärmbekämpfung 2017, 27 <32>). Die Vorschrift ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG, Beschlüsse vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 S. 28 und vom 9. März 2015 – 4 BN 26.14 - BauR 2015, 943 <944>), gilt entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Macht eine Gemeinde nur von dieser Norm Gebrauch und verzichtet auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2017, § 1 BauNVO Rn. 63). Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Mai 1996 – 4 NB 16.96 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 22 S. 7). Will eine Gemeinde eine oder mehrere Arten von Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet ausschließen, steht ihr nur der Weg über § 1 Abs. 5 BauNVO zur Verfügung (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 83).*

Das Plangebiet umfasst für den Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 einen Teilbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, der jedoch in diesem Teilbereich nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Der Bebauungsplan „Krebsschere“ setzt westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ weitere Gewerbegebiete fest. Für den überwiegenden Teil dieser westlich des Plangebietes befindlichen Gewerbegebietsflächen wurde keine Emissionskontingentierung vorgenommen. Die Voraussetzung, dass neben dem emissionskontingierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten, ist somit gegeben.

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ zur Ausweisung der Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 innerhalb des Plangebietes durchgeführt.<sup>c</sup> Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach*

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

*nicht unterschreitet. Dabei ist*



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

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Die Anforderungen dieser Norm gelten nicht zum Schutz von Aufenthaltsräumen, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig Geräusche mit  $L_{AF,95} \geq 40$  dB(A) vorhanden sind [z.B. häufig in Produktions- und Arbeitsräumen anzutreffen].

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

Ansonsten sind die auf die jeweilige Gebädefassade bezogenen Werte heranzuziehen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ im Lärmpegelbereich III	=	63 dB(A),
Raumnutzung „Wohnen“ $K_{Raumart}$	=	30 dB
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 63 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$		
erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$	≥	33 dB.

Dabei sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Lärmbelastung auszulegen (Tageszeit/Nachtzeit), die die höhere Anforderung ergibt.

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 festzulegen. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

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

gemindert werden.

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

*Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen  $R_w$  der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 [2018] zu ermitteln.*

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

*Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente verzichtet werden.“<sup>d</sup>*

## 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.06.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

### 10.2 Werbeanlagen

Prinzipiell gilt für das Plangebiet die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

## 11 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung – auch des Schutzgutes Boden – verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

### 11.1 Lärmschutz

Zur Berücksichtigung von Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

### 11.2 Artenschutz

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

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Auf Grund der intensiven gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes (Betonwerk, Lebensmittelmärkte, Landwirtschaftlicher Betrieb) ist nicht mit dem Vorkommen von geschützten Arten zu rechnen. Lebensräume für geschützte Arten sind nicht vorhanden. Daher ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung des Planes aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben im beplanten Bereich (§ 63 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Durch die festgesetzte ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)

- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des 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.

### **11.3 Sonstige Belange**

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kapitel E11.2
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich, sondern lediglich um bereits genutzte bzw. bereits seit langem für eine Bebauung vorgesehene Flächen im Zusammenhang mit umgebender bzw. geplanter Bebauung.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind bereits große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nur noch im Bereich der Ackerfläche anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch in der Schutzzone I eines Heilquellenschutzgebietes, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Entwässerung siehe Kapitel E13.3.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Die festgesetzte Dachbegrünung bei Neubauten besitzt eine positive Auswirkung auf das Stadtklima.

Tabelle 2: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird. Die optisch störende Siloanlage wird durch Gewerbebauten ersetzt.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden (siehe auch Kapitel 5).
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb eines großflächigen bestehenden Gewerbegebietes kommt es erkennbar nicht zu erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Mögliche Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und in der Planung berücksichtigt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Gewerbegebietes führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen, zumal dieser Bereich seit langem für eine Gewerbeentwicklung vorgesehen ist. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

Tabelle 2: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Vgl. Kapitel E5.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven. Die im Plangebiet liegende landwirtschaftliche Flächen ist bereits seit langem für eine Bebauung vorgesehen.

Tabelle 2: Umweltbelange

## 12 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro IMB-Plan, Frankfurt, eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt.<sup>e</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV**

*„Die verkehrliche Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gesamtplanungsraums mit ausgebauten bzw. im Ausbau befindlichen Straßenräumen für die vorliegenden Planungen vorteilhaft und ausreichend. Das Projekt ist mit den vorhandenen Stadtbuslinien und der Nähe zum Bahnhof gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem ist eine Erweiterung des Stadtbusliniennetzes in den Bereich des Quellenparks vorgesehen.“<sup>f</sup>*

### **Zusammenfassung**

*„Der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ grenzt unmittelbar an die Geltungsbereiche der 3. und 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und schließt räumlich wie inhaltlich eine bauliche Lücke. Festgesetzt werden soll der Bereich als Gewerbegebiet [...]. Für den gesamten Bereich um den Quellenpark einschließlich des Übergangs zur Kernstadt von Bad Vilbel wurde im September 2018 eine derzeit immer noch aktuelle und umfassende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese konnte im vorliegenden Fall als Grundlage verwendet werden.“*

*Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurde das Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ aus der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) abgeleitet, über aktuelle Zählungen kalibriert und unter Berücksichtigung der hinterlegten Prognose-Strukturdaten sowie aller bekannten Entwicklungsvorhaben im Stadtgebiet von Bad Vilbel auf einen Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet. Hierbei wurden zudem die allgemeine Verkehrsentwicklung einbezogen, über die unter anderem auch die Verdichtung von Siedlungsflächen bis zu einem gewissen Grad abgedeckt wird.*

*Die Fahrtenprognose zum Planvorhaben verdeutlicht, dass die verkehrlichen Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtentwicklung ‚Quellenpark‘ mit einem Anteil von deutlich unter 2 % als sehr gering und effektiv nicht wahrnehmbar zu beurteilen sind. Insbesondere in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden sind verteilt auf das Verkehrsnetz nur vereinzelte Neuverkehrsfahrten zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann zur Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität des Verkehrsnetzes auf die Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem September 2018 zurückgegriffen werden.*

*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum, insbesondere im Zuge der ‚Nordumgehung‘ (L 3008), aber auch auf der Homburger Straße in Zukunft eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV = D) aufweisen werden. Zum Teil sind darüber hinaus wie im Verbindungsbereich zwischen L 3008 und B 3 auch „befriedigende“ Verkehrsabläufe mit entsprechenden Kapazitätsreserven zu erwarten.*

*Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ über das vorhandene bzw. das in der Realisierung befindliche Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.“<sup>g</sup>*



## 13 Ver- und Entsorgung

### 13.1 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ 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  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{Min.}$  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.

### 13.2 Trinkwasserversorgung

Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie im Folgenden dargestellt:

#### Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

2014:	2.123.146 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.817 m <sup>3</sup> /d
2015:	2.179.781 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.972 m <sup>3</sup> /d
2016:	2.113.877 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.776 m <sup>3</sup> /d
2017:	2.163.238 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.927 m <sup>3</sup> /d

#### Bedarfsdeckung heute

2017:	1.898.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.200 m <sup>3</sup> /d	Lieferung OVAG
	69.350 m <sup>3</sup> /a	d.s.	190 m <sup>3</sup> /d	Lieferung Zweckverband
	195.900 m <sup>3</sup> /a	d.s.	537 m <sup>3</sup> /d	Eigenförderung

#### Zusätzliche künftige Bedarfsmengen

Künftiges Kombibad:			750 m <sup>3</sup> /d
Einwohner Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	3.061 E x 150 l/Exd =		460 m <sup>3</sup> /d
Arbeitsplätze Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	9.000 EW x 35 l/(EWxd) =		315 m <sup>3</sup> /d
Summe zusätzlicher Bedarf:	(556.625 m <sup>3</sup> /a)		1.525 m <sup>3</sup> /d
Bisheriger Bedarf:			5.930 m <sup>3</sup> /d
Gesamtbedarf zukünftig:			7.455 m <sup>3</sup> /d

#### Bedarfsdeckung

Eigengewinnung: Brunnen Hainborn (bewilligt)	300.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	822 m <sup>3</sup> /d
Bezug Zweckverband: wie 2017	69.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	189 m <sup>3</sup> /d
Bezug OVAG: Liefervertrag	2.000.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.480 m <sup>3</sup> /d
Steigerung Bezug OVAG	400.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	1.096 m <sup>3</sup> /d
Bedarfsdeckung zukünftig:			7.587 m <sup>3</sup> /d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt.

In einem Schreiben der OVAG vom 21.09.2018 an die Stadtwerke Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 400.000 m<sup>3</sup>/a.

Der gültige Wasserliefervertrag zwischen den Stadtwerken und der OVAG wird entsprechend der Bedarfsentwicklung in der Folge angepasst.

### 13.3 Abwasserbeseitigung

*(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden)*

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.

Nach der in 2017 durchgeführten hydrodynamischen Überrechnung können die Schmutz- und Regenwassermengen der Flächen, welche des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ unterliegen, schadlos abgeleitet werden. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt dabei die Auflage, dass sowohl für die angeschlossenen privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Bereiche der Straßen, Wege und Plätze max. 10 l/sxha bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis zum Abfluss kommen dürfen. Entsprechende Rückhalteräume mit Drosselrichtungen sind im Zuge der Bauantragsstellung nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen.

Mit der Vorkehrung der Drosselung der Regenabflüsse aus dem Baugebiet „Krebsschere“ wird einer Überlastung der nachfolgenden Regenwasserkanäle bis zur Einleitung in die Nidda entgegengewirkt.

Zusätzlich neue Regenwassereinleitungen in den Erlenbach oder die Nidda sind nicht vorgesehen. Eine Vorbehandlung der Regenwassereinleitungen ist nicht erforderlich.

## 14 Boden und Altlasten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro RPGeo, Gelnhausen, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung durchgeführt.<sup>h</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

### 14.1 Baugrund

*„Im Zuge der Erkundung wurde in RKS 1 und 2 zuoberst ca. 0,7 m mächtiger, durchwurzelter Oberboden der Bodengruppe OH nach DIN 18196 festgestellt.*

*In RKS 4 wurde zuoberst eine 0,2 m mächtige bewehrte Betondecke festgestellt.*

*Unter der Betondecke bzw. unter GOK wurde in RKS 3 und 4, in einer Mächtigkeit von ca. 1,3 bis 1,6 m, Auffüllung (Schicht 1) erkundet. Die Auffüllung wurde als Schluff, Sand und Kies der Bodengruppen UL, TL, SU\*, GU und GW nach DIN 18196 angesprochen. Teilweise sind Bauschutt, Basalt, Schlacke, Wurzel- und Ziegelreste eingeschaltet.*

Gemäß den Schlagzahlen der Sondierungen mit der schweren Rammsonde ist die Schicht 1 locker bis mitteldicht gelagert bzw. weist sie steife Konsistenz auf.

Unter der Auffüllung bzw. unter dem Oberboden folgt bis zur Erkundungsendtiefe quar-  
tärer Lösslehm (Schicht 2). Der kalkhaltige Lösslehm wurde als toniger, schwach feinsandiger Schluff der Bodengruppen UL und TL nach DIN 18196 angesprochen. Die Konsistenz des grau braunen Lehms ist steif. Gemäß den Schlagzahlen der Sondierungen mit der schweren Rammsonde ist die Schicht 2 nur mäßig tragfähig.

Gemäß DIN 18300(2019) bzw. ZTV E-StB 17 können die erkundeten Böden hinsichtlich ihrer Lösbarkeit zu einem Homogenbereich B1 zusammengefasst werden. Der Oberboden ist als Homogenbereich O1 gesondert zu behandeln.“<sup>i</sup>

### 14.2 Grundwasser

„Im Zuge der Erkundung wurde kein Grundwasser festgestellt. Das Grundwasser hat für die Erschließung des Gewerbegebietes keine Bedeutung.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (Qualitative Schutzzone I). Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde geklärt werden.“<sup>j</sup>

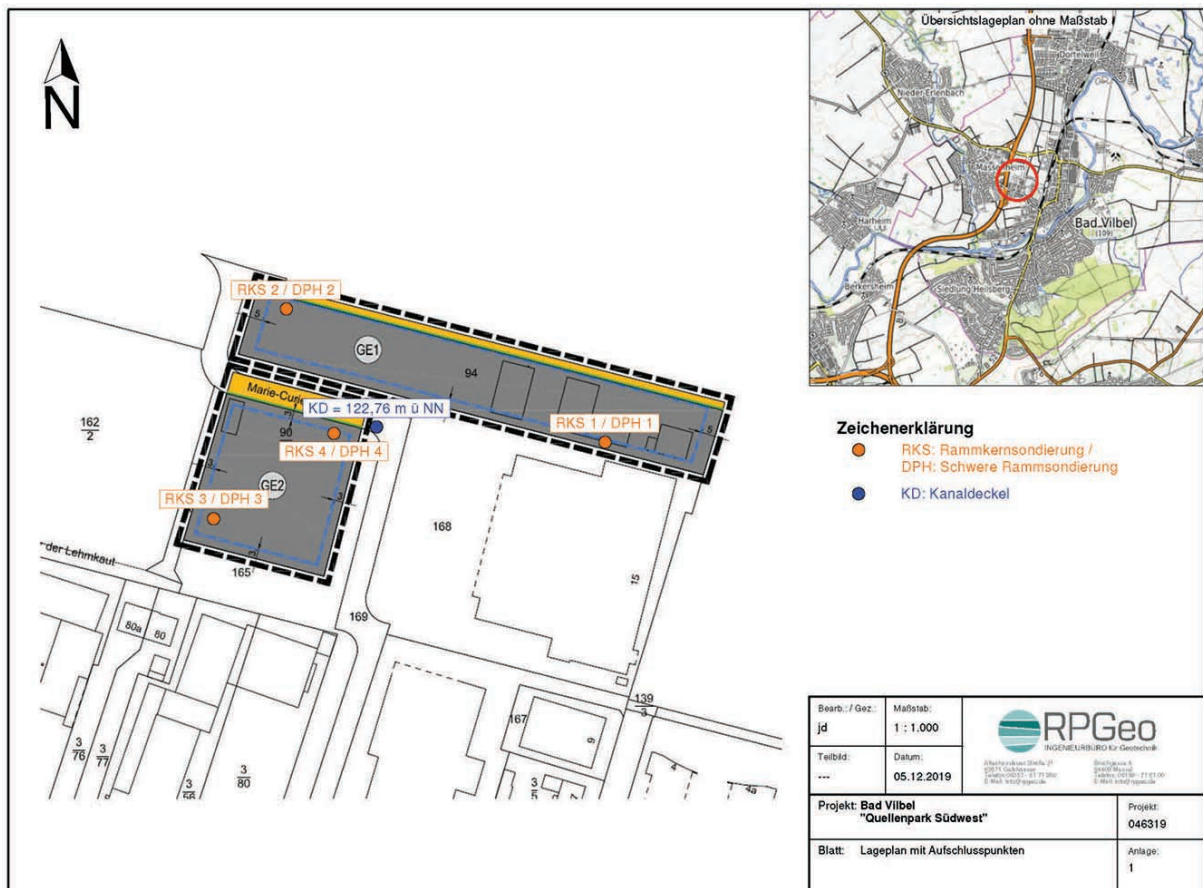


Abbildung 10: Lageplan mit Aufschlusspunkten<sup>k</sup>

## 14.3 Geotechnische Beratung

### 14.3.1 Kanalbau

„Angaben zur Tiefe der geplanten Rohrsohle liegen derzeit nicht vor. Sofern die Rohrsohle in der Schicht 2 [Lösslehm] zu liegen kommt, wird die Verlegung gem. Bettungstyp 1 auf einem 20 cm starken Bodenaustausch/Bettungsschicht empfohlen. [...]

Aus geotechnischer Sicht sind die Schichten 1 und 2, aufgrund der eingeschränkten Verdichtbarkeit, nur nach Aufbereitung mit Bindemittel zum Wiedereinbau als Hauptverfüllung geeignet. Der in den RKS 3 (0,4 – 0,8 m) und 4 (0,2 – 0,6 m) festgestellte Basaltschotter eignet sich als Hauptverfüllung.

Zur Umsetzung der Baumaßnahme entstehen Kanalgräben. Es gilt DIN 4124. Grundsätzlich können die Gräben geböschet unter einem Winkel von  $\beta \leq 60^\circ$  angelegt werden (Schicht 1 nur  $45^\circ$ ). Vor dem Hintergrund der anfallenden Aushubmassen wird jedoch eine technische Sicherung der Grabenwände erforderlich bzw. empfohlen. Die Schicht 2 verfügt über ausreichende Kurzzeitstandfestigkeit, sodass hier abschnittsweise ein Verbau nach Herstellung der Gräben möglich ist (alternativ parallel zum Aushub oder vorseilend).

Die Gräben sind mittels glatter Schneide auszuheben, um Auflockerungen zu vermeiden. Die Böden sind witterungsanfällig bzw. neigen bei mechanischer Belastung zum Festigkeitsverlust. Dies ist bei der Ausführung zu beachten.“<sup>4</sup>

### 14.3.2 Straßenbau

„Angaben zum Straßenbau hinsichtlich Belastungsklasse, Lage und Gradienten liegen derzeit nicht vor. Für die vorliegende Beratung wird von einem Ausbau gem. Bk1,0 nach RStO ausgegangen.

Bei einem frostsicheren Gesamtaufbau von 60 cm und Gradientenhöhen im Bereich der derzeitigen Geländeoberkante kommt das Erdplanum auf Grundlage der Erkundungsergebnisse überwiegend in der Schicht 2 zu liegen.

Auf dem Erdplanum ist ein Verformungsmodul von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  nachzuweisen. Diese Tragfähigkeit wird ohne Zusatzmaßnahmen nicht erreicht. Zum Erreichen ausreichender Tragfähigkeit wird zusätzlich ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von ca. 30 cm erforderlich. [...]

Zum Erreichen der erforderlichen Tragfähigkeit auf OK FSS ist, unter Berücksichtigung des angenommenen Aufbaus ein Tragfähigkeitszuwachs von  $75 \text{ MN/m}^2$ ,  $45 \text{ MN/m}^2$  auf dem Erdplanum bis  $120 \text{ MN/m}^2$  auf OK FSS, erforderlich. Um die geforderte Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$  auf OK FSS mit einem ca. 40 cm mächtigem Schotterpaket zuverlässig zu erreichen, wird empfohlen, die Anforderungen an die Tragfähigkeit auf dem Erdplanum, abweichend von der RStO, auf  **$60 \text{ MN/m}^2$**  zu erhöhen. Hierzu sollte an der Sohle des Bodenaustauschs von 30 cm ein **Geogitter** (z. B. Begrid TG 30 von Beco oder mit vergleichbarer Knotenfestigkeit, kein gelegtes Geogitter) eingebaut werden. [...]

Alternativ zum Bodenaustausch ist auch die **Verfestigung** des Erdplanums in einer Stärke von 40 cm mittels Aufbereitung durch Mischbindemittel (Kalk-Zement) möglich. Hierdurch können Verwertungs- und Transportkosten reduziert werden. Für die Verfestigung werden Eignungsprüfungen gem. FGSV Merkblatt erforderlich, um Bindemittelart und -menge sowie den optimalen Einbauwassergehalt zu ermitteln. Die rückgestellten Proben reichen nicht aus, es wird eine ergänzende Probenahme erforderlich. Für die

weitere Planung kann von einem Bindemittelanteil von 5 Gew.% kalkuliert werden. Vor der Verfestigung sollten der Kanal eingebaut werden (Planumsschutz).

Das gewählte Bauverfahren ist zu Beginn der Baumaßnahme unter Einsatz der zur Verwendung vorgesehenen Erdbaustoffe in einem Probebau zu überprüfen und ggf. anzupassen. Der Aufbau kann dann in Abhängigkeit der festgestellten Tragfähigkeiten optimiert und angepasst werden.

Die im Erdplanum und in den Austauschsohlen anstehenden Böden sind teilweise witterungsempfindlich und neigen bei Wasserzutritt und dynamischer Beanspruchung zum Festigkeitsverlust. Dieses Verhalten ist bei der Bauausführung zu beachten. [...]

Zur Überprüfung der Tragfähigkeiten im Bereich des Erdplanums und des gewählten Aufbaus wird vorab oder zu Beginn der Baumaßnahme die Durchführung von statischen Lastplattendruckversuchen zur direkten Ermittlung der Tragfähigkeit empfohlen. [...]<sup>m</sup>

#### 14.4 Orientierende umwelttechnische Untersuchung

„Die im Zuge der Baumaßnahme anfallenden bzw. örtlich anstehenden Böden / Baustoffe wurden [...] beprobt und orientierend gemäß den Vorgaben nach Merkblatt zu Entsorgung von Bauabfällen (Stand 2018) bzw. den Vorgaben der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) und gem. Deponieverordnung chemisch untersucht. Hierzu wurden zwei Mischproben (MP1, MP2) aus den unten genannten Einzelproben (GP) zusammengestellt. Die Probenahme wurde von einem zertifizierten Probenehmer in Anlehnung an die Vorgaben der LAGA PN 98 durchgeführt. Das Probenahmeprotokoll und das Probenehmerzertifikat sind in der Anlage beigefügt.

Aufgrund der stichpunktartigen Probenahme handelt es sich um eine orientierende Untersuchung. Abweichungen sind entsprechend möglich.

Gemäß den chemischen Analyseergebnissen entspricht die Mischprobe **MP1** dem **Zuordnungswert Z0** nach LAGA / Merkblatt und wird dem **Abfallschlüssel 17 05 04** nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet.

Die Mischprobe **MP 2** entspricht dem **Zuordnungswert Z1.2** nach LAGA / Merkblatt und wird dem **Abfallschlüssel 17 05 04** nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet. Die Einstufung resultiert aus dem pH-Wert und dem Parameter Arsen im Eluat.

Gemäß Deponieverordnung entspricht die Mischprobe **MP1** der **Deponieklasse DK 0**.

Die Mischprobe **MP2** entspricht der **Deponieklasse DK 1**. Die Einstufung resultiert aus den schwerflüchtigen lipophilen Stoffen. Es wird empfohlen, die Ursache bzw. Verbreitung der lipophilen Stoffe zu überprüfen und einzugrenzen.

In Abhängigkeit des Verwertungsweges werden ggf. weitere ergänzende Analysen erforderlich. Der Verwertungsweg sollte entsprechend frühzeitig geklärt werden. [...]<sup>n</sup>

#### 14.5 Ergänzende abfalltechnische Untersuchung

Im Januar 2020 wurde das Büro RPGeo, Gelnhausen, von der Stadt Bad Vilbel mit der Durchführung einer ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung beauftragt.<sup>o</sup> Im Rahmen der ergänzenden abfalltechnischen Untersuchung wurden die lipophilen Stoffe der in der Mischprobe MP2 enthaltenen Einzelproben zur Eingrenzung der Verbreitung chemisch nachuntersucht. Die ergänzende abfalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Gemäß den chemischen Analyseergebnissen weisen die Einzelproben **RKS3 GP2** und **RKS3 GP3** erhöhte Gehalte an schwerflüchtigen lipophilen Stoffen auf. Die übrigen Einzelproben der Mischprobe MP2 sind unauffällig. Die Verbreitung der lipophilen Stoffe konnte somit eingegrenzt werden.“<sup>p</sup>

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“.....	19
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	20
Abbildung 3:	Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung Krebschere“ (rechtskräftiger Teilbereich).....	23
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ .....	24
Abbildung 5:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebschere“ .....	24
Abbildung 6:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes .....	25
Abbildung 7:	Bestehende Bebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes .....	25
Abbildung 8:	Gewerbliche Brachfläche mit ehemaliger Betonmisanlage im südlichen Teilbereich des Plangebietes .....	26
Abbildung 9:	Ackerfläche auf Flurstück 94 und versiegelte Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Betonmisanlage .....	26
Abbildung 10:	Lageplan mit Aufschlusspunkten.....	43

### 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	29
Tabelle 2:	Umweltbelange .....	37

## G Quellenverzeichnis

- <sup>a</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Quellenpark Südwest“ Stadt Bad Vilbel, Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans, 14. November 2019
- <sup>b</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Quellenpark Südwest“ Stadt Bad Vilbel, Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans, 14. November 2019, Seite 14
- <sup>c</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Quellenpark Südwest“ der Stadt Bad Vilbel, Ausweisung der Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, 16. Dezember 2019
- <sup>d</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Quellenpark Südwest“ der Stadt Bad Vilbel, Ausweisung der Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, 16. Dezember 2019, Seite 24 - 25
- <sup>e</sup> IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrstechnische Stellungnahme (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“); November 2019
- <sup>f</sup> IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrstechnische Stellungnahme (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“); November 2019, Seite 8
- <sup>g</sup> IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrstechnische Stellungnahme (Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“); November 2019, Seite 9
- <sup>h</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019
- <sup>i</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Seite 5
- <sup>j</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Seite 6
- <sup>k</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Anlage 1
- <sup>l</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Seite 7 - 8
- <sup>m</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Seite 8 - 10
- <sup>n</sup> RPGeop, Gelnhausen; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 05.12.2019, Seite 10 - 13
- <sup>o</sup> RPGeop, Gelnhausen; Ergänzende abfalltechnische Bewertung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 13.01.2020
- <sup>p</sup> RPGeop, Gelnhausen; Ergänzende abfalltechnische Bewertung (Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“); 13.01.2020, Seite 2





**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.3.1. Gewerbegebiete
    - GE
  
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.5. Baugrenze
    -
  
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

GE1		Art der baulichen Nutzung	
0,8	(2,4)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
V	-	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise
  
- 6. Straßenverkehrsflächen
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    -
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    -
  
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - 0,4 kV-Kabel, unterirdisch
  - rückzubauende Leitungen
  
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzen: Bäume
  
- 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen
    -
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    -
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    -

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

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

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

**Stadt Bad Vilbel**  
**Bebauungsplan**  
**„Quellenpark Südwest“**

Bearbeiter: Horn  
 Plannr.: 1910\_S.dwg  
 Datum: 22.04.2020  
 Maßstab: 1:1.000  
 Format: Din A3

**Satzung**

**Bad Vilbel**  
**„Quellenpark Südwest“**

**Baugrunderkundung und  
geotechnische Beratung**

---

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

046319 / 05.12.2019  
pf/jd

Ingenieurbüro für Geotechnik

Robert Pflug  
(beratender Ingenieur der  
Ingenieurkammer Hessen)

BÜRO MAIN-KINZIG  
Altenhasslauer Str. 21  
63571 Gelnhausen  
Tel. 0 60 51 / 61 71 93 0

BÜRO RHEIN-MAIN  
Bruchgasse 6  
64409 Messel  
Tel. 0 61 59 / 71 51 00

info@rpgeo.de  
www.rpgeo.de

Volksbank  
Rhein-Nahe Hunsrück  
DE93 5609 0000 0000 2718 63

Kreissparkasse  
Gelnhausen  
DE73 5075 0094 0000 0727 22

Ust.-Id.: DE258353789

In Kooperation mit:  
Kriechbaum Geotechnik  
Rhein-Mosel-Str. 28  
56281 Emmelshausen (Koblenz)

**046319 Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“**  
**Baugrunderkundung und geotechnische Beratung**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Vorgang .....	3
2	Bauwerk und Unterlagen .....	3
3	Erkundung .....	4
4	Baugrund .....	5
5	Grundwasser .....	6
6	Geotechnische Beratung .....	7
6.1	Kanalbau .....	7
6.2	Straßenbau .....	8
7	Orientierende umwelttechnische Untersuchung.....	10

**Anlagenverzeichnis**

1	Lageplan mit Aufschlusspunkten	M = 1 : 1.000
2	Baugrundprofile	M = 1 : 100
3	Ergebnisse der chem. Laborversuche Probenahmeprotokoll Probenehmerzertifikat	
4	Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche	

## 1 Vorgang

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt am Rande des Kerngebietes der Stadt Bad Vilbel, auf einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>, neue Gewerbegebiete zu errichten. Die Planung obliegt der Planergruppe ROB, Schwalbach.

Unser Ingenieurbüro für Geotechnik wurde mit der Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung sowie mit der orientierten abfalltechnischen Untersuchung von potentiell Aushubmaterial beauftragt.

## 2 Bauwerk und Unterlagen

Zur Bearbeitung standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

[U1] Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ Vorentwurf  
ROB Planergruppe, Schwalbach, 17.04.2019

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes ist in der beigefügten Anlagenserie 1 dargestellt. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf Höhen von ca. 120,5 bis 123,7 m ü NN.

Gemäß DIN EN 1998-1/NA:2011-01 gehört das Baufeld zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S.

Angaben zur geplanten Kanaltrasse hinsichtlich Lage und Tiefe liegen nicht vor. Weiterhin liegen noch keine Angaben zu Lage und Höhe von Straßen bzw. deren Belastungsklassen nach RStO 12 vor.



Abb. 1: Grundstück zum Zeitpunkt der Erkundung

### **3 Erkundung**

Zur Erkundung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurden abstimmungsgemäß am 15.11.2019 vier Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von 5,0 m unter Gelände niedergebracht. Ergänzend hierzu wurden vier Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) bis in eine Tiefe von max. 5,9 m unter Gelände abgeteuft.

Die Ansatzpunkte der Aufschlüsse sind im Lageplan der Anlage 1 dargestellt. Aus den Aufschlüssen wurden 24 gestörte Proben (GP) der Güteklasse 3 nach EC7 entnommen, bodenmechanisch angesprochen und klassifiziert.

Die Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche sind in der Anlage 4 beigefügt.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung sind in Form von Bohrprofilen in der Anlage 2 dargestellt. Als Höhenbezugspunkt diente ein Kanaldeckel (siehe Anl. 1).

Die in Anlehnung an die LAGA PN89 durch einen zertifizierten Probennehmer entnommenen o.g. Bodenproben wurden zu zwei Mischproben (MP) zusammengestellt und hinsichtlich der weiteren Verwertung/Entsorgung bzw. umwelttechnischen Beurteilung gemäß den Vorgaben nach Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen (Stand 2018) bzw. den Vorgaben der Ländergemeinschaft (LAGA, Stand 2004) und gem. Deponieverordnung orientierend chemisch untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Laborversuche sind in Anlage 3 und Kapitel 7 dargestellt.

## 4 Baugrund

Im Zuge der Erkundung wurde in RKS 1 und 2 zuoberst ca. 0,7 m mächtiger, durchwurzelter **Oberboden** der Bodengruppe OH nach DIN 18196 festgestellt.

In RKS 4 wurde zuoberst eine 0,2 m mächtige bewehrte **Betondecke** festgestellt.

Unter der Betondecke bzw. unter GOK wurde in RKS 3 und 4, in einer Mächtigkeit von ca. 1,3 bis 1,6 m, **Auffüllung (Schicht 1)** erkundet. Die Auffüllung wurde als Schluff, Sand und Kies der Bodengruppen UL, TL, SU\*, GU und GW nach DIN 18196 angesprochen. Teilweise sind Bauschutt, Basalt, Schlacke, Wurzel- und Ziegelreste eingeschaltet. Gemäß den Schlagzahlen der Sondierungen mit der schweren Rammsonde ist die Schicht 1 locker bis mitteldicht gelagert bzw. weist sie steife Konsistenz auf.

Unter der Auffüllung bzw. unter dem Oberboden folgt bis zur Erkundungsendtiefe quartärer **Lösslehm (Schicht 2)**. Der kalkhaltige Lösslehm wurde als toniger, schwach feinsandiger Schluff der Bodengruppen UL und TL nach DIN 18196 angesprochen. Die Konsistenz des grau braunen Lehms ist steif. Gemäß den Schlagzahlen der Sondierungen mit der schweren Rammsonde ist die Schicht 2 nur mäßig tragfähig.

Gemäß DIN 18300(2019) bzw. ZTV E-StB 17 können die erkundeten Böden hinsichtlich ihrer Lösbarkeit zu einem **Homogenbereich B1** zusammengefasst werden. Der Oberboden ist als **Homogenbereich O1** gesondert zu behandeln.

Folgende bodenmechanischen Kennwerte und Klassifizierungen können den erkundeten Böden zugeordnet werden:

	<b>Schicht 2</b>	<b>Schicht 3</b>
<b>Bodengruppen</b> nach DIN 18196	UL, TL, SU*, GW, GU Oberboden = OH	UL, TL
<b>Bodenklassen</b> nach DIN 18300 (2012)	3, 4 OH = 1	4
<b>Wichte des feuchten Bodens</b> $\gamma_k$ [kN/m <sup>3</sup> ]	20	20
<b>Innerer Reibungswinkel</b> $\varphi'_k$ [°]	27,5 – 32,5	25 – 27,5
<b>Kohäsion</b> $c'_k$ [kN/m <sup>2</sup> ]	5 – 8	5 – 10
<b>Lagerungsdichte</b> [I <sub>D</sub> ]	0,2 – 0,4	–
<b>Konsistenzzahl</b> [I <sub>C</sub> ]	0,75 – 1,0	0,75 – 1,0
<b>Steifemodul</b> $E_{s,k}$ [MN/m <sup>2</sup> ]	5 – 20	8 – 12

Tabelle 1: Bodenmechanische Kennwerte und Klassifizierungen (DIN EN 14688)

## 5 Grundwasser

Im Zuge der Erkundung wurde kein Grundwasser festgestellt. Das Grundwasser hat für die Erschließung des Gewerbegebietes keine Bedeutung.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (Qualitative Schutzzone I). Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde geklärt werden.

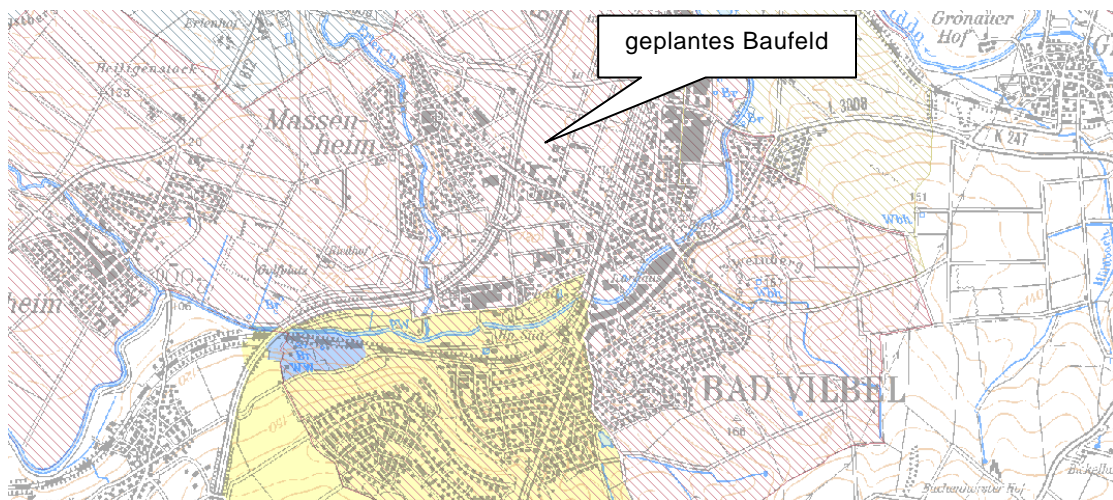


Abb. 2: Lage in Heilquellenschutzgebiet

## 6 Geotechnische Beratung

### 6.1 Kanalbau

Angaben zur Tiefe der geplanten Rohrsohle liegen derzeit nicht vor. Sofern die Rohrsohle in der Schicht 2 zu liegen kommt, wird die Verlegung gem. Bettungstyp 1 auf einem 20 cm starken Bodenaustausch/Bettungsschicht empfohlen.

Die untere **Bettungsschicht** ist aus gut verdichtbaren Materialien der Bodengruppe GW nach DIN 18196 (z. B. Schotter 0/45 mm) herzustellen und auf  $D_{pr} \geq 98 \%$  zu verdichten.

Die Bereiche der **Leitungszone** (Seitenverfüllung, obere Bettungsschicht, Abdeckung) sind analog zur unteren Bettungsschicht aus gut verdichtbaren Materialien der Bodengruppe GW nach DIN 18196 (z. B. Schotter 0/45 mm) herzustellen und auf  $D_{pr} \geq 98 \%$  zu verdichten. Beim Einbringen und Verdichten der Seitenverfüllung ist darauf zu achten, dass dies beidseitig des Rohres parallel erfolgt.

Zur Herstellung der **Hauptverfüllung** (bis UK Straßenoberbau) können Materialien mit einem Größtkorn von max. 150 mm bei einer angenommenen Lagenstärke von 0,3 m eingebaut wer-



den. Das Material ist mit einem Verdichtungsgrad von  $D_{pr} \geq 97 \%$  (gemischtkörnige Böden) bzw.  $98 \%$  (grobkörnige Böden) einzubauen.

Aus geotechnischer Sicht sind die Schichten 1 und 2, aufgrund der eingeschränkten Verdichtbarkeit, nur nach Aufbereitung mit Bindemittel zum Wiedereinbau als Hauptverfüllung geeignet. Der in den RKS 3 (0,4 – 0,8 m) und 4 (0,2 – 0,6 m) festgestellte Basaltschotter eignet sich als Hauptverfüllung.

Zur Umsetzung der Baumaßnahme entstehen Kanalgräben. Es gilt DIN 4124. Grundsätzlich können die Gräben geböschet unter einem Winkel von  $\beta \leq 60^\circ$  angelegt werden (Schicht 1 nur  $45^\circ$ ). Vor dem Hintergrund der anfallenden Aushubmassen wird jedoch eine technische Sicherung der Grabenwände erforderlich bzw. empfohlen. Die Schicht 2 verfügt über ausreichende Kurzzeitstandfestigkeit, sodass hier abschnittsweise ein Verbau nach Herstellung der Gräben möglich ist (alternativ parallel zum Aushub oder vorseilend).

Die Gräben sind mittels glatter Schneide auszuheben, um Auflockerungen zu vermeiden. Die Böden sind witterungsanfällig bzw. neigen bei mechanischer Belastung zum Festigkeitsverlust. Die ist bei der Ausführung zu beachten.

## 6.2 Straßenbau

Angaben zum Straßenbau hinsichtlich Belastungsklasse, Lage und Gradienten liegen derzeit nicht vor. Für die vorliegende Beratung wird von einem Ausbau gem. Bk1,0 nach RStO ausgegangen.

Bei einem frostsicheren Gesamtaufbau von 60 cm und Gradientenhöhen im Bereich der derzeitigen Geländeoberkante kommt das Erdplanum auf Grundlage der Erkundungsergebnisse überwiegend in der Schicht 2 zu liegen.

Auf dem Erdplanum ist ein Verformungsmodul von  $E_{V2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  nachzuweisen. Diese Tragfähigkeit wird ohne Zusatzmaßnahmen nicht erreicht. Zum Erreichen ausreichender Tragfähigkeit wird zusätzlich ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von ca. 30 cm erforderlich.

Auf der Oberkante der Frostschuttschicht ist gemäß RStO, in Abhängigkeit der Belastungsklasse, ein Verformungsmodul von  $E_{V2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$  nachzuweisen.

Zum Erreichen der erforderlichen Tragfähigkeit auf OK FSS ist, unter Berücksichtigung des angenommenen Aufbaus ein Tragfähigkeitszuwachs von  $75 \text{ MN/m}^2$ ,  $45 \text{ MN/m}^2$  auf dem Erdplanum bis  $120 \text{ MN/m}^2$  auf OK FSS, erforderlich. Um die geforderte Tragfähigkeit von  $E_{V2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$  auf OK FSS mit einem ca. 40 cm mächtigem Schotterpaket zuverlässig zu erreichen, wird empfohlen, die Anforderungen an die Tragfähigkeit auf dem Erdplanum, abweichend von der RStO, auf **60 MN/m<sup>2</sup> zu** erhöhen. Hierzu sollte an der Sohle des Bodenaustauschs von 30 cm ein **Geogitter** (z. B. Begrid TG 30 von Beco oder mit vergleichbarer Knotenfestigkeit, kein gelegtes Geogitter) eingebaut werden.

Als Material für den o. g. **Bodenaustausch** sind nicht bindige oder nur schwach bindige, kornabgestufte Erdbaustoffe (z. B. Mineralgemische, Kies, Sand etc.) der Körnung 0/32 – 0/63 mm zu verwenden. Hierfür sind die Bodengruppen GW und GI und unter der Einschränkung, dass der Massenanteil an Feinkorn maximal 10 % beträgt, auch die Bodengruppe GU zulässig (siehe DIN 18196).

Alternativ zum Bodenaustausch ist auch die **Verfestigung** des Erdplanums in einer Stärke von 40 cm mittels Aufbereitung durch Mischbindemittel (Kalk-Zement) möglich. Hierdurch können Verwertungs- und Transportkosten reduziert werden. Für die Verfestigung werden Eignungsprüfungen gem. FGSV Merkblatt erforderlich, um Bindemittelart und -menge sowie den optimalen Einbauwassergehalt zu ermitteln. Die rückgestellten Proben reichen nicht aus, es wird eine ergänzende Probenahme erforderlich. Für die weitere Planung kann von einem Bindemittelanteil von 5 Gew.% kalkuliert werden. Vor der Verfestigung sollten der Kanal eingebaut werden (Planumsschutz).

Das gewählte Bauverfahren ist zu Beginn der Baumaßnahme unter Einsatz der zur Verwendung vorgesehenen Erdbaustoffe in einem Probekörper zu überprüfen und ggf. anzupassen. Der Aufbau kann dann in Abhängigkeit der festgestellten Tragfähigkeiten optimiert und angepasst werden.

Die im Erdplanum und in den Austauschsohlen anstehenden Böden sind teilweise witterungsempfindlich und neigen bei Wasserzutritt und dynamischer Beanspruchung zum Festigkeitsverlust. Dieses Verhalten ist bei der Bauausführung zu beachten.

Für die Frostschutz-/Schottertragschicht sind feinteilfreie, kornabgestufte Mineralstoffe/-gemische der Körnung 0/32 – 0/45 mm zu verwenden. Hierzu sind die Bodengruppen GW und GI nach DIN 18196 zulässig. Die Vorgaben der Materialanforderung gemäß TL SoB-StB 04 sind zu beachten.

Zur Überprüfung der Tragfähigkeiten im Bereich des Erdplanums und des gewählten Aufbaus wird vorab oder zu Beginn der Baumaßnahme die Durchführung von statischen Lastplattendruckversuchen zur direkten Ermittlung der Tragfähigkeit empfohlen.

Die Erdbaustoffe sind lagenweise einzubauen und nachweislich auf  $D_{pr} \geq 100\%$  (Bodenaustausch bzw.  $D_{pr} \geq 103\%$  (FSS / STS) zu verdichten. Für die Verdichtungskontrolle ist ein Verhältniswert von 2,2 einzuhalten. Die Verdichtung kann z. B. mittels statischer Lastplattendruckversuche nachgewiesen werden. Bei Einsatz der dynamischen Fallplatte ist diese abschnittsweise mittels statischer Lastplattendruckversuche zu kalibrieren.

Die Böden sind witterungsanfällig bzw. neigen bei mechanischer Belastung zum Festigkeitsverlust. Die ist bei der Ausführung zu beachten.

## **7 Orientierende umwelttechnische Untersuchung**

Die im Zuge der Baumaßnahme anfallenden bzw. örtlich anstehenden Böden / Baustoffe wurden gemäß Kapitel 3 beprobt und orientierend gemäß den Vorgaben nach Merkblatt zu Entsorgung von Bauabfällen (Stand 2018) bzw. den Vorgaben der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) und gem. Deponieverordnung chemisch untersucht. Hierzu wurden zwei Mischproben (MP1, MP2) aus den unten genannten Einzelproben (GP) zusammengestellt. Die Probenahme wurde von einem zertifizierten Probenehmer in Anlehnung an die Vorgaben der LAGA PN 98 durchgeführt. Das Probenahmeprotokoll und das Probenehmerzertifikat sind in der Anlage beigefügt.

Aufgrund der stichpunktartigen Probenahme handelt es sich um eine orientierende Untersuchung. Abweichungen sind entsprechend möglich.

<u>Mischprobe</u>	<u>Aufschluss-/ Proben-Nr.</u>	<u>Zusammensetzung</u>
MP1	RKS 1 / GP2-5 RKS 2 / GP3-6 RKS 3 / GP4-7 RKS 4 / GP4-6	Lösslehm (Schicht 2)
MP2	RKS 2 / GP2 RKS 3 / GP1-3 RKS 4 / GP1-3	Auffüllung (Schicht 1)

angewendete Vergleichstabelle: Hessen: Merkblatt Entsorgung von Bauabfällen (Boden) - 01.09.2018									
Bezeichnung	Einheit	MP1	MP2	Z0 Sand	Z0 Lehm/ Schluff	Z0*	Z1.1	Z1.2	Z2
<b>Gesamteinstufung:</b>		<b>Z0</b>	<b>Z1.2</b>						
<b>Feststoff</b>									
Cyanide, gesamt	mg/kg TS	< 0,5	< 0,5	1	1		3	3	10
Arsen (As)	mg/kg TS	10,1	5,5	10	15	15	45	45	150
Blei (Pb)	mg/kg TS	13	14	40	70	140	210	210	700
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	< 0,2	< 0,2	0,4	1	1	3	3	10
Chrom (Cr)	mg/kg TS	36	93	30	60	120	180	180	600
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	14	22	20	40	80	120	120	400
Nickel (Ni)	mg/kg TS	32	93	15	50	100	150	150	500
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	< 0,07	< 0,07	0,1	0,5	1	1,5	1,5	5
Thallium (Tl)	mg/kg TS	< 0,2	< 0,2	0,4	0,7	0,7	2,1	2,1	7
Zink (Zn)	mg/kg TS	53	63	60	150	300	450	450	1500
TOC	Ma.-% TS	0,3	0,5	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	5
EOX	mg/kg TS	< 1,0	< 1,0	1	1	1	3	3	10
Kohlenwasserstoffe C10-C22	mg/kg TS	< 40	90	100	100	200	300	300	1000
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg TS	< 40	210			400	600	600	2000
Summe BTEX	mg/kg TS	(n. b.)	(n. b.)	1	1	1	1	1	1
Summe LHKW (10 Parameter)	mg/kg TS	(n. b.)	(n. b.)	1	1	1	1	1	1
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	< 0,05	0,15	0,3	0,3	0,6	0,9	0,9	3
Summe 16 EPA-PAK exkl. BG	mg/kg TS	(n. b.)	1,46	3	3	3	3	3	30
Summe 6 DIN-PCB exkl. BG	mg/kg TS	(n. b.)	(n. b.)	0,05	0,05	0,1	0,15	0,15	0,5
<b>Eluat</b>									
pH-Wert		8,0	9,5	6,5 - 9	6,5 - 9	6,5 - 9	6,5 - 9	6 - 12	5,5 - 12
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	96	110	500	500	500	500	1000	1500
Chlorid (Cl)	mg/l	< 1,0	< 1,0	10	10	10	10	20	30
Sulfat (SO4)	mg/l	3,7	6,7	50	50	50	50	100	150
Cyanide, gesamt	µg/l	< 5	< 5	< 10	< 10	< 10	10	50	100
Arsen (As)	µg/l	< 1	13	10	10	10	10	40	60
Blei (Pb)	µg/l	< 1	< 1	20	20	20	40	100	200
Cadmium (Cd)	µg/l	< 0,3	< 0,3	2	2	2	2	5	10
Chrom (Cr)	µg/l	< 1	< 1	15	15	15	30	75	150
Kupfer (Cu)	µg/l	< 5	< 5	50	50	50	50	150	300
Nickel (Ni)	µg/l	< 1	1	40	40	40	50	150	200
Quecksilber (Hg)	µg/l	< 0,2	< 0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1	2
Thallium (Tl)	µg/l	< 0,2	< 0,2	< 1	< 1	< 1	1	3	5
Zink (Zn)	µg/l	< 10	< 10	100	100	100	100	300	600
Phenolindex, wasserdampfflüchtig	µg/l	< 10	< 10	< 10	< 10	< 10	10	50	100
n. b.: nicht berechenbar									

Tabelle 2: Analyseergebnisse und abfalltechnische Einstufung gemäß Hess. Merkblatt

Gemäß den chemischen Analyseergebnissen entspricht die Mischprobe **MP1** dem **Zuordnungswert Z0** nach LAGA / Merkblatt und wird dem **Abfallschlüssel 17 05 04** nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet.

Die Mischprobe **MP 2** entspricht dem **Zuordnungswert Z1.2** nach LAGA / Merkblatt und wird dem **Abfallschlüssel 17 05 04** nach Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zugeordnet. Die Einstufung resultiert aus dem pH-Wert und dem Parameter Arsen im Eluat.

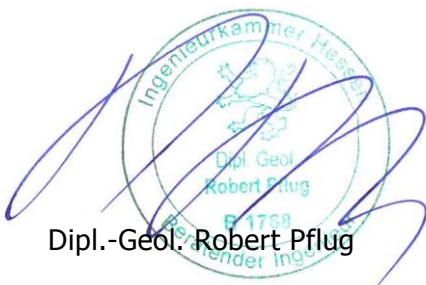
angewendete Vergleichstabelle: DepV, DK 0 - III (02.05.2013)							
Bezeichnung	Einheit	MP1	MP2	DK 0	DK I	DK II	DK III
<b>Gesamteinstufung:</b>		<b>DK 0</b>	<b>DK I</b>				
<b>Feststoff</b>							
Glühverlust	Ma.-% TS	2,8	2,4	3	3	5	10
TOC	Ma.-% TS	0,3	0,5	1	1	3	6
Summe BTEX + Styrol + Cumol	mg/kg TS	(n. b.)	(n. b.)	6			
Summe PCB (7)	mg/kg TS	(n. b.)	(n. b.)	< 1			
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg TS	< 40	210	500			
Summe 16 EPA-PAK exkl.BG	mg/kg TS	(n. b.)	1,46	30			
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	Ma.-%	< 0,02	0,14	0,1	0,4	0,8	4
<b>Eluat</b>							
pH-Wert		8,0	9,5	5,5 - 13	5,5 - 13	5,5 - 13	4 - 13
Gelöster org. Kohlenstoff (DOC)	mg/l	< 1,0	4,3	50	50	80	100
Phenolindex, wasserdampflich	mg/l	< 0,01	< 0,01	0,1	0,2	50	100
Arsen (As)	mg/l	< 0,001	0,013	0,05	0,2	0,2	2,5
Blei (Pb)	mg/l	< 0,001	< 0,001	0,05	0,2	1	5
Cadmium (Cd)	mg/l	< 0,0003	< 0,0003	0,004	0,05	0,1	0,5
Kupfer (Cu)	mg/l	< 0,005	< 0,005	0,2	1	5	10
Nickel (Ni)	mg/l	< 0,001	0,001	0,04	0,2	1	4
Quecksilber (Hg)	mg/l	< 0,0002	< 0,0002	0,001	0,005	0,02	0,2
Zink (Zn)	mg/l	< 0,01	< 0,01	0,4	2	5	20
Chlorid (Cl)	mg/l	< 1,0	< 1,0	80	1500	1500	2500
Sulfat (SO4)	mg/l	3,7	6,7	100	2000	2000	5000
Cyanid leicht freisetzbar / Cyanid frei	mg/l	< 0,005	< 0,005	0,01	0,1	0,5	1
Fluorid	mg/l	0,4	0,7	1	5	15	50
Barium (Ba)	mg/l	0,004	0,005	2	5	10	30
Chrom (Cr)	mg/l	< 0,001	< 0,001	0,05	0,3	1	7
Molybdän (Mo)	mg/l	0,001	0,007	0,05	0,3	1	3
Antimon (Sb)	mg/l	< 0,001	0,002	0,006	0,03	0,07	0,5
Selen (Se)	mg/l	< 0,001	< 0,001	0,01	0,03	0,05	0,7
Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen	mg/l	< 150	330	400	3000	6000	10000
n. b.: nicht berechenbar							

Tabelle 3: Analyseergebnisse und abfalltechnische Einstufung gemäß Deponieverordnung

Gemäß Deponieverordnung entspricht die Mischprobe **MP1** der **Deponieklasse DK 0**.

Die Mischprobe **MP2** entspricht der **Deponieklasse DK 1**. Die Einstufung resultiert aus den schwerflüchtigen lipophilen Stoffen. Es wird empfohlen, die Ursache bzw. Verbreitung der lipophilen Stoffe zu überprüfen und einzugrenzen.

In Abhängigkeit des Verwertungsweges werden ggf. weitere ergänzende Analysen erforderlich. Der Verwertungsweg sollte entsprechend frühzeitig geklärt werden. Die Proben gem. Kap. 3 werden 6 Monate aufbewahrt.



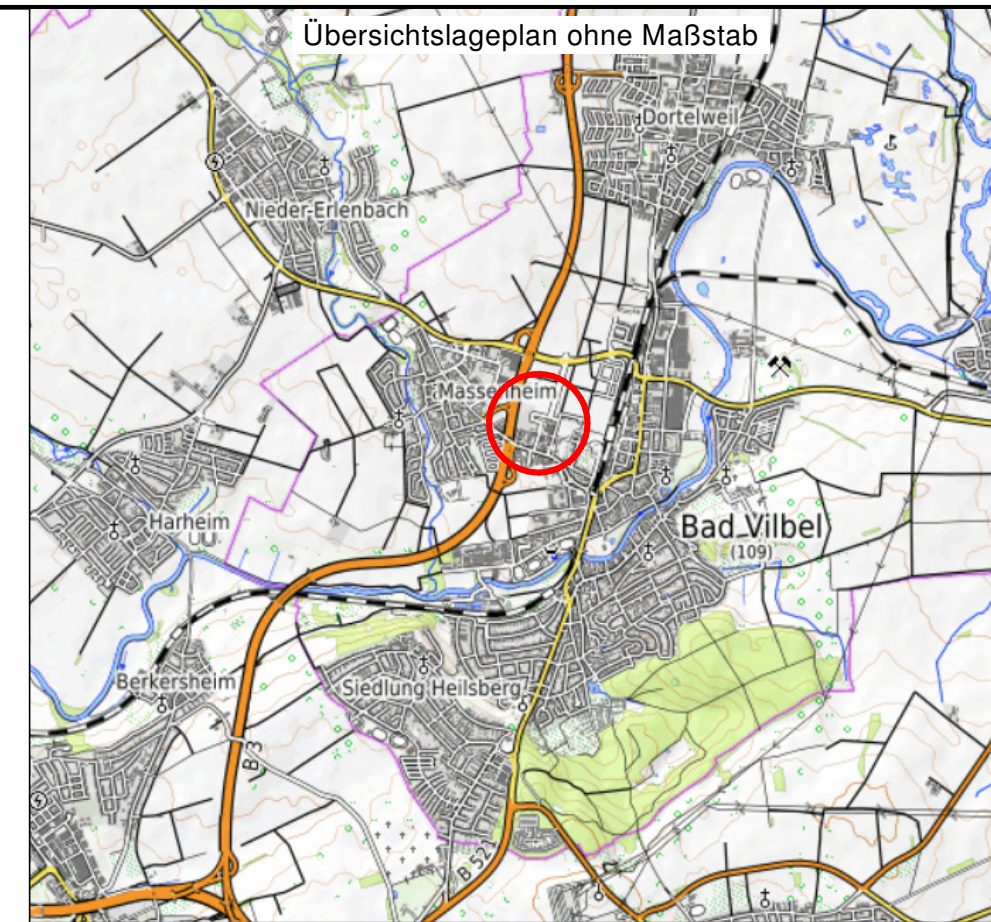
Dipl.-Geol. Robert Pflug

gez. M.Sc. Jana Dietrich

Verteiler:

Bauherrschaft  
ROB Planergruppe

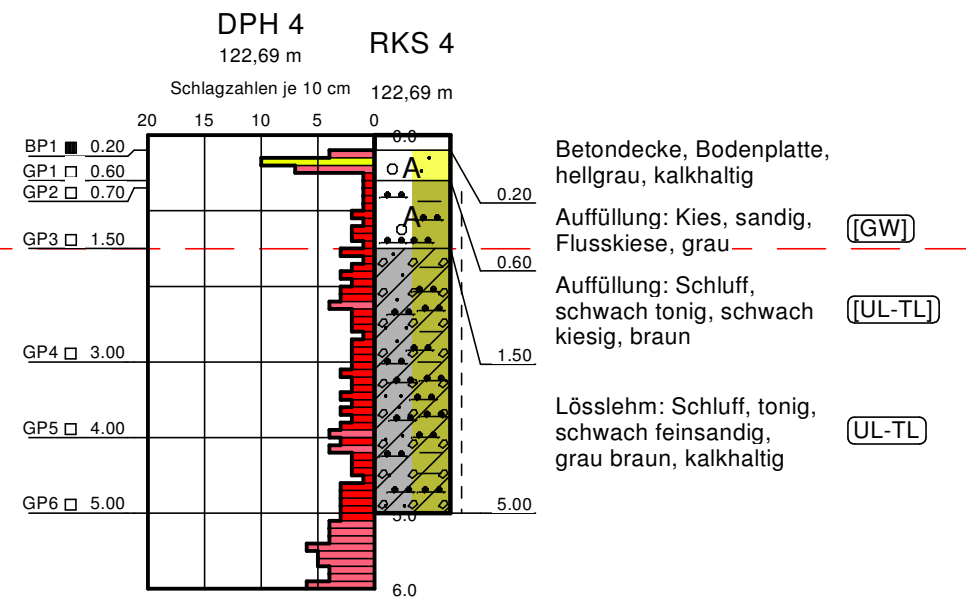
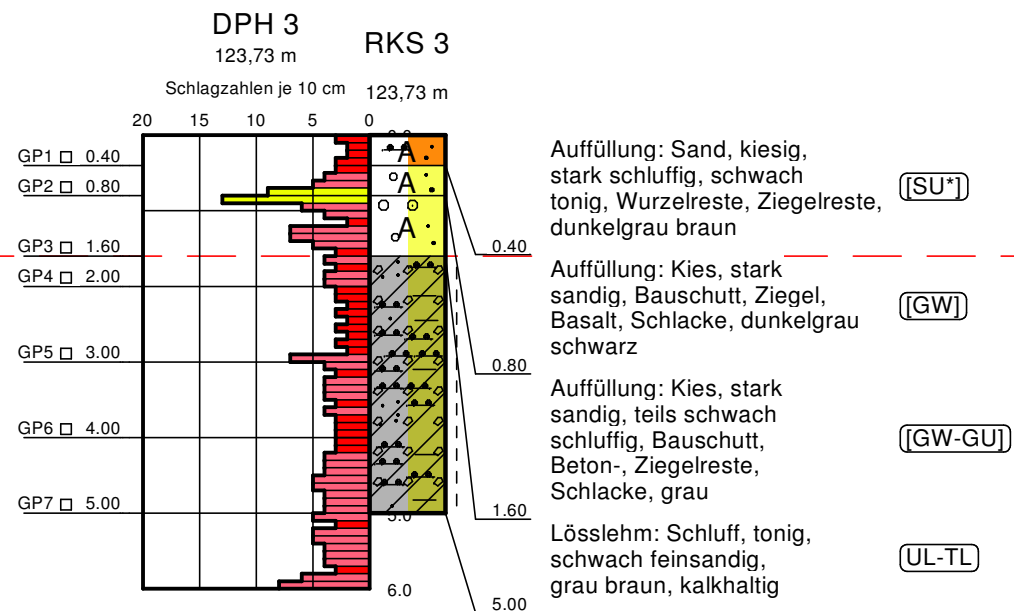
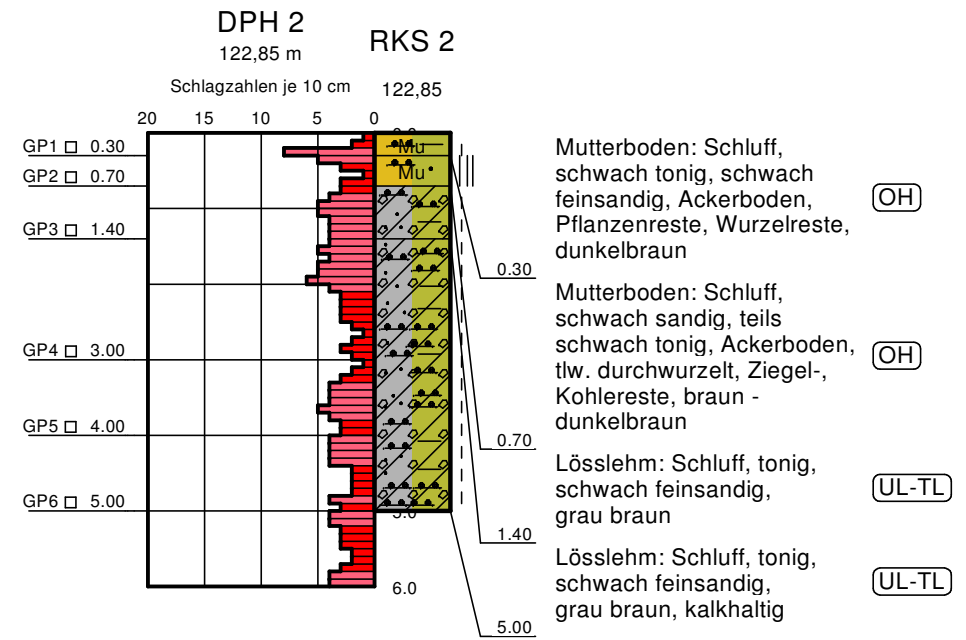
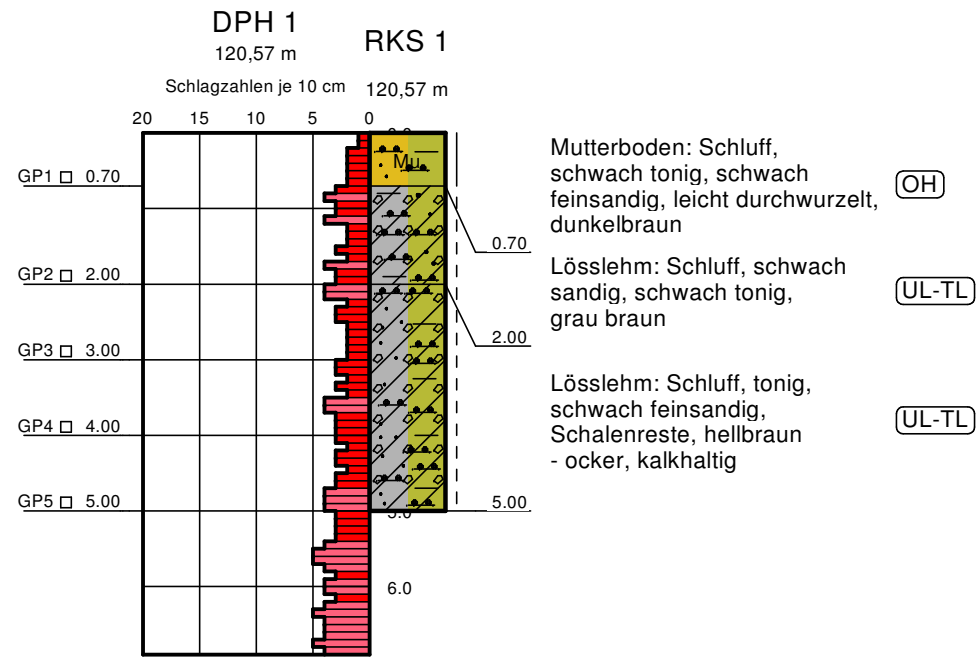
1-fach (vorab per E-Mail)  
per E-Mail



**Zeichenerklärung**

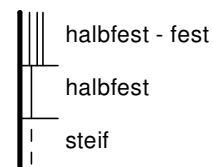
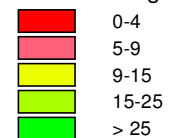
- RKS: Rammkernsondierung / DPH: Schwere Rammsondierung
- KD: Kanaldeckel

Bearb.: / Gez.: jd	Maßstab: 1 : 1.000	 <p><b>RPGeo</b> INGENIEURBÜRO für Geotechnik</p> <p>Altenhasslauer Straße 21 63571 Gelnhausen Telefon 06051 - 61 71 930 E-Mail: info@rpgeo.de</p> <p>Bruchgasse 6 64409 Messel Telefon: 06159 - 71 51 00 E-Mail: info@rpgeo.de</p>
Teilbild: ---	Datum: 05.12.2019	
Projekt: <b>Bad Vilbel "Quellenpark Südwest"</b>		Projekt: 046319
Blatt: Lageplan mit Aufschlusspunkten		Anlage: 1



### Zeichenerklärung

DPH: Schlagzahlen je 10cm



1 Auffüllung

2 Lösslehm

Bearb.: / Gez.:

jd

Maßstab:

1 : 100

Teilbild:

---

Datum:

05.12.2019



Altenhasslauer Str. 21  
63571 Gelnhausen  
Telefon 06051 - 61 71 930  
E-Mail: info@rpgeo.de

Bruchgasse 6  
64409 Messel  
Telefon 06159 - 71 51 00  
E-Mail: info@rpgeo.de

Projekt: **Bad Vilbel  
"Quellenpark Südwest"**

Projekt:  
046319

Blatt: Baugrundprofile

Anlage:  
2



# Ergebnisse der chemischen Laborversuche

Bearb.: / Gez.: pf / jd	Maßstab: ---	 <b>RPGeo</b> Ingenieurbüro für Geotechnik Altenhasslauer Straße 21      Bruchgasse 6 63571 Geinhausen              64409 Messel Telefon: 06051- 61 71 930      Telefon: 06159- 71 51 00 E-Mail: info@rpgeo.de          E-Mail: info@rpgeo.de
Teilbild: ---	Datum: 05.12.2019	
Projekt: <b>Bad Vilbel "Quellenpark Südwest"</b>		Projekt: <b>046319</b>
Blatt:		Anlage: <b>3</b>

Eurofins Umwelt West GmbH - Berner Str. 107 - DE-60437 - Frankfurt

**RP Geo - Robert Pflug Geotechnik  
Altenhasslauer Straße 21  
63571 Gelnhausen**

**Titel: Prüfbericht zu Auftrag 01960757**  
**Prüfberichtsnummer: AR-19-JS-004340-01**

**Auftragsbezeichnung: 046319 Bad Vilbel, Quellenpark**

**Anzahl Proben: 2**  
**Probenart: Boden**  
**Probenahmedatum: 15.11.2019**  
**Probenehmer: Auftraggeber**

**Probeneingangsdatum: 19.11.2019**  
**Prüfzeitraum: 19.11.2019 - 25.11.2019**

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Sofern die Probenahme nicht durch unser Labor oder in unserem Auftrag erfolgte, wird hierfür keine Gewähr übernommen. Dieser Prüfbericht enthält eine qualifizierte elektronische Signatur und darf nur vollständig und unverändert weiterverbreitet werden. Auszüge oder Änderungen bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der EUROFINS UMWELT.

Es gelten die Allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), sofern nicht andere Regelungen vereinbart sind. Die aktuellen AVB können Sie unter <http://www.eurofins.de/umwelt/avb.aspx> einsehen.

Das beauftragte Prüflaboratorium ist durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 akkreditiert. Die Akkreditierung gilt nur für den in der Urkundenanlage (D-PL-14078-01-00) aufgeführten Umfang.

Dr. Angelo Occhipinti  
Prüfleiter  
Tel. +49 69 348791542

Digital signiert, 25.11.2019  
Dr. Angelo Occhipinti  
Prüfleitung



<b>Probenbezeichnung</b>	<b>MP1</b>	<b>MP2</b>
<b>Probenahmedatum/ -zeit</b>	<b>15.11.2019</b>	<b>15.11.2019</b>
<b>Probennummer</b>	<b>019234781</b>	<b>019234782</b>

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit		
-----------	------	------	---------	----	---------	--	--

**Probenvorbereitung Feststoffe**

Probenmenge inkl. Verpackung	AN	LG004	DIN 19747: 2009-07		kg	1,6	1,9
Fremdstoffe (Art)	AN	LG004	DIN 19747: 2009-07			nein	nein
Fremdstoffe (Menge)	AN	LG004	DIN 19747: 2009-07		g	0,0	0,0
Siebrückstand > 10mm	AN	LG004	DIN 19747: 2009-07			nein	ja
Rückstellprobe	AN		Hausmethode	100	g	1220	900

**Physikalisch-chemische Kenngrößen aus der Originalsubstanz**

Trockenmasse	AN	LG004	DIN EN 14346: 2007-03	0,1	Ma.-%	85,1	89,4
pH in CaCl <sub>2</sub>	AN	LG004	DIN ISO 10390: 2005-12			7,9	8,3

**Anionen aus der Originalsubstanz**

Cyanide, gesamt	AN	LG004	DIN ISO 17380: 2006-05	0,5	mg/kg TS	< 0,5	< 0,5
-----------------	----	-------	------------------------	-----	----------	-------	-------

**Elemente aus dem Königswasseraufschluss nach DIN EN 13657: 2003-01<sup>#</sup>**

Arsen (As)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,8	mg/kg TS	10,1	5,5
Blei (Pb)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	2	mg/kg TS	13	14
Cadmium (Cd)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,2	mg/kg TS	< 0,2	< 0,2
Chrom (Cr)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	1	mg/kg TS	36	93
Kupfer (Cu)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	1	mg/kg TS	14	22
Nickel (Ni)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	1	mg/kg TS	32	93
Quecksilber (Hg)	AN	LG004	DIN EN ISO 12846: 2012-08	0,07	mg/kg TS	< 0,07	< 0,07
Thallium (Tl)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,2	mg/kg TS	< 0,2	< 0,2
Zink (Zn)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	1	mg/kg TS	53	63

**Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz**

Glühverlust	AN	LG004	DIN EN 15169: 2007-05	0,1	Ma.-% TS	2,8	2,4
TOC	AN	LG004	DIN EN 13137: 2001-12	0,1	Ma.-% TS	0,3	0,5
EOX	AN	LG004	DIN 38414-S17: 2017-01	1,0	mg/kg TS	< 1,0	< 1,0
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	AN	LG004	LAGA KW/04: 2009-12	0,02	Ma.-%	< 0,02	0,14
Kohlenwasserstoffe C10-C22	AN	LG004	DIN EN 14039: 2005-01/LAGA KW/04: 2009-12	40	mg/kg TS	< 40	90
Kohlenwasserstoffe C10-C40	AN	LG004	DIN EN 14039: 2005-01/LAGA KW/04: 2009-12	40	mg/kg TS	< 40	210

Probenbezeichnung	MP1	MP2
Probenahmedatum/ -zeit	15.11.2019	15.11.2019
Probennummer	019234781	019234782

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit		
-----------	------	------	---------	----	---------	--	--

**BTEX und aromatische Kohlenwasserstoffe aus der Originalsubstanz**

Benzol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Toluol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Ethylbenzol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
m-/p-Xylol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
o-Xylol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Summe BTEX	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	(n. b.) <sup>1)</sup>
Isopropylbenzol (Cumol)	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Styrol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Summe BTEX + Styrol + Cumol	AN	LG004	HLUG HB Bd.7 Teil 4: 2000-08		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	(n. b.) <sup>1)</sup>

**LHKW aus der Originalsubstanz**

Dichlormethan	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
trans-1,2-Dichlorethen	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
cis-1,2-Dichlorethen	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Chloroform (Trichlormethan)	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
1,1,1-Trichlorethan	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Tetrachlormethan	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Trichlorethen	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Tetrachlorethen	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
1,1-Dichlorethen	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
1,2-Dichlorethan	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Summe LHKW (10 Parameter)	AN	LG004	DIN ISO 22155: 2006-07		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	(n. b.) <sup>1)</sup>

Probenbezeichnung	MP1	MP2
Probenahmedatum/ -zeit	15.11.2019	15.11.2019
Probennummer	019234781	019234782

Parameter	Lab.	Akkr.	Methode	BG	Einheit		
-----------	------	-------	---------	----	---------	--	--

**PAK aus der Originalsubstanz**

Naphthalin	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Acenaphthylen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Acenaphthen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Fluoren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Phenanthren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,11
Anthracen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,07
Fluoranthren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,21
Pyren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,19
Benzo[a]anthracen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,13
Chrysen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,10
Benzo[b]fluoranthren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,21
Benzo[k]fluoranthren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,07
Benzo[a]pyren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,15
Indeno[1,2,3-cd]pyren	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,10
Dibenzo[a,h]anthracen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	< 0,05
Benzo[ghi]perylen	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	0,12
Summe 16 EPA-PAK exkl.BG	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	1,46
Summe 15 PAK ohne Naphthalin exkl.BG	AN	LG004	DIN ISO 18287: 2006-05		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	1,46

**PCB aus der Originalsubstanz**

PCB 28	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
PCB 52	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
PCB 101	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
PCB 153	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
PCB 138	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
PCB 180	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
Summe 6 DIN-PCB exkl. BG	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	(n. b.) <sup>1)</sup>
PCB 118	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12	0,01	mg/kg TS	< 0,01	< 0,01
Summe PCB (7)	AN	LG004	DIN EN 15308: 2016-12		mg/kg TS	(n. b.) <sup>1)</sup>	(n. b.) <sup>1)</sup>

**Physikal.-chem. Kenngrößen aus 10:1-Schütteleuat nach DIN EN 12457-4: 2003-01**

pH-Wert	AN	LG004	DIN 38404-C5: 2009-07			8,0	9,5
Temperatur pH-Wert	AN	LG004	DIN 38404-10: 2012-12		°C	20,1	19,8
Leitfähigkeit bei 25°C	AN	LG004	DIN EN 27888: 1993-11	5	µS/cm	96	110
Wasserlöslicher Anteil	AN	LG004	DIN EN 15216: 2008-01	0,15	Ma.-%	< 0,15	0,33
Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen	AN	LG004	DIN EN 15216: 2008-01	150	mg/l	< 150	330

**Anionen aus dem 10:1-Schütteleuat nach DIN EN 12457-4: 2003-01**

Fluorid	AN	LG004	DIN EN ISO 10304-1: 2009-07	0,2	mg/l	0,4	0,7
Chlorid (Cl)	AN	LG004	DIN EN ISO 10304-1: 2009-07	1,0	mg/l	< 1,0	< 1,0
Sulfat (SO4)	AN	LG004	DIN EN ISO 10304-1: 2009-07	1,0	mg/l	3,7	6,7
Cyanide, gesamt	AN	LG004	DIN EN ISO 14403 (D6): 2002-07	0,005	mg/l	< 0,005	< 0,005
Cyanid leicht freisetzbar / Cyanid frei	AN	LG004	DIN EN ISO 14403: 2012-10	0,005	mg/l	< 0,005	< 0,005

Probenbezeichnung	MP1	MP2
Probenahmedatum/ -zeit	15.11.2019	15.11.2019
Probennummer	019234781	019234782

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit		
-----------	------	------	---------	----	---------	--	--

**Elemente aus dem 10:1-Schütteleuat nach DIN EN 12457-4: 2003-01**

Antimon (Sb)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	0,002
Arsen (As)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	0,013
Barium (Ba)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	0,004	0,005
Blei (Pb)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	< 0,001
Cadmium (Cd)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,0003	mg/l	< 0,0003	< 0,0003
Chrom (Cr)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	< 0,001
Kupfer (Cu)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,005	mg/l	< 0,005	< 0,005
Molybdän (Mo)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	0,001	0,007
Nickel (Ni)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	0,001
Quecksilber (Hg)	AN	LG004	DIN EN ISO 12846: 2012-08	0,0002	mg/l	< 0,0002	< 0,0002
Selen (Se)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,001	mg/l	< 0,001	< 0,001
Thallium (Tl)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,0002	mg/l	< 0,0002	< 0,0002
Zink (Zn)	AN	LG004	DIN EN ISO 17294-2: 2005-02	0,01	mg/l	< 0,01	< 0,01

**Org. Summenparameter aus dem 10:1-Schütteleuat nach DIN EN 12457-4: 2003-01**

Gelöster org. Kohlenstoff (DOC)	AN	LG004	DIN EN 1484: 1997-08	1,0	mg/l	< 1,0	4,3
Phenolindex, wasserdampflich	AN	LG004	DIN EN ISO 14402 (H37): 1999-12	0,010	mg/l	< 0,010	< 0,010

## Erläuterungen

BG - Bestimmungsgrenze

Lab. - Kürzel des durchführenden Labors

Akk. - Akkreditierungskürzel des Prüflabors

# Aufschluss mittels temperaturregulierendem Graphitblock

Kommentare zu Ergebnissen

<sup>1)</sup> nicht berechenbar, da alle Werte < BG.

Die mit AN gekennzeichneten Parameter wurden von der Eurofins Umwelt West GmbH (Wesseling) analysiert. Die mit LG004 gekennzeichneten Parameter sind nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 D-PL-14078-01-00 akkreditiert.

## Probenbegleitprotokoll nach DIN 19747 - Juli 2009 - Anhang A

**Probennummer** 019234781  
**Probenbeschreibung** MP1

### Probenvorbereitung

Probenehmer	Auftraggeber
Probenahmeprotokoll (von der Feldprobe zur Laborprobe) liegt vor:	Nein
Fremdstoffe (Menge):	0,0 g
Fremdstoffe (Art):	nein
Siebrückstand > 10mm:	nein
Siebrückstand wird auf < 10mm zerkleinert und dem Siebdurchgang beigemischt.	
Probenteilung / Homogenisierung durch:	Fraktionierendes Teilen
Rückstellprobe:	1220 g

### Probenaufarbeitung (von der Prüfprobe zur Messprobe) \*\*\*\*)

Nr.	DK0	DKI, II, III	REK	Parameter	Zerkleinern **)	Trocknen	Feinzerkleinern ***)	Probenmenge
0	X	X	X	Trockenmasse	< 5 mm	Nein	Nein	15 g
1.01	X	X		Glühverlust	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	10 g
1.02	X	X		TOC	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	2 g
2.01	X			BTEX	Originalprobe (Stichprobe)	Nein	Nein	20 g + 20 ml Methanol
2.02 + 2.04	X		X	PAK/PCB	< 5 mm	Nein	Nein	12,5 g
2.03	X			MKW (C10 - C40)	< 5 mm	Nein	Nein	20 g
2.07	X	X		Lipophile Stoffe	< 5 mm	Verreiben mit Natriumsulfat	Nein	20 g
2.08 - 2.14			X	Metalle, Königswasser-aufschluss	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	3 g
3.01 - 3.21	X	X	X	Eluat	Nein/ < 10 mm	Nein	Nein	100 g
1.01/1.02 *)	X	X		C-elementar	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	2 g
1.01/1.02 *)	X	X		AT4	< 10 mm	Nein	Nein	300 g
1.01/1.02 *)	X	X		GB21	< 10 mm	Nein	Nein	200 g
1.01/1.02 *)	X	X		Brennwert	< 5 mm	105 °C	< 150 µm	5 g

- \*) Zusatzparameter bei Überschreitung der genannten Grenzwerte  
 \*\*) Zerkleinern mittels Backenbrecher mit Wolframkarbid-Backen  
 \*\*\*) Feinzerkleinerung mittels Laborbackenbrecher BB51 mit Wolframkarbid-Backen  
 \*\*\*\*) Maximalumfang; gilt nur für die beauftragten Parameter

## Probenbegleitprotokoll nach DIN 19747 - Juli 2009 - Anhang A

**Probennummer** 019234782  
**Probenbeschreibung** MP2

### Probenvorbereitung

Probenehmer	Auftraggeber
Probenahmeprotokoll (von der Feldprobe zur Laborprobe) liegt vor:	Nein
Fremdstoffe (Menge):	0,0 g
Fremdstoffe (Art):	nein
Siebrückstand > 10mm:	ja
Siebrückstand wird auf < 10mm zerkleinert und dem Siebdurchgang beigemischt.	
Probenteilung / Homogenisierung durch:	Fraktionierendes Teilen
Rückstellprobe:	900 g


### Probenaufarbeitung (von der Prüfprobe zur Messprobe) \*\*\*\*)

Nr.	DK0	DKI, II, III	REK	Parameter	Zerkleinern **)	Trocknen	Feinzerkleinern ***)	Probenmenge
0	X	X	X	Trockenmasse	< 5 mm	Nein	Nein	15 g
1.01	X	X		Glühverlust	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	10 g
1.02	X	X		TOC	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	2 g
2.01	X			BTEX	Originalprobe (Stichprobe)	Nein	Nein	20 g + 20 ml Methanol
2.02 + 2.04	X		X	PAK/PCB	< 5 mm	Nein	Nein	12,5 g
2.03	X			MKW (C10 - C40)	< 5 mm	Nein	Nein	20 g
2.07	X	X		Lipophile Stoffe	< 5 mm	Verreiben mit Natriumsulfat	Nein	20 g
2.08 - 2.14			X	Metalle, Königswasser-aufschluss	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	3 g
3.01 - 3.21	X	X	X	Eluat	Nein/ < 10 mm	Nein	Nein	100 g
1.01/1.02 *)	X	X		C-elementar	< 5 mm	40 °C	< 150 µm	2 g
1.01/1.02 *)	X	X		AT4	< 10 mm	Nein	Nein	300 g
1.01/1.02 *)	X	X		GB21	< 10 mm	Nein	Nein	200 g
1.01/1.02 *)	X	X		Brennwert	< 5 mm	105 °C	< 150 µm	5 g

- \*) Zusatzparameter bei Überschreitung der genannten Grenzwerte  
 \*\*) Zerkleinern mittels Backenbrecher mit Wolframkarbid-Backen  
 \*\*\*) Feinzerkleinerung mittels Laborbackenbrecher BB51 mit Wolframkarbid-Backen  
 \*\*\*\*) Maximalumfang; gilt nur für die beauftragten Parameter



**Probennahmeprotokoll** nach LAGA PN 98

<b>Projektname: Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“</b>		<b>Projekt-Nr. 046319</b>	
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Auftraggeber:		<i>Magistrat der Stadt Bad Vilbel</i>	
Betreiber / Betrieb:			
Landkreis/ Ort / Straße:		<i>Bad Vilbel, Quellenpark Südwest</i>	
Objekt / Lage:		<i>Neubau Gewerbegebiet</i>	
Grund der Probenahme:		<i>Deklarationsanalyse</i>	
Datum der Probenahme:		<i>15.11.2019</i>	
Probennehmer / Firma :		<i>Herr Turecky</i>	Telefon: <i>06051/6171930</i>
Anwesende Personen:			
Herkunft Boden /Abfall:		<i>Erkundungsarbeiten / Baugrunderkundung</i>	
Vermutete Schadstoffe:		<i>keine</i>	
<b>Vor-Ort-Gegebenheiten</b>			
Boden-, Abfallart / Material / Allgemeine Beschreibung:		<i>MP1: Lösslehm: Schluff, tonig, schwach feinsandig MP2: Auffüllung: Schluff, Sand, Kies</i>	
Gesamtvolumen / Form der Lagerung:		<i>unbekannt</i>	
Lagerungsdauer:		<i>unbekannt</i>	
Einflüsse auf das Abfallmaterial:		<i>-</i>	
Probenahmegerät:		<i>Rammkernsonde</i>	
Probenahmeverfahren:		<i>Bohrschappe</i>	
Anzahl der Einzelproben:	<input type="text" value="24"/>	Misch-	<input type="text" value="2"/> <input type="text" value="Sammel-"/> <input type="text" value="Sonder-"/>
Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:		<input type="text" value="7-15"/>	
Probenvorbereitungsschritte:		<i>keine</i>	
Probentransport- und Lagerung:		<i>PE-Eimer</i>	
Kühlung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Temperatur: <input type="text"/>
Vor-Ort-Untersuchung:		<i>Keine</i>	
Beobachtungen bei der Probenahme / Bemerkungen:		<i>Organoleptisch unauffällig</i>	
Topographische Karte als Anhang?		ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="Hochwert:"/> <input type="text" value="Rechtswert:"/>
Datum: <i>15.11.2019</i>		Ort: <i>Messel</i>	
		Unterschrift: 	



# TEILNAHME- ZERTIFIKAT

**Herr  
Nico Turecky**

hat in Offenbach am Main  
vom 06.11.2017 bis 08.11.2017  
an einer Veranstaltung der Umweltinstitut Offenbach GmbH

## **Probenehmer-Zertifikatslehrgang**

**Anforderungen an die Probenahme im gesetzlich geregelten Umweltbereich,  
Kompetenzbestätigung**

erfolgreich teilgenommen.

**Inhalte:**

- Dreitägiger Fachkundeflehrgang "Boden-, Abfall-, und Grundwasser-Probenahme"
- Untersuchungsstrategien für Böden, Bodenmaterialien, sonstige Materialien im Zusammenhang mit Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, Altstandorten ( Orientierende Untersuchung / Detailuntersuchung / Sanierungsuntersuchung)
- Anforderungen an die Probenahme nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Praktische Geräte-Demonstrationen und Durchführung von Probenahmen und Direktmessungen im Gelände
- Beprobung von Böden / Bauschutt / Abfall
- Beprobung von Grundwasser / Oberflächenwasser
- Messtechnische Überwachung
- Dokumentation und Qualitätssicherung
- Grundlagen für eine Kompetenzbestätigung (Akkreditierung)

Offenbach am Main, 08.11.2017

  
Dipl.-Geogr. Herbert Pfaff-Schley  
- Geschäftsführer -



# Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche

Bearb.: / Gez.: pf / jd	Maßstab: ---	 <b>RPGeo</b> Ingenieurbüro für Geotechnik Altenhasslauer Straße 21      Bruchgasse 6 63571 Geinhausen              64409 Messel Telefon: 06051- 61 71 930      Telefon: 06159- 71 51 00 E-Mail: info@rpgeo.de          E-Mail: info@rpgeo.de
Teilbild: ---	Datum: 05.12.2019	
Projekt: <b>Bad Vilbel "Quellenpark Südwest"</b>		Projekt: <b>046319</b>
Blatt:		Anlage: <b>4</b>



**Wassergehalt** nach DIN EN ISO 17892-1

Bad Vilbel

"Quellenpark Südwest"

Bearbeiter: ki/pf

Datum: 05.12.2019

Art der Entnahme: gestört

Probe entnommen am: November 2019

Probenbezeichnung:	RKS1 GP2	RKS2 GP3	RLS3 GP4
Entnahmetiefe [m]:	0,7 - 2,0	0,7 - 1,4	1,6 - 2,0
Feuchte Probe + Behälter [g]:	374.59	574.49	364.58
Trockene Probe + Behälter [g]:	337.29	511.31	328.74
Behälter [g]:	84.65	112.10	112.10
Porenwasser [g]:	37.30	63.18	35.84
Trockene Probe [g]:	252.64	399.21	216.64
Wassergehalt [%]	14.76	15.83	16.54

## Körnungslinie nach DIN 18123

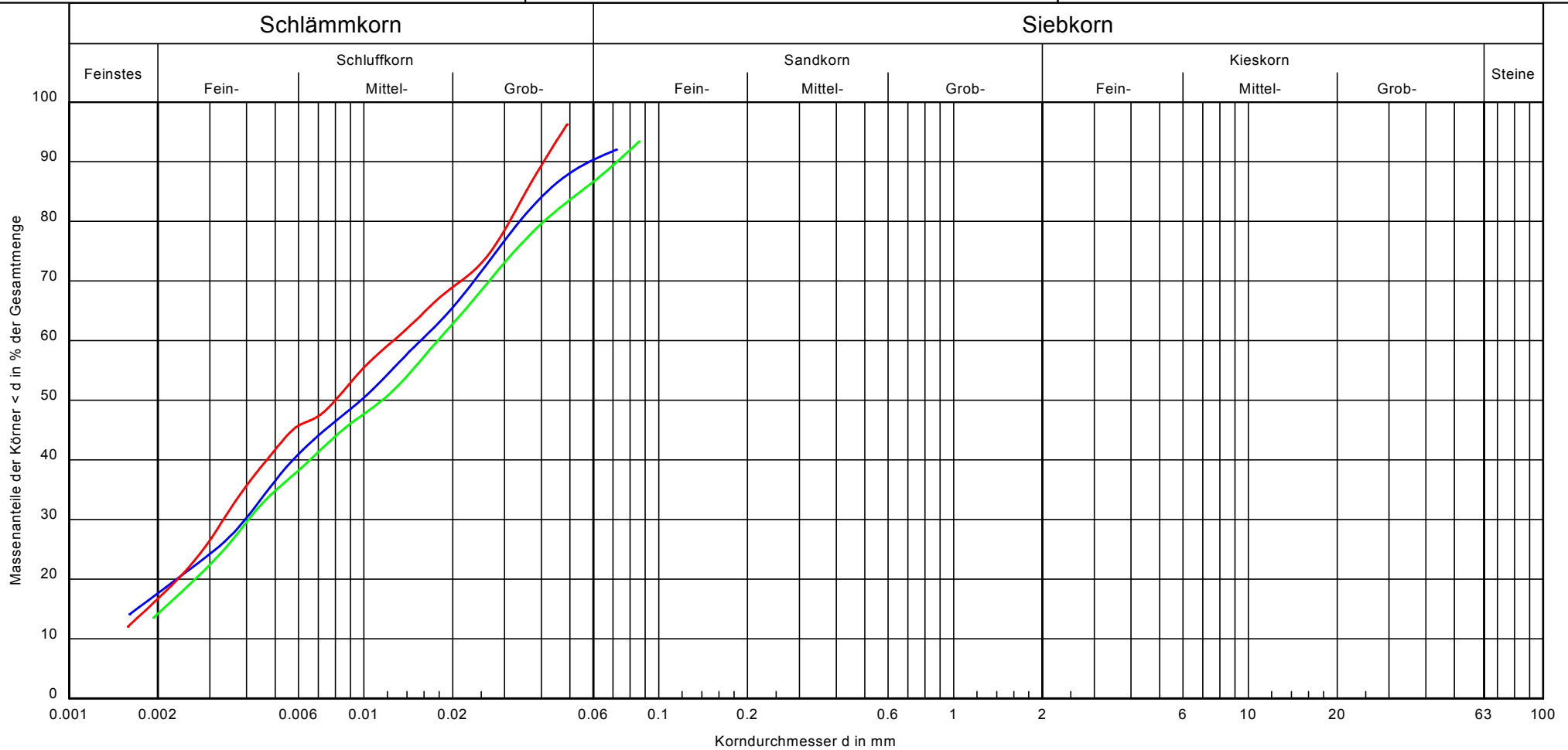
### Bad Vilbel

### "Quellenpark Südwest"

Probe entnommen am: Nov. 2019

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Sedimentation



Bezeichnung:	RKS1 GP2	RKS2 GP3	RKS3 GP4	Bemerkungen:	Projekt Nr: 046319 Anlage: 4.2
Bodenart:	U, t, s'	U, t	U, t', s'		
Bodenart nach DIN 14688:	saclSi	clSi	saclSi		
T/U/S/G [%]:	17.6/72.7/9.7/ -	16.7/83.3/ - / -	14.2/72.4/13.4/ -		

Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

Ingenieurbüro für Geotechnik

Robert Pflug  
(beratender Ingenieur der  
Ingenieurkammer Hessen)

pf/jd – 13.01.2020  
046319BE02

BÜRO MAIN-KINZIG  
Altenhasslauer Str. 21  
63571 Gelnhausen  
Tel. 0 60 51 / 61 71 93 0

## **046319 Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“ Ergänzende abfalltechnische Bewertung**

---

BÜRO RHEIN-MAIN  
Bruchgasse 6  
64409 Messel  
Tel. 0 61 59 / 71 51 00

### **1 Vorgang**

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt am Rande des Kerngebietes der Stadt Bad Vilbel, auf einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>, neue Gewerbegebiete zu errichten. Die Planung obliegt der Planergruppe ROB, Schwalbach.

Unser Ingenieurbüro für Geotechnik wurde mit der Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie mit der orientierenden abfalltechnischen Bewertung des Bodenaushubs gemäß den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gem. Deponieverordnung beauftragt (Bericht Nr. 046319BE01 vom 05.12.2019, [U1]).

Im Zuge der chemischen Untersuchung des Bodenaushubs wurde ein erhöhter Gehalt an schwerflüchtigen lipophilen Stoffen in der Mischprobe MP2 festgestellt (siehe [U1]). Zur Eingrenzung der Verbreitung, wurden die lipophilen Stoffe der in der Mischprobe MP2 enthaltenen Einzelproben nachuntersucht.

info@rpgeo.de  
www.rpgeo.de

Volksbank  
Rhein-Nahe Hunsrück  
DE93 5609 0000 0000 2718 63

Kreissparkasse  
Gelnhausen  
DE73 5075 0094 0000 0727 22

Ust.-Id.: DE258353789

In Kooperation mit:  
Kriechbaum Geotechnik  
Rhein-Mosel-Str. 28  
56281 Emmelshausen (Koblenz)

## 2 Ergänzende abfalltechnische Bewertung

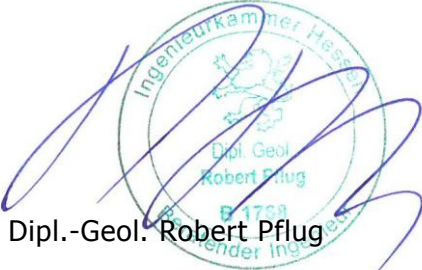
Die Probenahme erfolgte am 15.11.2019 im Rahmen der Geländearbeiten zu [U1] und wurde von einem zertifizierten Probenehmer in Anlehnung an die Vorgaben der LAGA PN 98 durchgeführt. Das Probenahmeprotokoll und das Probenehmerzertifikat sind in der Anlage beigefügt.

Um die Verbreitung der lipophilen Stoffe einzugrenzen wurden die Einzelproben der Mischprobe MP2 chemisch untersucht. Die Analysenergebnisse sind dem Prüfbericht in der Anlage zu entnehmen und bewertend in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

angewendete Vergleichstabelle: DepV, DK 0 - III (02.05.2013)												
Bezeichnung	Einheit	RKS2 GP2	RKS3 GP1	RKS3 GP2	RKS3 GP3	RKS4 GP1	RKS4 GP2	RKS4 GP3	DK 0	DK I	DK II	DK III
<b>Gesamteinsufung:</b>		<b>DK 0</b>	<b>DK 0</b>	<b>DK II</b>	<b>DK I</b>	<b>DK 0</b>	<b>DK 0</b>	<b>DK 0</b>				
Feststoffkriterien aus der Originalsubstanz												
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	Ma.-% OS	<0,02	0,03	0,62	0,15	<0,02	<0,02	<0,04	0,1	0,4	0,8	4

Tabelle 1: Analysenergebnisse und abfalltechnische Einstufung gemäß Deponieverordnung

Gemäß den chemischen Analysenergebnissen weisen die Einzelproben **RKS3 GP2** und **RKS3 GP3** erhöhte Gehalte an schwerflüchtigen lipophilen Stoffen auf. Die übrigen Einzelproben der Mischprobe MP2 sind unauffällig. Die Verbreitung der lipophilen Stoffe konnte somit eingegrenzt werden.



Dipl.-Geol. Robert Pflug



M.Sc. Jana Dietrich

### Anlagen:

- Prüfbericht mit Ergebnissen der chemischen Analysen (4 Seiten)
- Probenahmeprotokoll nach LAGA PN 98 (1 Seite)
- Probenehmerzertifikat (1 Seite)

### Verteiler:

Bauherrschaft  
ROB Planergruppe

1-fach (vorab per E-Mail)  
per E-Mail

Eurofins Umwelt West GmbH - Berner Str. 107 - DE-60437 - Frankfurt

**RP Geo - Robert Pflug Geotechnik  
Altenhaslauer Straße 21  
63571 Gelnhausen**

**Titel: Prüfbericht zu Auftrag 02000701**  
**Prüfberichtsnummer: AR-20-JS-000131-01**

**Auftragsbezeichnung: 046319 Bad Vilbel, Quellenpark**

**Anzahl Proben: 7**  
**Probenart: Boden**  
**Probenahmedatum: 15.11.2019**  
**Probenehmer: Auftraggeber**

**Probeneingangsdatum: 09.01.2020**  
**Prüfzeitraum: 09.01.2020 - 13.01.2020**

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Sofern die Probenahme nicht durch unser Labor oder in unserem Auftrag erfolgte, wird hierfür keine Gewähr übernommen. Dieser Prüfbericht enthält eine qualifizierte elektronische Signatur und darf nur vollständig und unverändert weiterverbreitet werden. Auszüge oder Änderungen bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der EUROFINS UMWELT.

Es gelten die Allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), sofern nicht andere Regelungen vereinbart sind. Die aktuellen AVB können Sie unter <http://www.eurofins.de/umwelt/avb.aspx> einsehen.

Das beauftragte Prüflaboratorium ist durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 akkreditiert. Die Akkreditierung gilt nur für den in der Urkundenanlage (D-PL-14078-01-00) aufgeführten Umfang.

Dr. Angelo Occhipinti  
Prüfleiter  
Tel. +49 69 348791542

Digital signiert, 13.01.2020  
Dr. Liljan Sörensen  
Prüfleitung





				Probenbezeichnung		RKS2 GP2	RKS3 GP1	RKS3 GP2
				Probenahmedatum/ -zeit		15.11.2019	15.11.2019	15.11.2019
				Probennummer		020002113	020002114	020002115
Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
<b>Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz</b>								
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	AN	LG004	LAGA KW/04: 2009-12	0,02	Ma.-% OS	< 0,02	0,03	0,62

				Probenbezeichnung		RKS3 GP3	RKS4 GP1	RKS4 GP2
				Probenahmedatum/ -zeit		15.11.2019	15.11.2019	15.11.2019
				Probennummer		020002116	020002117	020002118
Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
<b>Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz</b>								
Schwerflüchtige lipophile Stoffe	AN	LG004	LAGA KW/04: 2009-12	0,02	Ma.-% OS	0,15	< 0,02	< 0,02

<b>Probenbezeichnung</b>	<b>RKS4 GP3</b>
<b>Probenahmedatum/ -zeit</b>	<b>15.11.2019</b>
<b>Probennummer</b>	<b>020002119</b>

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit	
-----------	------	------	---------	----	---------	--

**Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz**

Schwerflüchtige lipophile Stoffe	AN	LG004	LAGA KW/04: 2009-12	0,02	Ma.-% OS	< 0,04 <sup>1)</sup>
----------------------------------	----	-------	---------------------	------	----------	----------------------

## Erläuterungen

BG - Bestimmungsgrenze

Lab. - Kürzel des durchführenden Labors


Akk. - Akkreditierungskürzel des Prüflabors

Kommentare zu Ergebnissen

<sup>1)</sup> Die angewandte Bestimmungsgrenze weicht von der Standardbestimmungsgrenze (Spalte BG) ab aufgrund von Matrixstörungen.

Die mit AN gekennzeichneten Parameter wurden von der Eurofins Umwelt West GmbH (Wesseling) analysiert. Die mit LG004 gekennzeichneten Parameter sind nach DIN EN ISO/IEC 17025:2005 D-PL-14078-01-00 akkreditiert.

**Probennahmeprotokoll** nach LAGA PN 98

<b>Projektname: Bad Vilbel, „Quellenpark Südwest“</b>		<b>Projekt-Nr. 046319</b>	
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Auftraggeber:		<i>Magistrat der Stadt Bad Vilbel</i>	
Betreiber / Betrieb:			
Landkreis/ Ort / Straße:		<i>Bad Vilbel, Quellenpark Südwest</i>	
Objekt / Lage:		<i>Neubau Gewerbegebiet</i>	
Grund der Probenahme:		<i>Deklarationsanalyse</i>	
Datum der Probenahme:		<i>15.11.2019</i>	
Probennehmer / Firma :		<i>Herr Turecky</i>	<i>Telefon: 06051/6171930</i>
Anwesende Personen:			
Herkunft Boden /Abfall:		<i>Erkundungsarbeiten / Baugrunderkundung</i>	
Vermutete Schadstoffe:		<i>keine</i>	
<b>Vor-Ort-Gegebenheiten</b>			
Boden-, Abfallart / Material / Allgemeine Beschreibung:		<i>MP1: Lösslehm: Schluff, tonig, schwach feinsandig MP2: Auffüllung: Schluff, Sand, Kies</i>	
Gesamtvolumen / Form der Lagerung:		<i>unbekannt</i>	
Lagerungsdauer:		<i>unbekannt</i>	
Einflüsse auf das Abfallmaterial:		<i>-</i>	
Probenahmegerät:		<i>Rammkernsonde</i>	
Probenahmeverfahren:		<i>Bohrschappe</i>	
Anzahl der Einzelproben:	<input type="text" value="24"/>	Misch-	<input type="text" value="2"/> <input type="text" value="Sammel-"/> <input type="text" value="Sonder-"/>
Anzahl der Einzelproben je Mischprobe:		<input type="text" value="7-15"/>	
Probenvorbereitungsschritte:		<i>keine</i>	
Probentransport- und Lagerung:		<i>PE-Eimer</i>	
Kühlung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	Temperatur:
Vor-Ort-Untersuchung:		<i>Keine</i>	
Beobachtungen bei der Probenahme / Bemerkungen:		<i>Organoleptisch unauffällig</i>	
Topographische Karte als Anhang?		ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="Hochwert:"/> <input type="text" value="Rechtswert:"/>
Datum: <i>15.11.2019</i>		Ort: <i>Messel</i>	Unterschrift: 



# TEILNAHME- ZERTIFIKAT

**Herr  
Nico Turecky**

hat in Offenbach am Main  
vom 06.11.2017 bis 08.11.2017  
an einer Veranstaltung der Umweltinstitut Offenbach GmbH

## **Probenehmer-Zertifikatslehrgang**

**Anforderungen an die Probenahme im gesetzlich geregelten Umweltbereich,  
Kompetenzbestätigung**

erfolgreich teilgenommen.

**Inhalte:**

- Dreitägiger Fachkundeflehrgang "Boden-, Abfall-, und Grundwasser-Probenahme"
- Untersuchungsstrategien für Böden, Bodenmaterialien, sonstige Materialien im Zusammenhang mit Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, Altstandorten ( Orientierende Untersuchung / Detailuntersuchung / Sanierungsuntersuchung)
- Anforderungen an die Probenahme nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Praktische Geräte-Demonstrationen und Durchführung von Probenahmen und Direktmessungen im Gelände
- Beprobung von Böden / Bauschutt / Abfall
- Beprobung von Grundwasser / Oberflächenwasser
- Messtechnische Überwachung
- Dokumentation und Qualitätssicherung
- Grundlagen für eine Kompetenzbestätigung (Akkreditierung)

Offenbach am Main, 08.11.2017

  
Dipl.-Geogr. Herbert Pfaff-Schley  
- Geschäftsführer -



## Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
65549 Limburg an der Lahn  
Telefon: (0 64 31) 55 41  
Telefax: (0 64 31) 47 85 15  
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de  
Reinhard Ziegelmeyer Staatl. gepr. Techniker

Schallschutz im Städtebau  
Gewerblicher Schallimmissionsschutz  
Sport- und Freizeitanlagen  
Schallschutz am Arbeitsplatz  
Bau- und Raumakustik

## SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Sachbearbeiter:  
**Reinhard Ziegelmeyer**

Datum:  
**14. November 2019**

P 19023

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN „QUELLENPARK SÜDWEST“  
STADT BAD VILBEL

EMISSIONSKONTINGENTIERUNG FÜR DIE GEWERBE-  
GEBIETSFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Vilbel  
Der Magistrat  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

### PLANUNGSBÜRO:

ROB Planergruppe  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Ts.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABENSTELLUNG	3
2.	BERECHNUNGSVERFAHREN / EMISSIONSKONTINGENTIERUNG	5
3.	BERECHNUNGSERGEBNISSE	7
3.1	BERECHNUNG DER „PLANGEGEBENEN VORBELASTUNGEN“ AUS GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN	7
3.2	NEUE FESTSETZUNG DER EMISSIONSKONTINGENTE FÜR DIE GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES „QUELLENPARK SÜDWEST“	9
4.	BEURTEILUNG DER BERECHNUNGSERGEBNISSE	10

## 1. AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Vilbel entwickelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quellenpark Südwest“ Gewerbegebietsflächen (GE gemäß BauNVO). Die Gewerbegebietsflächen werden in der Nachbarschaft weiterer Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes 9. Änderung „Krebsschere“ ausgewiesen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ wurden für die in diesem Geltungsbereich gelegenen Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit festgelegt. Potenzielle Gewerbegebietsflächen oder bestehende gewerblich genutzte Flächen außerhalb dieses Bebauungsplanes wurden in diesem Prüfverfahren zur Berücksichtigung von „planerischen Vorbelastungen“ im Rechengang berücksichtigt. Soweit hierzu keine Emissionskontingente aus angrenzenden Bebauungsplanverfahren für diese Flächen festgelegt wurden, wurden diese mit einer Geräuschentwicklung anhand der „Prüfwerte“ der DIN 18005 für gewerbliche Flächen oder - im Nahbereich zu bestehenden schutzbedürftigen Bauungen (Misch- und WA-Flächen) - mit deren maximal zulässigen Emissionsleistungen eingestellt, die noch die Einhaltung der in diesen Bereichen geltenden Immissionsrichtwerte bzw. Richtwertanteilen gewährleisten. Im Folgenden werden die nunmehr noch möglichen Emissionskontingente für die im Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung dieser planerischen Vorbelastung aus angrenzenden Bebauungsplänen bzw. Gewerbebetrieben berechnet.



Pläne gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Plansatzverordnung - PlansV)

1. Art der baulichen Nutzung  
**GE** 1.3.1. Gewerbegebiete

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen  
 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungstabellone

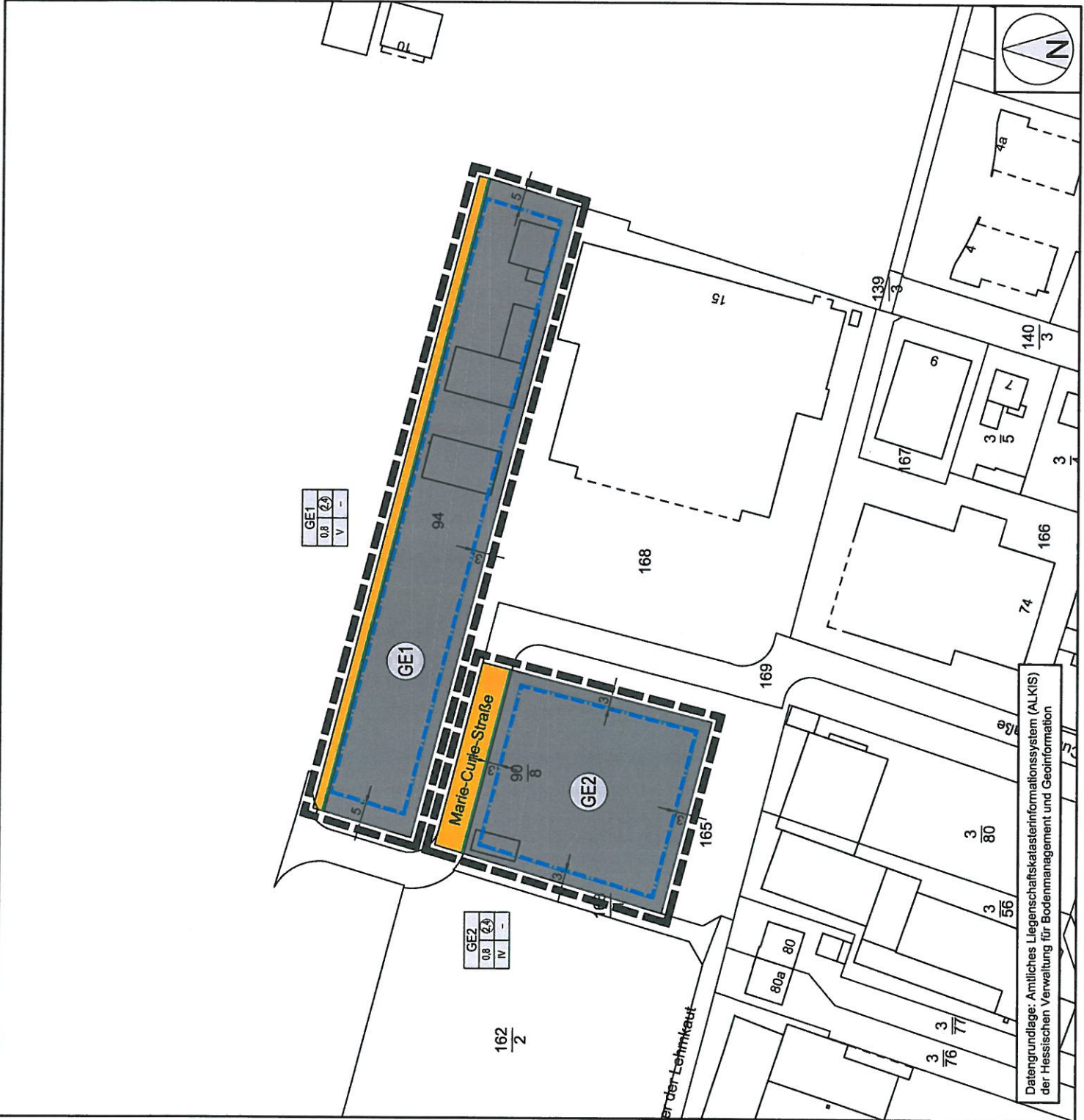
GE1		Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	2,2	V	-

8. Straßenverkehrsflächen  
 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen  
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GE1		Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	2,2	V	-

GE2		Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	2,2	IV	-



**ROB**  
 PLANNING  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65924 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik  
 Umweltplanung  
 neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
 Bebauungsplan  
 „Quellenpark Südwest“

Bearbeiter: Horn  
 Plannr.: 1910\_VE.dwg  
 Datum: 17.04.2019  
 Maßstab: 1:1.000  
 Format: Din A3

Vorentwurf  
**VORABZUG**

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

## 2. BERECHNUNGSVERFAHREN / EMISSIONSKONTINGENTIERUNG

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können Regelungen getroffen werden, die Geräuschentwicklungen von gewerblich zu nutzenden Flächen (GE- und GI-Gebiete) sowie gewerblich genutzter Sondergebiete so zu beschränken, dass in der Summenwirkung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gewährleistet wird.

In späteren Baugenehmigungsverfahren für Ansiedlungen in dieser Fläche ist sicherzustellen, dass der für die Planung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil eingehalten werden kann. Der für eine konkrete Planung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil am Gesamtimmisionsrichtwert des betroffenen Gebietes ist aus der in Abhängigkeit der erworbenen Grundstücksgröße  $S$  [m<sup>2</sup>] in der Gewerbegebietsfläche und des Emissionskontingentes LEK [dB(A)/m<sup>2</sup>] berechneten Schalleistungspegel LWA [dB(A)] durch Schallausbreitungsberechnungen zu ermitteln:

$$L_{WA,Planung} = L_{EK,Grundstück} + 10 \lg S_{Grundstück}$$

Die Schallausbreitungsberechnungen werden entsprechend DIN 45691 bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfungen nach

$$\Delta L = - 10 \lg 4\pi s^2 \quad \text{in dB}$$

durchgeführt.

Das Verfahren zur Emissionskontingentierung enthält DIN 45691/2006.

Für die schalltechnischen Berechnungen wird das EDV-Programm CadnaA, Version 2020 der Datakustik GmbH, Greifenberg, eingesetzt.

Die Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionspunkt bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um Gebiete besser nutzen zu können, kann die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren oder Einwirkungsbereiche/Immissionsorte festgesetzt werden. Entsprechende Verfahren sind im Anhang der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ aufgeführt.

Ist bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes die Art oder Betriebsweise der unterzubringenden Anlagen nicht hinreichend bekannt, kann für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel – Tag und Nacht – von  $L_{WA} = 60$  dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 18005 ausgegangen werden. /2/

In Gewerbegebietsflächen treten jedoch häufig keine Betriebstätigkeiten zur Nachtzeit auf.

Die „Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm durch Industrie und Gewerbe (VBUI)“ zur Kartierung von Umgebungsgeräuschen nach § 47c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes differenziert daher die Standardwerte für flächenbezogene Schalleistungspegel nochmals wie folgt:

Gebiete mit Schwerindustrie	tags	65 dB(A)/m <sup>2</sup>
	nachts	65 dB(A)/m <sup>2</sup>
Gebiete mit Leichtindustrie	tags	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
	nachts	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>Gebiete mit gewerblicher Nutzung</b>	<b>tags</b>	<b>60 dB(A)/m<sup>2</sup></b>
	<b>nachts</b>	<b>45 dB(A)/m<sup>2</sup></b>

Für außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene gewerbliche Nutzungen werden – beim Fehlen konkretisierender Angaben über die Betriebsweisen – Standardwerte mit tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> angewendet. Für die Einkaufsmarktbetriebe REWE/Aldi stehen projektbezogene schalltechnische Untersuchungen /3/ zur Verfügung. Die ausgewiesenen Berechnungsergebnisse für zu diesen Märkten benachbart gelegenen Berechnungsaufpunkten gestatten eine Rückrechnung auf den für die Marktbetriebe (Parkierungsverkehre/Anlieferungszone) installierten flächenbezogenen Schalleistungspegel mit

$$L_{W''} \sim 62 \text{ dB(A)/m}^2.$$

Dieser Wert wird für die Berechnung der Vorbelastungssituation zur Emissionskontingentierung für die Betriebsflächen eingestellt. Für die Nachtzeit finden keine Betriebstätigkeiten in diesen Flächen statt. Zur Berücksichtigung ggf. in Betrieb gehaltener TGA wird der Rechenwert zur Vorbelastung der Nachtzeit orientierend mit

$$L_{W''} \sim 35 \text{ dB(A)/m}^2$$

für die Standorte REWE/Aldi eingestellt. Die für die Marktbetriebe ausgewiesenen Berechnungsergebnisse in Höhe der nächstgelegenen Immissionsaufpunkte nach /3/ führen dann zu einer Nachbildung der ausgewiesenen Beurteilungspegel mit einer Abweichung von ca.  $\pm 1$  dB(A).

---

/3/ Schallschutzgutachten Nr. 10-194C, Bebauungsplan „Krebsschere“ in Bad Vilbel, 3. Änderung und Erweiterung, März 2012, IMB-Plan

### 3. BERECHNUNGSERGEBNISSE

#### 3.1 BERECHNUNG DER „PLANGEGEBENEN VORBELASTUNGEN“ AUS GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN

Die nachfolgende Darstellung zeigt die – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Quellenpark Südwest“ gelegenen - Gewerbegebietsflächen. Für Teile dieser Gewerbegebietsflächen sind Emissionskontingente zwischen:

tags 64 dB(A) und 55 dB(A)/m<sup>2</sup>

festgelegt.

Für weitere Teilflächen (TF) bestehen keine derartigen Festlegungen.

Für nicht in die Emissionskontingentierung einbezogene Gewerbegebietsflächen werden zur rechnerischen Ermittlung der „plangegebenen Vorbelastung“ die „Prüfwerte“ der DIN 18005 für Gewerbegebiete – 60 dB(A) – angewendet. Für die Nachtzeit wird mit Verweis auf VBUI /4/ der Wert für Gewerbegebietsfläche auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup> reduziert.

Für die Standorte der Märkte werden

tags  $L_{W''} \sim 62 \text{ dB(A)/m}^2$

und

nachts  $L_{W''} \sim 35 \text{ dB(A)/m}^2$

eingestellt.

**Tabelle 1:** Berechnungsergebnisse „plangegebene“ Vorbelastung

Berechnungs- position Nr.	Gebietswidmung	IRW		Berechnungsergebnisse plangegebene Vorbelastung	
		tags	nachts	tags	nachts
IP 1	MI	60	45	57,7	42,7
IP 2*	GE	65	50	59,5	44,4
IP 3	MI	60	45	54,8	39,4
IP 4	MI	60	45	54,1	39,0
IP 5	WA	55	40	53,3	38,2
IP 6	WA	55	40	54,0	38,8
IP 7	MI	60	45	58,0	42,0
IP 8	WA	55	40	54,1	38,9

alle Pegelwerte in dB(A)

\* ohne „Eigenbeschallung“ aus eigener GE-Fläche



**Projekt Nr. P19023**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten  
in der Umgebung des Plangebietes  
"Quellenpark Südwest"

Planübersicht mit Emissionszuordnungen  
Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:  
LEK gem. Bplan "Krebschere", 9.Änderung  
Gewerbeflächen "Ost" nach DIN 18005  
LEK 60 dB(A)/m²; G-Fläche NO 64 dB(A)/m²  
nicht kontingentierte GE-Flächen 60 dB(A)/m²  
SO-Flächen und Märkte 62 dB(A)/m²

- Flächenquelle
- Straße
- ⊗ Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Höhenlinie
- Bruchkante
- ⊗ Immissionspunkt
- Rechengebiet

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
65549 Limburg a.d. Lahn  
Tel.: +49 (0) 6431 5541  
Fax: +49 (0) 6431 478515  
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

November 2019

### 3.2 EMISSIONSKONTINGENTE FÜR DIE GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN DES BEBAUUNGSPLANES „QUELLENPARK SÜDWEST“

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von zwei Gewerbegebiets-Teilflächen [GE-1, GE-2] vor.

Die Berechnung der plangegebenen Geräuschvorbelastungen für die benachbarten MI-/WA-Bauflächen, gemäß Tabelle 1 dieser Stellungnahme zeigt, dass bis zum Erreichen des jeweiligen Immissionsrichtwertes der TA Lärm Planungsreserven für zusätzliche gewerbliche Geräuschimmissionen bestehen.

Für die Festlegung der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ liegt der Leitgedanke zugrunde, dass die zusätzlichen Geräuschimmissionen keine wesentliche Änderung der plangegebenen Geräuschvorbelastung verursachen um auch für weitere gewerbliche Entwicklungen im Umfeld dieses Bebauungsplan noch Planungsreserven zu erhalten. Die Emissionskontingente werden daher in einer Größenordnung ausgewiesen, dass deren Immissionsanteil mindestens dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Richtwertunterschreitung > 6 dB(A), hier Planziel: > 10 dB(A)) erreicht.

Dabei soll die Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ im Sinne der Festlegungen der DIN 18005 nicht oder nur gering eingeschränkt werden (Prüfgröße für Gewerbegebietsflächen „unbestimmter Ausnutzung“ tags 60 dB(A) / m<sup>2</sup>). Dabei sind die Emissionskontingente auf die „immissionskritischst“ gelegenen Berechnungsaufpunkte in der unmittelbaren Umgebung, auf IP 1, IP3/4 [MI] und IP 5/6/8 [WA] auszurichten.

Für die Gewerbegebietsflächen kann dann ein Emissionskontingent von

Teilfläche	tags	nachts
GE-1-1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE-1-2	57 dB(A)/m <sup>2</sup>	47 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE-2	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

ausgewiesen werden.

Die daraus in der Umgebung auftretenden Immissionsrichtwertanteile zeigt die nachfolgende kartografische Darstellung.

**Tabelle 2a:** Berechnungsergebnisse mit Zusatzbelastung Gewerbegebietsflächen „Quellenpark Südwest“

Berechnungsposition Nr.	Gebietswidmung	IRW tags	Berechnungsergebnisse	
			plangegebene Vorbelastungen	Zusatzbelastung B-Plan
IP 1	MI	60	57,7	42,4
IP 2*	GE	65	59,5	49,1
IP 3	MI	60	54,8	42,4
IP 4	MI	60	54,1	41,1
IP 5	WA	55	53,3	39,5
IP 6	WA	55	54,0	38,9
IP 7	MI	60	58,0	41,7
IP 8	WA	55	54,1	37,6

alle Pegelwerte in dB(A)

\* ohne „Eigenbeschallung“ aus eigener GE-Fläche

Ein erster Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der Tageszeit zeigt, dass dieser in allen Fällen > 10 dB(A) durch die zusätzlichen Geräuschimmissionen aus den Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes unterschritten wird.

Für die Nachtzeit zeigt die nachfolgende Tabelle die Berechnungsergebnisse.

**Tabelle 2b:** Berechnungsergebnisse mit Zusatzbelastung Gewerbegebietsflächen „Quellenpark Südwest“

Berechnungs- position Nr.	Gebietswidmung	IRW nachts	Berechnungsergebnisse	
			plangegebene Vorbelastungen	Zusatzbelastung B-Plan
IP 1	MI	45	42,7	28,1
IP 2*	GE	50	44,4	34,5
IP 3	MI	45	39,4	29,7
IP 4	MI	45	39,0	28,4
IP 5	WA	40	38,2	27,1
IP 6	WA	40	38,8	27,7
IP 7	MI	45	42,0	29,9
IP 8	WA	40	38,9	25,1

alle Pegelwerte in dB(A)

\* ohne „Eigenbeschallung“ aus eigener GE-Fläche

Auch für die Nachtzeit ist an allen Berechnungsaufpunkten die Unterschreitung > 10 dB(A) des Immissionsrichtwertes hierdurch zu erreichen.

**Projekt Nr. P19023**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung der zum  
 Bebauungsplan umliegenden  
 Bebauung/Baugebetsflächen

Emissionskontingente [LEK] für die  
 GE-1 und GE-2-Flächen

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

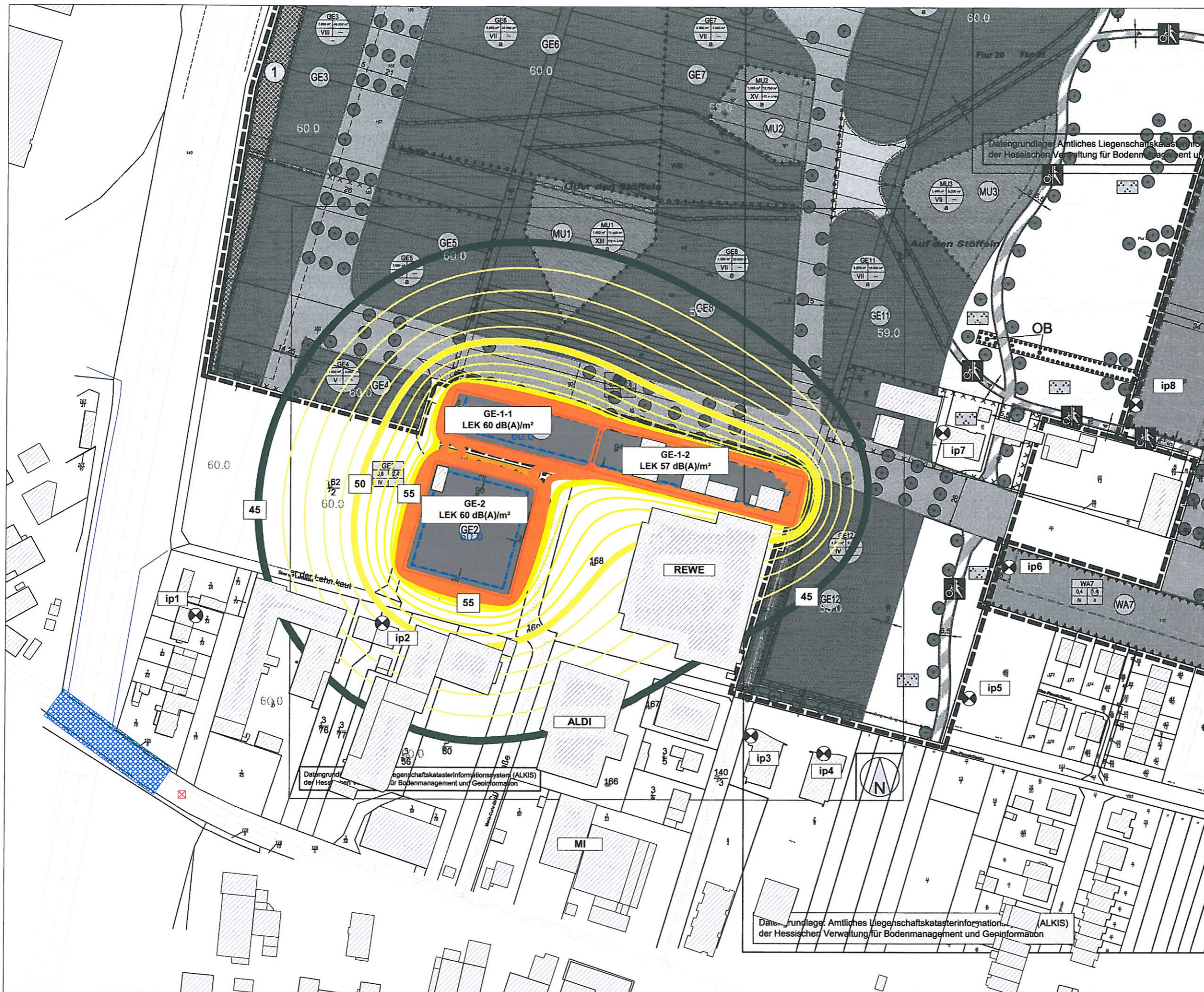
GE-1 :  
 Teilfläche -1 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 Teilfläche -2 57 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 GE-2 : 60 dB(A)/m<sup>2</sup>

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallschallschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

November 2019





**Projekt Nr. P19023**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung der zum  
 Bebauungsplan umliegenden  
 Bebauung/Baugebietsflächen

Emissionskontingente [LEK] für die  
 GE-1 und GE-2-Flächen

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Nachtzeit (22 - 6 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

GE-1 :  
 Teilfläche -1 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 Teilfläche -2 47 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 GE-2 : 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

November 2019



4. BEURTEILUNG DER BERECHNUNGSERGEBNISSE

Für die schalltechnische Bewertung der Auswirkungen der Ausweisung der Mischgebietsflächen im Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ werden die Ergebnisse der plangegebenen Geräuschvorbelastung mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten „Zusatzbelastung“ zusammengefasst und den Immissionsrichtwerten für die angrenzende Bebauung gegenüber gestellt.

**Tabelle 3a:** Berechnungsergebnisse mit Zusatzbelastung  
Gewerbegebietsflächen „Quellenpark Südwest“

Berechnungs- position Nr.	Gebietswidmung	IRW tags	Berechnungsergebnisse		
			plangegebene Vorbelastun- gen	Zusatzbelas- tung B-Plan	<b>Gesamt- belastung</b>
IP 1	MI	60	57,7	42,4	<b>57,9</b>
IP 2*	GE	65	59,5	49,1	<b>59,9</b>
IP 3	MI	60	54,8	42,4	<b>55,0</b>
IP 4	MI	60	54,1	41,1	<b>54,4</b>
IP 5	WA	55	53,3	39,5	<b>53,5</b>
IP 6	WA	55	54,0	38,9	<b>54,2</b>
IP 7	MI	60	58,0	41,7	<b>58,1</b>
IP 8	WA	55	54,1	37,6	<b>54,2</b>

alle Pegelwerte in dB(A)

\* ohne „Eigenbeschallung“ aus eigener GE-Fläche

Für die Nachtzeit ergeben sich folgende Gesamtgeräuschbelastungen aus der Zusammenführung der plangegebenen Vorbelastungen mit der „Zusatzbelastung“:

**Tabelle 3b:** Berechnungsergebnisse mit Zusatzbelastung  
Gewerbegebietsflächen „Quellenpark Südwest“

Berechnungs- position Nr.	Gebietswidmung	IRW nachts	Berechnungsergebnisse		
			plangegebene Vorbelastun- gen	Zusatzbelas- tung B-Plan	<b>Gesamt- belastung</b>
IP 1	MI	45	42,7	28,1	<b>42,9</b>
IP 2*	GE	50	44,4	34,5	<b>44,8</b>
IP 3	MI	45	39,4	29,7	<b>39,8</b>
IP 4	MI	45	39,0	28,4	<b>39,4</b>
IP 5	WA	40	38,2	27,1	<b>38,6</b>
IP 6	WA	40	38,8	27,7	<b>39,2</b>
IP 7	MI	45	42,0	29,9	<b>42,2</b>
IP 8	WA	40	38,9	25,1	<b>39,1</b>

alle Pegelwerte in dB(A)

\* ohne „Eigenbeschallung“ aus eigener GE-Fläche

Wie der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem jeweilig anzuwendenden Immissionsrichtwert zeigt, wird dieses auch in der Summenwirkung der Geräuschimmissionen eingehalten und unterschritten. An allen Berechnungsaufpunkten verbleiben Planungsreserven von  $\geq 1$  dB(A) bis zum Erreichen des jeweiligen Immissionsrichtwertes. Die Zuweisung der Emissionskontingente für die Tageszeit ermöglichen für die Gewerbegebietsflächen GE-1-1 und GE-2 eine „allgemeine, weites gehend uneingeschränkte Ausnutzung“ hinsichtlich möglicher Geräuschentwicklungen im Sinne der DIN 18005 (Prüfwert GE-Flächen 60 dB(A) / m<sup>2</sup>). Für die GE-1-2-Fläche kann ein Emissionskontingente von 57 dB(A) / m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Dies kann dazu führen, dass für Betriebe mit geräuschintensiven Tätigkeiten bei der Planung erhöhte Aufwendungen zum Schallimmissionsschutz vorsehen müssen, wenn deren Emissionsverhalten über dem bauleitplanerischen Vorgaben zum Liegen kommt.

Für die Nachtzeit kann in der Gewerbegebietsfläche GE-1-2 ein Emissionskontingente von 45 dB(A) + 2 dB(A) = 47 dB(A) / m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden, da durch Regelungen der Emissionskontingente im Bebauungsplan zur 9. Änderung „Krebsschere“ für den Nachtzeitraum stärkere Einschränkungen zum Schutze der im diesem Bebauungsplan ausgewiesenen MU-Gebiete (nachts wie Mischgebiete) zugewiesen wurden.

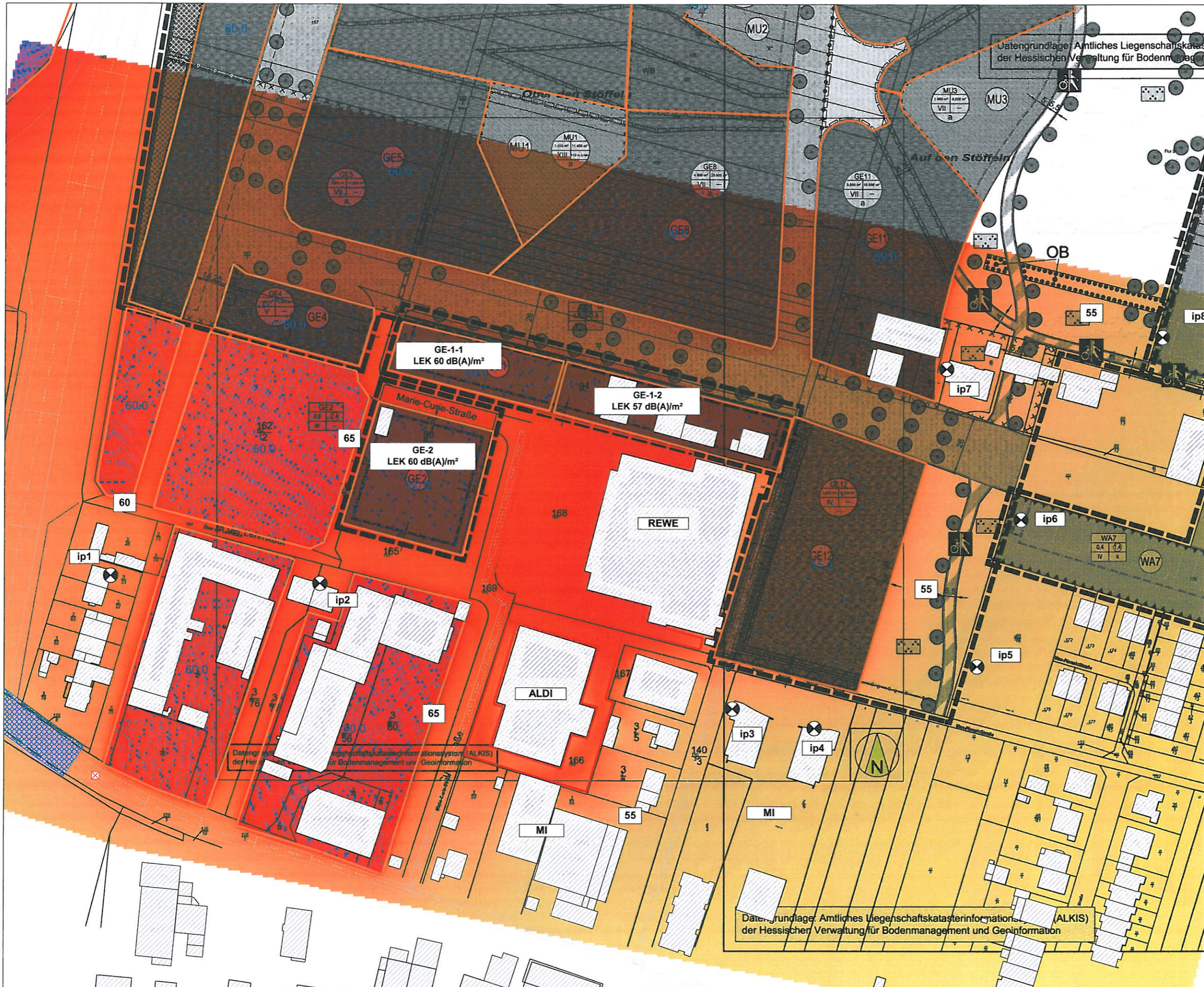
Die Anwendung der Emissionskontingente ist dabei nur in Schallausbreitungsrichtung der südlich / südwestlich und östlich gelegenen MI- und WA-Flächen erforderlich.

DIESE SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME  
UMFASST 14 SEITEN SOWIE IN DER ANLAGE  
DIE DARSTELLUNGEN DER GESAMTGERÄUSCH-  
BELASTUNGEN IN KARTOGRAFISCHER  
FORM UND AUSZÜGE AUS DEN BERECHNUNGS-  
PROTOKOLLEN.

LIMBURG, DEN 14. NOVEMBER 2019 ZI/BA/ZI

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
Beratungsgesellschaft  
Schallimmissionsschutz,  
Technische Akustik,  
Bau- und Raumakustik

Ziegelmeyer



**Projekt Nr. P19023**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung der zum Bebauungsplan umliegenden Bebauung/Baugebietsflächen [MI- und WA-Gebiete] durch gewerbliche Geräuschimmissionen (Gesamtbetrachtung)

Emissionskontingente [LEK] für die GE-1 und GE-2-Flächen  
 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und 60 dB(A)/m<sup>2</sup>

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Emissionskontingente gem. 9. Änderung "Krebstschere"  
 Flächen ohne Festsetzungen:  
 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 Märkte 62 dB(A)/m<sup>2</sup>

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

November 2019

**Projekt Nr. P19023**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung der zum Bauungsplan umliegenden Bebauung/Baugebietsflächen [MI- und WA-Gebiete] durch gewerbliche Geräuschimmissionen (Gesamt Betrachtung)

Emissionskontingente [LEK] für die GE-1 und GE-2-Flächen  
 45 dB(A)/m<sup>2</sup> und 47 dB(A)/m<sup>2</sup>

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Nachtzeit (22 - 6 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Emissionskontingente gem.  
 9. Änderung "Krebsschere"  
 Flächen ohne Festsetzungen:  
 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 Märkte 35 dB(A)/m<sup>2</sup> (TGA)

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- ip

 Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

November 2019



# Bericht (Progmod GEWERBE Tags BPlanneu+Vorbelastung.cna)

Gruppentabelle Tag und Nacht

Bezeichnung	Muster	Teilsommenpegel															
		ip1		ip2		ip3		ip4		ip5		ip6		ip7		ip8	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Planung Städtebau	PISt																
Gewerbe- und SO-Flächen	G*	57.7	42.7	59.5	44.4	54.8	39.4	54.1	39.0	53.3	38.2	54.0	38.8	58.0	42.0	54.1	38.9
Strassenverkehr	STR																
Schienenverkehr	SCH																
Quellenpark	BPLANneu	42.4	28.1	49.1	34.5	42.4	29.7	41.1	28.5	39.5	27.1	39.9	27.7	41.7	29.9	37.6	25.1

## horizontale Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw''			Lw / Li			Korrektur				Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen		
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche	Tag	Ruhe	Nacht	Tag	Abend				Nacht		
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)	(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)						
Betonwerk	+	GBETON	104.5	104.5	94.5	70.0	70.0	60.0	Lw''	70		0.0	0.0	-10.0				600.00	60.00	60.00	0.0	500	(keine)				
Lagerhalle Nutzungsänderung	+	GLAHA	105.4	105.4	95.4	70.0	70.0	60.0	Lw''	70		0.0	0.0	-10.0				600.00	60.00	60.00	0.0	500	(keine)				
Märkte	+	GVORGEUNGE	97.6	97.6	70.6	62.0	62.0	35.0	Lw''	62		0.0	0.0	-27.0				960.00	0.00	480.00	0.0	500	(keine)				
GEOST	+	GVORGEUNGE	106.1	106.1	91.1	60.0	60.0	45.0	Lw''	60		0.0	0.0	-15.0				960.00	0.00	480.00	0.0	500	(keine)				
GEOST	+	GVORGEUNGE	92.1	92.1	77.1	60.0	60.0	45.0	Lw''	60		0.0	0.0	-15.0				960.00	0.00	480.00	0.0	500	(keine)				

## Bplan-Quellen

Bezeichnung	M.	ID	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche
			Lw''	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	Lw''	Lw	Lmin	Lmax	Lknick	Kknick	
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(%)	
GE1	+	GENEU	60.0	104.2	55.0	65.0	60.0	80	48.0	92.2	40.0	50.0	45.0	80	26345.37
GE3	+	GENEU	60.0	98.6	55.0	65.0	60.0	80	46.0	84.6	40.0	50.0	45.0	80	7169.73
GE4	+	GENEU	60.0	92.3	55.0	65.0	60.0	80	45.0	77.3	40.0	50.0	45.0	80	1682.63
GE5	+	GENEU	60.0	98.4	55.0	65.0	60.0	80	40.0	78.4	40.0	50.0	45.0	80	6880.85
GE6	+	GENEU	60.0	101.1	55.0	65.0	60.0	80	43.0	84.1	40.0	50.0	45.0	80	12993.23
GE7	+	GENEU	59.0	96.1	55.0	65.0	60.0	80	40.0	77.1	40.0	50.0	45.0	80	5136.87
GE8	+	GENEU	59.0	98.2	55.0	65.0	60.0	80	41.0	80.2	40.0	50.0	45.0	80	8376.41
GE9	+	GENEU	60.0	99.8	55.0	65.0	60.0	80	47.0	86.8	40.0	50.0	45.0	80	9468.45
GE10	+	GENEU	60.0	101.4	55.0	65.0	60.0	80	44.0	85.4	40.0	50.0	45.0	80	13907.20
GE11	+	GENEU	59.0	97.2	55.0	65.0	60.0	80	42.0	80.2	40.0	50.0	45.0	80	6636.76
GE12	+	GENEU	55.0	93.2	55.0	65.0	60.0	80	41.0	79.2	40.0	50.0	45.0	80	6635.98
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	97.7	60.0	60.0	60.0	80	45.0	82.7	45.0	45.0	60.0	80	5893.12
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	92.2	60.0	60.0	60.0	80	45.0	77.2	45.0	45.0	45.0	80	1674.54
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	112.3	60.0	60.0	58.0	80	45.0	97.3	45.0	45.0	60.0	80	171355.07
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	98.8	60.0	60.0	60.0	80	45.0	83.8	45.0	45.0	60.0	80	7589.37
GE ungeregelt	+	BPLANneu	60.0	92.0	60.0	60.0	60.0	80	45.0	77.0	45.0	45.0	60.0	80	1578.41
GE geregelt	+	BPLANneu	57.0	90.7	57.0	57.0	60.0	80	47.0	80.7	47.0	47.0	60.0	80	2327.71
Sondergebiet	+	GSO	64.0	113.9	55.0	65.0	60.0	80	49.0	98.9	55.0	65.0	60.0	80	98005.19
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	112.3	60.0	60.0	58.0	80	45.0	97.3	45.0	45.0	60.0	80	171355.07
GE ungeregelt	+	GVORGEUNGE	60.0	97.5	60.0	60.0	60.0	80	45.0	82.5	45.0	45.0	60.0	80	5641.15
GE ungeregelt	+	BPLANneu	60.0	94.6	60.0	60.0	60.0	80	45.0	79.6	45.0	45.0	60.0	80	2899.65

## Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe	Koordinaten			
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Gebiet	Auto		Lärmart	X	Y	Z
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)					(m)	(m)	(m)
ip1			57.9	42.9	60.0	45.0	MI	Industrie	6.00	r	2744.58	4656.80	126.14
ip2			59.9	44.8	65.0	50.0	GE	Industrie	6.00	r	2834.82	4653.66	127.29
ip3			55.0	39.8	60.0	45.0	MI	Industrie	6.00	r	3013.02	4599.70	125.00
ip4			54.4	39.4	60.0	45.0	MI	Industrie	6.00	r	3048.28	4591.27	124.17
ip5			53.5	38.6	55.0	40.0	WA	Industrie	6.00	r	3118.52	4618.05	122.91
ip6			54.2	39.2	55.0	40.0	WA	Industrie	6.00	r	3137.65	4681.54	122.92
ip7			58.1	42.2	60.0	45.0	MI	Industrie	6.00	r	3105.47	4746.66	125.00
ip8			54.2	39.1	55.0	40.0	WA	Industrie	6.00	r	3198.94	4760.35	122.59

## Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1  
65329 Hohenstein  
Telefon: (0 61 28) 93 73 28-0  
Telefax: (0 61 28) 93 73 28-3  
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de

Reinhard Ziegelmeier St. gepr. Techniker

Schallschutz im Städtebau  
Gewerblicher Schallimmissionsschutz  
Sport- und Freizeitanlagen  
Schallschutz am Arbeitsplatz  
Bau- und Raumakustik

## SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Sachbearbeiter:  
**Reinhard Ziegelmeier**

Datum:  
**16. Dezember 2019**

P 19023-1

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN „QUELLENPARK SÜDWEST“  
STADT BAD VILBEL

AUSWEISUNG DER LÄRMPEGELBEREICHE FÜR  
PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN NACH DIN 4109

### AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Vilbel  
Der Magistrat  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

### PLANUNGSBÜRO:

ROB Planergruppe  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Ts.

## 1. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Vilbel entwickelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quellenpark Südwest“ Gewerbegebietsflächen (GE gemäß BauNVO). Die Gewerbegebietsflächen werden in der Nachbarschaft weiterer Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes der 9. Änderung „Krebschere“ ausgewiesen. Zusätzliche Geräuschimmissionen im Plangebiet treten durch Fernlärmwirkungen der östlich vorbeiführenden Bahnlinie sowie der westlich gelegenen Bundesstraße B 3 auf.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Quellenpark Südwest“ die nach dem Verfahren der DIN 4109 zu berücksichtigenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ als Dimensionierungsgrundlage für passive Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung des Gebäudes zu ermitteln und im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten für das Plangebiet vorzugeben. Anhand dieses „Belastungswertes“ können nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 [2018] die Anforderungen an den passiven Schallschutz der hier entstehenden Gebäude berücksichtigt werden - soweit diese „schutzbedürftige Nutzungen“ im Sinne der DIN 4109 aufnehmen werden (Bürräume, zulässige Wohnnutzungen in der Gewerbegebietsfläche etc.). Für Raumgruppen, die selbst „geräuscherzeugend“ sind oder hohe Innengeräuschpegel aufweisen (Produktionsräume, Lagerräume etc.) bestehen nach den Regelungen der DIN 4109 keine Anforderungen an den passiven Schallschutz bei der Herstellung der Gebäudehülle.





Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

**GE** 1.3.1. Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

<b>GE1</b>		Art der baulichen Nutzung	
0,8	2,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
V	-	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise

6. Straßenverkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

**Geoinformatik**  
 UmweltPlanung  
 neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
 Bebauungsplan  
 „Quellenpark Südwest“

Bearbeiter: Horn  
 Plannr.: 1910\_VE.dwg Maßstab: 1:1.000  
 Datum: 17.04.2019 Format: Din A3

Vorentwurf **VORABZUG**

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

## 2. BEARBEITUNGSGRUNDLAGE

Für die schalltechnischen Untersuchungen standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan „Krebsschere“, 6. Änderung, Planstand Entwurf 06.12.2018  
gefertigt: ROB Planergruppe, 65824 Schwalbach/Ts.
- Auszug aus den Planfeststellungsunterlagen mit Darstellung der Schallschutzeinrichtungen, Lageplan 1 und Lageplan 2, DB Netz AG, Planstand 1998
- Höhenvermessung/Gleisaumaß der DB-Strecke in Höhe des Plangebietes, 28.05.2015  
gefertigt: Vermessungsbüro Grandjean + Kollegen, 60388 Frankfurt
- Streckenbelegungsdaten der DB AG, Bereich Bad Vilbel, Strecke 3745, 3684 und 3900 vom 19.05.2015, Prognosezeitraum 2025, mitgeteilt Deutsche Bahn AG, DB Umwelt, Schall- und Erschütterungsschutz, 10115 Berlin
- Verkehrstechnische Untersuchung Prognose-Planfall 2 (2030/35) zum Bebauungsplan „Krebsschere“ (9. Änderung), 09/2018  
gefertigt: iMB PLAN im Auftrag der Stadt Bad Vilbel
- Bebauungsplan „Krebsschere“, 9. Änderung, Entwurf mit Emissionskontingenten für die GE-Flächen, 08/2018  
gefertigt: ROB Planergruppe, 65824 Schwalbach/Ts.
- Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“, Vorentwurf, Vorabzug, 17.04.2019  
gefertigt: ROB Planergruppe, 65824 Schwalbach/Ts.

Folgende Normen und Richtlinien wurden für die Bearbeitung herangezogen:

DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002
Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe 1987
RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
16. BImSchV	16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
Schall 03	Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege, 2014
DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen, Januar 2018
DIN 4109-2	Schallschutz im Hochbau, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen Januar 2018
DIN 45691	Geräuschkontingentierung Dezember 2006

Soweit darüber hinaus Normen, Richtlinien und Rechtsvorschriften zur Anwendung kommen, sind diese im Text genannt und ggf. erläutert.

### 3. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

#### 3.1 STRASSEN- UND SCHIENENVERKEHR

##### 3.1.1 **Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005**

Die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, gemäß nachfolgender Tabelle 1, sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Aus diesem Grunde sind die schalltechnischen Orientierungswerte in einem Beiblatt aufgenommen worden und nicht Bestandteil der Norm.

**Tabelle 1:** Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 DIN 18005

Einwirkungsort	Schalltechnischer Orientierungswert	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40/35
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45/40
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50

Der niedrigere Nachtwert gilt jeweils für Geräuschimmissionen von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, wird vermerkt, dass die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbauten Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden sollen.

### 3.1.2 Verkehrslärmschutzverordnung

Stellt die Gemeinde einen Bauleitplan auf, so hat sie nach § 1, Abs. 6 BauGB alle Belange abzuwägen. Dazu gehört nach § 1, Abs. 5 BauGB u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nach § 1a die Belange des Immissionschutzrechtes.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr können zur Kennzeichnung von „schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG die der Verkehrslärmschutzverordnung für den Neubau oder die wesentliche Änderung eines Verkehrsweges genannten Immissionsgrenzwerte herangezogen werden. Diese betragen in Gewerbegebietsflächen

tags	69 dB(A),
nachts	59 dB(A).

Überschreiten die Verkehrsgeräuschbelastungen die gebietsabhängig anzuwendenden Immissionsgrenzwerte, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude vorzusehen, soweit diese schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 aufweisen (Büroflächen/zulässige Wohnnutzungen in Gewerbegebietsflächen, Schulungsräume etc.).

### 3.2 GEWERBLICHE GERÄUSCHIMMISSIONEN

Der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ wird für die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente festsetzen. Diese sind so ausgerichtet, dass der hierdurch hervorgerufene Immissionsbeitrag in Verbindung mit weiteren Gewerbegebietsflächen in der Nachbarschaft dieses Bebauungsplanes die Richtwerteinhaltung „in der Summe“ sicherstellt.

Bei der Ermittlung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für das Plangebiet selbst wird in der Summenbildung mit den weiteren zu berücksichtigenden Geräuschbelastungen (Straßen- und Schienenverkehr) der in Gewerbegebieten tags und nachts nach TA Lärm zulässige Immissionspegel für gewerbliche Geräuschimmissionen berücksichtigt.



**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Berechnung des "maßgeblichen Aussenlärmpegel La" nach DIN 4109

Strassen-, Schienenverkehrswege und Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten in der Umgebung des Plangebietes "Quellenpark Südwest"

Planübersicht mit Emissionszuordnungen für GE-/SO-Flächen Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

LEK gem. Bplan "Krebsschere", 9. Änderung Gewerbeflächen "Ost" nach DIN 18005  
 LEK 60 dB(A)/m²; G-Fläche NO 64 dB(A)/m² nicht kontingentierte GE-Flächen 60 dB(A)/m²  
 SO-Flächen und Märkte 62 dB(A)/m²

Strassenverkehr nach Prognose-Planfall 2 (2030/2035), iMB PLAN 09/2018  
 BAHN gem. Prognose-Verkehrsaufkommen für 2025, DB AG 2015, für die Strecken 3745, 3684 und 3900

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Höhenlinie
- Bruchkante
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019

#### 4. SCHALLTECHNISCHE BERECHNUNGEN

##### 4.1 STRASSENVERKEHR

##### 4.1.1 **Eingangsdaten**

Für die schalltechnischen Berechnungen werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan „Krebsschere“, (9. Änderung), Prognose-Planfall 2, herangezogen /1/:

Nordumgehung, West	DTV	24.700 Kfz	$p_{T/N}$	4,6 %
Nordumgehung, Ost	DTV	18.500 Kfz	$p_{T/N}$	5,0 %
Erschließung, Paul-Ehrlich-Straße	DTV	3.800 Kfz	$p_{T/N}$	3,2 %
B 3	DTV	44.800 Kfz	$p_{T/N}$	4,0 %

Für die Straßenoberfläche wird eine Asphaltdeckschicht mit  $D_{Stro} = 0$  dB berücksichtigt. Die Fahrtgeschwindigkeit auf der L 3008 in Höhe des Plangebietes wird mit  $v = 60$  km/h für Pkw und Lkw eingestellt. Für die Erschließungsstraße wird  $v = 50$  km/h, im Plangebiet  $v = 30$  km/h berücksichtigt.

Zuschläge zur Berücksichtigung erhöhter Störwirkungen durch signalgesteuerte Kreuzungen und Einmündungen werden nach /2/ berücksichtigt.

---

/1/ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Krebsschere“ (9. Änderung), imB PLAN GmbH, 09/2018  
/2/ RLS-90, Tabelle 2, bis 40 m zur Kreuzung +3 dB  
bis 70 m zur Kreuzung +2 dB  
bis 100 m zur Kreuzung +1 dB



#### 4.1.2 Berechnungsverfahren

Ausgehend von der, in Abhängigkeit der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten und der Steigung des zu betrachtenden Straßenabschnittes, berechneten Schallemission eines Verkehrsweges wird der vom Straßenverkehr an einem Immissionsort erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie der Pegelminderung durch Abschirmung und Pegelerhöhung durch Reflektionen errechnet.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsräuschen wird getrennt für Tag und Nacht berechnet:

$$\begin{array}{ll} L_{r,T} & \text{für die Zeit von 06:00 – 22:00 Uhr und} \\ L_{r,N} & \text{für die Zeit von 22:00 – 06:00 Uhr.} \end{array}$$

Der Emissionspegel der Straße bestimmt sich nach

$$L_{m,E} = L_m(25) + D_V + D_{Str0} + D_{Stg} + D_E$$

Hierin bedeuten:

- $L_m(25)$  = Mittelungspegel in 25 m Entfernung zur Straßenmitte
- $D_V$  = Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
- $D_{Str}$  = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
- $D_{Stg}$  = Zuschlag für Steigungen und Gefälle
- $D_E$  = Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen

Zur Berechnung des Mittelungspegels von einer mehrstreifigen Straße wird je eine Schallquelle über den Mitten der beiden äußeren Fahrstreifen angenommen. Für diese werden die Mittelungspegel getrennt berechnet und energetisch zum Mittelungspegel  $L_m$  an der Straße zusammengefasst.

$$L_m = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$$

mit

- $L_m$  = Emissionspegel
- $D_s$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption
- $D_{BM}$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologie dämpfung
- $D_B$  = Pegeländerung durch topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen

Für die Berechnungen wurde das EDV-Programm Cadna A, Vers. 2020, verwendet.

Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen Straßenverkehr nach RLS 90 - Prognose-Planfall 2 (2030/35)																			RLS90			
Lfd.-Nr.	Straße	Abschnitt		v (zul.)		DTV	p		M	Str.-typ	M		Lm, 25		Dv		DStrO	g*	DStg*	Lm,E		Anmerkungen
				Pkw km/h	Lkw km/h		Kfz	Tag %			Nacht %	Tag Kfz	Nacht Kfz	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB				Nacht dB	Tag dB(A)	
1	B 3	AS Dortelweil		Rampe L3008 NW	100	80	33800	4,2	4,2	2028,0	B	371,8	71,7	64,3	-0,1	-0,1	0	< 5	0,0	71,6	64,2	
2	B 3	Rampe L3008 NW		Rampe Homburger Straße NW	100	80	44800	4,0	4,0	2688,0	B	492,8	72,8	65,5	-0,1	-0,1	0	< 5	0,0	72,8	65,4	
3	B 3	Rampe Homburger Straße NW		Rampe Homburger Straße SO	100	80	47400	4,0	4,0	2844,0	B	521,4	73,1	65,7	-0,1	-0,1	0	< 5	0,0	73,0	65,6	
4	B 3	Rampe Homburger Straße SO		Preungesheimer Dreieck	100	80	51300	3,9	3,9	3078,0	B	564,3	73,4	66,0	-0,1	-0,1	0	< 5	0,0	73,3	66,0	
5	Rampe L3008 NW	B 3		L 3008	70	70	11500	4,6	4,6	690,0	B	126,5	67,1	59,7	-2,7	-2,7	0	< 5	0,0	64,4	57,0	
6	Rampe L3008 NO	B 3		L 3008	70	70	3900	4,6	4,6	234,0	B	42,9	62,4	55,0	-2,7	-2,7	0	< 5	0,0	59,7	52,4	
7	Rampe L3008 SO	B 3		L 3008	70	70	9500	4,4	4,4	570,0	B	104,5	66,2	58,8	-2,7	-2,7	0	< 5	0,0	63,5	56,1	
8	Rampe Homburger Straße NW	B 3		Homburger Straße	70	70	6200	3,4	3,4	372,0	B	68,2	64,1	56,7	-2,9	-2,9	0	< 5	0,0	61,2	53,8	
9	Rampe Homburger Straße SO	B 3		Homburger Straße	70	70	7900	3,4	3,4	474,0	B	86,9	65,1	57,8	-2,9	-2,9	0	< 5	0,0	62,2	54,9	
10	L 3008	Am Stock		Rampe B3 NW	60	60	18700	3,4	3,4	1122,0	L	149,6	68,9	60,1	-4,0	-4,0	0	< 5	0,0	64,8	56,1	
11	L 3008	Rampe B3 NW		Rampe B3 SO	60	60	21900	4,0	4,0	1314,0	L	175,2	69,7	61,0	-3,9	-3,9	0	< 5	0,0	65,8	57,1	
12	L 3008	Rampe B3 SO		G.-Daimler-Allee	60	60	24700	4,6	4,6	1482,0	L	197,6	70,4	61,6	-3,8	-3,8	0	< 5	0,0	66,6	57,9	
13	L 3008	G.-Daimler-Allee		Siemensstraße	60	60	18500	5,0	5,0	1110,0	L	148,0	69,2	60,5	-3,7	-3,7	0	< 5	0,0	65,5	56,8	
14	L 3008	Siemensstraße		Friedberger Straße	60	60	16900	5,1	5,1	1014,0	L	135,2	68,9	60,1	-3,7	-3,7	0	< 5	0,0	65,2	56,5	
15	G.-Daimler-Allee	L 3008		Gewerbegebiet	50	50	8500	4,6	4,6	510,0	G	93,5	65,8	58,4	-4,9	-4,9	0	< 5	0,0	60,8	53,4	
16	Siemensstraße	L 3008		Gewerbegebiet	50	50	1600	1,9	1,9	96,0	G	17,6	57,7	50,4	-5,7	-5,7	0	< 5	0,0	52,0	44,7	geändert
17	P.-Ehrlich-Straße	L 3008		Gewerbegebiet	50	50	3800	3,2	3,2	228,0	G	41,8	61,9	54,5	-5,3	-5,3	0	< 5	0,0	58,6	49,2	
18	Homburger Straße	Am Stock		Rampe B3 NW	50	50	8500	3,4	3,4	510,0	G	93,5	65,4	58,1	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	60,2	52,9	
19	Homburger Straße	Rampe B3 NW		Rampe B3 SO	50	50	13100	3,4	3,4	786,0	G	144,1	67,3	59,9	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	62,1	54,7	
20	Homburger Straße	Rampe B3 SO		M.-Curie-Straße	50	50	18500	3,4	3,4	1110,0	G	203,5	68,8	61,4	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	63,6	56,2	
21	Homburger Straße	M.-Curie-Straße		Rodheimer Straße	50	50	18200	3,4	3,4	1092,0	G	200,2	68,7	61,4	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	63,5	56,1	
22	Homburger Straße	Rodheimer Straße		Kreisel Massenheimer Weg	50	50	18400	3,3	3,3	1104,0	G	202,4	68,8	61,4	-5,3	-5,3	0	< 5	0,0	63,5	56,2	
23	Homburger Straße	Kreisel Massenheimer Weg		Kreisel Am Sportfeld	50	50	17400	3,3	3,3	1044,0	G	191,4	68,5	61,2	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	63,3	55,9	
24	Homburger Straße	Kreisel Am Sportfeld		Kreisel Kasseler Straße	50	50	17600	3,4	3,4	1056,0	G	193,6	68,6	61,2	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	63,3	56,0	
25	Kreisel Massenheimer Weg	Homburger Straße		Homburger Straße	50	50	13800	3,3	3,3	828,0	G	151,8	67,5	60,2	-5,3	-5,3	0	< 5	0,0	62,3	54,9	75% von Nr. 20
26	Kreisel Am Sportfeld	Homburger Straße		Homburger Straße	50	50	13200	3,4	3,4	792,0	G	145,2	67,3	60,0	-5,2	-5,2	0	< 5	0,0	62,1	54,7	75% von Nr. 22
27	M.-Curie-Straße	Homburger Straße		Gewerbegebiet	50	50	3800	2,4	2,4	228,0	G	41,8	61,7	54,3	-5,5	-5,5	0	< 5	0,0	56,1	48,7	
28	Rodheimer Straße	Homburger Straße		Gewerbegebiet	50	50	1600	5,6	5,6	96,0	G	17,6	58,8	51,4	-4,7	-4,7	0	< 5	0,0	54,0	46,7	

#### 4.1.3 Berechnungsergebnisse

Die im Plangebiet auftretenden Geräuschimmissionen, berechnet nach dem Verfahren der RLS-90 und unter Berücksichtigung der „extern vorgesehenen Abschirmeinrichtungen an den Verkehrswegen“ betragen

$$\begin{aligned}L_{m,T} &\sim 58 - 60 \text{ dB(A)}, \\L_{m,N} &\sim 51 - 53 \text{ dB(A)}.\end{aligned}$$

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Einhaltung und Unterschreitung der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Gewerbegebiete - 65 dB(A) - erreicht wird. Ebenso werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete - 69 dB(A) - durch den Immissionsanteil des Straßenverkehrs eingehalten und unterschritten.

Für die Nachtzeit werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 - 55 dB(A) - wie auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 59 dB(A) - eingehalten und unterschritten.

Der Immissionsanteil aus dem Straßenverkehr wird im Zuge der Betrachtungen zum passiven Schallschutz in Verbindung mit den hier einwirkenden Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 (kumulierende Betrachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel einzelner Verkehrswege) berücksichtigt.



**Projekt Nr. P19023-1  
Bebauungsplan  
"Quellenpark Südwest"  
Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung des Plangebietes  
durch Strassenverkehr

Isophonendarstellung 6m ü.G  
Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Prognose-Planfall 2  
(2030/2035), iMB PLAN, 09/2018

- ▭ Flächenquelle
- Straße
- ⊗ Kreuzung
- Schiene
- 60.0 Bplan-Quelle
- 60.0 Haus
- Schirm
- 60.0 3D-Reflektor
- 60.0 Brücke
- Bruchkante
- X Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
Technische Akustik, Raum- und Bauakustik,  
Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
65549 Limburg a.d. Lahn  
Tel.: +49 (0) 6431 5541  
Fax: +49 (0) 6431 478515  
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019



**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung des Plangebietes  
 durch Strassenverkehr

Isophonendarstellung 6m ü.G.  
 Nachtzeit (22 - 6 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Prognose-Planfall 2  
 (2030/2035), IMB PLAN, 09/2018

- ▭ Flächenquelle
- Straße
- ⊗ Kreuzung
- Schiene
- ▭ Bplan-Quelle
- ▭ Haus
- Schirm
- ▭ 3D-Reflektor
- ▭ Brücke
- Bruchkante
- ⊗ Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019

## 4.2 SCHIENENVERKEHR

## 4.2.1 Berechnungsverfahren / Eingangsdaten

Die schalltechnischen Berechnungen werden nach Schall 03 [2015] / 16. BImSchV durchgeführt. Hierzu wurden bei der DB AG die Streckenbelegungsdaten für die Streckenabschnitte 3900, 3745 und 3684 eingeholt. Für den Tageszeitraum (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) sind danach 311 Zugvorbeifahrten (Stand 2025) zu berücksichtigen. Für die Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) werden 114 Zugvorbeifahrten (Prognose 2025) angegeben.

Auf Grundlage dieser Streckenbelegungsdaten der DB AG wurde nach dem Verfahren der Schall 03 [2015] der längenbezogene Schallleistungspegel  $L_{W'}/m$  der Schienenverkehrswege für die Tages- und Nachtzeit berechnet:

$$L_{W'A,f,h,m,Fz} = a_{A,h,m,Fz} + \Delta a_{f,h,m,Fz} + 10 \lg \frac{n_e}{n_{e,0}} \text{ dB} + b_{f,h,m} \lg \left( \frac{v_{Fz}}{v_0} \right) \text{ dB} + \sum_c (c_{f,h,m,c}^1 + c_{f,h,m,c}^2) + \sum_k K_k$$

darin sind:

$a_{A,h,m,Fz}$	=	A-Bewerteter Gesamtpegel der längenbezogenen Schalleistung bei der Bezugsgeschwindigkeit
$v_0$	=	100 km/h auf Schwellengleis mit durchschnittlichem Fahrflächenzustand
$\Delta a_{f,h,m,Fz}$	=	Pegeldifferenz im Oktavband f
$n_Q$	=	Anzahl der Schallquellen der Fahrzeugeinheit
$n_{Q,0}$	=	Bezugsanzahl der Schallquellen der Fahrzeugeinheit
$b_{f,h,m}$	=	Geschwindigkeitsfaktor
$v_{Fz}$	=	Geschwindigkeit
$v_0$	=	Bezugsgeschwindigkeit, $v_0 = 100 \text{ km/h}$
$\sum_c c_{f,h,m,c}^1 + c_{f,h,m,c}^2$	=	Summe der c Pegelkorrekturen für Fahrbahnart (c1) und Fahrfläche (c2)
$\sum_k K_k$	=	Summe der k Pegelkorrekturen für Brücken und die Auffälligkeit von Geräuschen

Die Emissionsleistung (beide Fahrrichtungen) des Schienenverkehrsweges errechnet sich für den **Prognosezeitraum 2025** zu:

**Strecke 3900**

$$L_{W,eq T} = 90,3 \text{ dB(A)/m,}$$

$$L_{W,eq N} = 93,2 \text{ dB(A)/m,}$$

**Strecke 3684/3745**

$$L_{W,eq T} = 79,1 \text{ dB(A)/m,}$$

$$L_{W,eq N} = 72,6 \text{ dB(A)/m.}$$

Die Geräusentwicklung der Bahnlinie 3900 [Hauptstrecke] liegt im Nachtzeitraum um  $\sim +3 \text{ dB(A)}$  über dem Tageswert [Prognose 2025].

Prognose 2025				Daten nach Schall03-2012									
Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
31	42	GZ-E*	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
8	10	GZ-E*	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
32	2	RV-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	6						
36	8	RV-ET	140	5-Z5_A12	1	5-Z5_A8	1						
16	4	RV-ET	140	5-Z5_A12	2	5-Z5_A8	1						
14	2	IC-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	10						
0	2	AZ/D-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	14						
137	70	<b>Summe beider Richtungen</b>											

Prognose 2025				auf 3684 bis Abzweig ca km 1,0		Daten nach Schall03-2012					
Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband							
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl		
38	6	RV-VT	120	6_A6	2						
8	0	RV-VT	120	6_A6	4						
46	6	<b>Summe beider Richtungen</b>									

Legende

**Strecke 3684 Abschnitt Bad Vilbel Nord**

Prognose 2025				Daten nach Schall03-2012					
Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband					
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
116	38	S	140	5-Z5_A10	2				
12	0	S	140	5-Z5_A10	3				
128	38	<b>Summe beider Richtungen</b>							

In den Berechnungsergebnissen für den Prognosezeitraum 2025 sind gemäß den Mitteilungen der DB AG die Geräuschminderungsmaßnahmen in der Bremstechnik der Güterwagen

*Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen = 80 % gem. EBA-Anordnung vom 11.01.2015*

berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Regelungen ab 01.01.2015 wird ein Abzug (Bahnbonus) von -5 dB **nicht** berücksichtigt.

Zu den Details des Berechnungsverfahrens wird auf die Schall 03 [2014] verwiesen.

Im Planfeststellungsverfahren der DB Netz AG zum 4-gleisigen Ausbau zwischen Frankfurt/M. und Bad Vilbel wurden u.a. in Höhe des Plangebietes „Krebsschere“ Schallschutzwände mit einer Höhe von 3,5 m über SOK festgelegt /3/. Diese Schallschutzanlagen wurden in der hier durchgeführten Berechnungsvariante mit ihrer Abschirmung nicht berücksichtigt.

---

/3/ Siehe hierzu auch Lageplan 1 und 2, Bf Bad Vilbel, DB Netz AG, Anlage 3.2c zur Planfeststellung 1998/2004



#### 4.2.2 Berechnungsergebnisse

Die nachfolgenden Isophonendarstellungen zeigen die Berechnungsergebnisse des Schalleintrages aus dem Schienenverkehrsweg in das Planungsgebiet.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse zeigt, dass zur Tageszeit die Planungsempfehlungen für Gewerbegebiete - 65 dB(A) - eingehalten werden. Die Ergebnisdarstellungen für die Nachtzeit zeigen aufgrund der höheren Emissionsleistung des Schienenverkehrsweges größere Schalleinträge gegenüber dem Tageswert [die Belastungswerte unterscheiden sich in der Größenordnung von ~ +3 dB(A) für die „Hauptstrecke“ 3900]. Die Planungsempfehlungen nachts - 55 dB(A) - werden jedoch eingehalten. Im Plangebiet treten in Höhe der Obergeschosse Schalleinträge in der Größenordnung von

$$\begin{array}{lll} \text{tags} & L_{m,T} & \sim 44 - 46 \text{ dB(A)}, \\ \text{nachts} & L_{m,N} & \sim 47 - 49 \text{ dB(A)}, \end{array}$$

auf.

Die Geräuschbelastung aus dem Schienenverkehr überschreitet nicht den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 69 dB(A) / 59 dB(A) -.

[Anmerkung: Die Heranziehung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erfolgt hier nur orientierend – die Anwendung dieser Grenzwerte gilt nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung eines Verkehrsweges.]



**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung des Plangebietes  
 durch Schienenverkehr

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Prognose-Verkehrsaufkommen 2025  
 der DB AG 2015, für die Strecken  
 3745,3684 und 3900

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- ip Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallminderungsmaßnahmen,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik,  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019



**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Geräuschbelastung des Plangebietes  
 durch Schienenverkehr

Isophonendarstellung 6m ü.G  
 Nachtzeit (22 - 6 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

Prognose-Verkehrsaufkommen 2025  
 der DB AG 2015, für die Strecken  
 3745,3684 und 3900

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Immissionspunkt

**GSA Ziegelmeyer GmbH**

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik,  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019

#### 4.3 GEWERBLICHE GERÄUSCHIMMISSIONEN

Zur Berücksichtigung des Anteils gewerblicher Geräuschimmissionen bei dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für das Plangebiet wird dieser mit der Größenordnung der zulässigen Maximalbelastung der Gewerbegebietsfläche (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) mit

tags	65 dB(A),
nachts	50 dB(A),

bei der Pegeladdition im Plangebiet berücksichtigt.

## 5. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

### 5.1 MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL $L_a$ NACH DIN 4109

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 [2018] ergibt sich beim Straßenverkehr aus dem Beurteilungspegel nach der 16.BImSchV, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Für den Immissionsanteil des Schienenverkehrs gilt, dass dessen Beurteilungspegel um -5 dB(A) (tags und nachts) zu reduzieren ist („Spektrumsanpassungswert“) und zu diesem Wert jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel  $L_{a,res}$ , jeweils getrennt für Tag und Nacht, aus den einzelnen maßgeblichen Außenpegeln  $L_{a,i}$  nach

$$L_{a,res} = 10 \times \lg \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \times L_{a,i}} \text{ dB}$$

DIN 4109 enthält die Regelung:

*... Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). ...*

Für die Schalleinträge durch den Straßenverkehr ist diese Bedingung [Pegeldifferenz weniger als 10 dB(A) zwischen Tages- und Nachtzeit] erfüllt.

$$\Delta L_{\text{Tag/Nacht}} \quad \text{Straße} \quad \sim + 7,4 \text{ dB, somit } < 10 \text{ dB.}$$

Für Räume, die dem „Nachtschlaf“ dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind somit bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche des Nachtzeitraumes heranzuziehen.

## 5.2 LÄRMPEGELBEREICHE

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach

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

nicht unterschreitet. Dabei ist

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

Mindestens einzuhalten sind:

*$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...*

Die Anforderungen dieser Norm gelten nicht zum Schutz von Aufenthaltsräumen, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig Geräusche mit  $L_{AF,95} \geq 40$  dB(A) vorhanden sind [z.B. häufig in Produktions- und Arbeitsräumen anzutreffen].

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

Ansonsten sind die auf die jeweilige Gebäudefassade bezogenen Werte heranzuziehen.

Tabelle Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup>	Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ im Lärmpegelbereich III	=	63 dB(A),
Raumnutzung „Wohnen“ $K_{Raumart}$	=	30 dB
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 63$ dB – 30 dB		
erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$	≥	33 dB.

Dabei sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Lärmbelastung auszulegen (Tageszeit/Nachtzeit), die die höhere Anforderung ergibt.

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 festzulegen. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

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

Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen  $R_w$  der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 [2018] zu ermitteln.

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

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



**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Berechnung der Lärmpegelbereiche  
 nach DIN 4109 [2019], tags  
 STRASSE + SCHIENE + GEWERBE

Ausweisung der LPB TAGS  
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

Anforderungen an die Schalldämmung  
 der Fassadenbauteile (Fenster,  
 Aussenwände, Dachflächen) nach  
 DIN 4109 [2019] in Verbindung  
 mit "Spektrumsanpassungswert Schiene -5 dB  
 nach  
 R'w,ges = La - K (Raumart) mit:  
 -> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB  
 -> Büroräume 35 dB

Darstellung 6m ü.G. [ca. 1.OG]

Berechnungsgrundlage:  
 Strassenverkehr nach RLS-90  
 Schienenverkehr nach SCHALL-03 [2015]  
 La,ges,tags=  
 [Lr,T,Str +(Lr,T,Sch - 5 dB) + Lr,T,Gewerbe]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Rechengebiet

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019





**Projekt Nr. P19023-1**  
**Bebauungsplan**  
**"Quellenpark Südwest"**  
**Stadt Bad Vilbel**

Berechnung der Lärmpegelbereiche  
 nach DIN 4109 [2017],nachts  
 STRASSE +SCHIENE + GEWERBE  
 mit Gebäudeabschirmung im Plangebiet WA 5

Ausweisung der LPB NACHTS  
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La

Erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung  
 "zum Schutze des Nachtschlafes" (Schlafzimmer,  
 Kinderzimmer) nach DIN 4109 [2017] in Verbindung  
 mit "Spektrumsanpassungswert Schiene -5 dB

Darstellung 6m ü.G. [ca. 1.OG]

Berechnungsgrundlage:  
 Strassenverkehr nach RLS-90  
 Schienenverkehr nach SCHALL-03 [2015]  
 Gewerbe DIN 45691 IRW 55 dB(A)  
 La,ges,nachts=  
 [[Lr,N,Str+10dB]+[Lr,N,Sch+10dB-5dB]+Lr,N,GE]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Bruchkante
- Rechengebiet

**GSA Ziegelmeyer GmbH**

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,  
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik  
 Schallschutzrufstelle

Gutenbergring 60  
 65549 Limburg a.d. Lahn  
 Tel.: +49 (0) 6431 5541  
 Fax: +49 (0) 6431 478515  
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de

Dezember 2019

DIESE SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME  
UMFASST 28 SEITEN SOWIE AUSZÜGE AUS DEN  
BERECHNUNGSPROTOKOLLEN.

HOHENSTEIN, DEN 16. DEZEMBER 2019 ZI/BA

**GSA Ziegelmeyer GmbH**  
Beratungsgesellschaft  
Schallimmissionsschutz,  
Technische Akustik,  
Bau- und Raumakustik

Ziegelmeyer



BERECHNUNG STRASSEN- UND SCHIENENVERKEHR

Bezeichnung	M. ID	Lme			Zählarten		genaue Zählarten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.		Steig.	Mehrfachref.		
		Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p (%)			Pkw	Lkw		Absl.	Debro		Art	(%)	Ortl.
		(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)			(dB)	(m)	(m)
L 3008 (Nordumgehung)	STR	66.8	-3.7	58.0			1014.0	0.0	135.2	5.1	0.0	5.1	60		RQ 12	0.0	1	-7.8	1.8	5.0	10.9
L 3008 (Nordumgehung)	STR	65.2	-5.2	58.4			1014.0	0.0	135.2	5.1	0.0	5.1	60		RQ 12	0.0	1	-4.8	2.0	5.4	10.9
L 3008 (Nordumgehung)	STR	66.2	-5.2	58.4			1014.0	0.0	135.2	5.1	0.0	5.1	60		RQ 12	0.0	1	-4.8	2.1	5.6	10.9
G.-Daimler-Allee	STR	80.8	-8.8	63.6			610.0	0.0	93.8	4.8	0.0	4.8	50		11,75	0.0	1	0.0	0.0		
Siemensstraße	STR	52.1	-8.6	44.7			84.0	0.0	16.4	2.9	0.0	2.9	50			0.0	1	0.0	0.0		
P.-Ehrlich-Straße	STR	56.8	-8.6	49.2			228.0	0.0	41.8	3.2	0.0	3.2	50			0.0	1	0.0	0.0		
P.-Ehrlich-Straße (Schätzung)	STR	52.9	-8.6	45.5			168.0	0.0	30.9	3.2	0.0	3.2	30			0.0	1	0.0	0.0		
P.-Ehrlich-Straße (Schätzung)	STR	50.9	-8.8	43.8			168.0	0.0	19.9	3.2	0.0	3.2	30			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	60.2	-8.6	52.8			510.0	0.0	93.5	3.4	0.0	3.4	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	62.1	-8.8	54.7			788.0	0.0	144.1	3.4	0.0	3.4	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	63.6	-8.6	56.2			1110.0	0.0	208.5	3.4	0.0	3.4	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	63.5	-8.6	56.2			1092.0	0.0	200.2	3.4	0.0	3.4	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	63.5	-8.6	56.1			1104.0	0.0	202.4	3.3	0.0	3.3	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	63.3	-8.6	55.9			1044.0	0.0	191.4	3.3	0.0	3.3	50			0.0	1	0.0	0.0		
Homburger Straße	STR	63.4	-8.6	56.0			1056.0	0.0	193.6	3.4	0.0	3.4	50		8.5	0.0	1	0.0	0.0		
Kreisel Massenheimer Weg	STR	62.3	-8.6	54.9			828.0	0.0	181.8	3.3	0.0	3.3	50		0.0	0.0	1	0.0	0.0		
Kreisel Am Sportfeld	STR	62.1	-8.6	54.8			792.0	0.0	146.2	3.4	0.0	3.4	50		0.0	0.0	1	0.0	0.0		
M.-Curie-Straße	STR	59.1	-8.6	49.8			228.0	0.0	41.8	2.4	0.0	2.4	50		2.5	0.0	1	0.0	0.0		
Rochheimer Straße	STR	54.0	-8.6	46.7			96.0	0.0	17.6	5.8	0.0	5.8	50		RQ 7.5	0.0	1	0.0	0.0		
Binnen (Schätzung)	STR	48.4	-8.8	41.0			60.0	0.0	11.0	3.2	0.0	3.2	30		RQ 7.5	0.0	1	0.0	0.0		
Binnen (Schätzung)	STR	47.4	-8.8	40.1			48.0	0.0	8.8	3.2	0.0	3.2	30		RQ 7.5	0.0	1	0.0	0.0		

Immissionspunkte

Bezeichnung	M. ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe	Koordinaten			
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Gebiet	Auto		Lärmart	X	Y	Z
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)				(m)	(m)	(m)	(m)
ip1		58.1	52.7	0.0	0.0	GE	Gesamt	6.00	r	2881.41	4895.42	128.03
ip2		59.3	53.1	0.0	0.0	GE	Gesamt	6.00	r	2885.54	4745.47	128.81
ip3		57.2	51.9	0.0	0.0	GE	Gesamt	6.00	r	2879.98	4728.43	126.81

# Stadt Bad Vilbel

## Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

- Verkehrstechnische Stellungnahme -

November 2019



### Ingenieurleistung

#### Gutachten und Rahmenplanungen

Gesamtverkehrspläne (IV, ÖV)  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Vorhaben- und Erschließungsplanung  
Verkehrsberuhigungskonzepte  
Lärmschutz

#### Verkehrstechnische Nachweise

Verkehrstechnische Gesamtlösungen  
Mikrosimulation  
Dimensionierung von Verkehrsanlagen  
Leistungsfähigkeitsnachweise  
Signalisierung

#### Ingenieurvermessung

Bestands- und Kontrollvermessung  
Absteck- und Bauausführungsvermessung  
Geländemodelle  
Visualisierung  
Abrechnungsaufmaße

#### Ingenieurbauwerke, Tiefbau

Kanalbau  
Kanalsanierung  
Wasserversorgung  
Gasversorgung  
Straßenbeleuchtung

#### Verkehrsanlagen

Objektplanung für Verkehrsanlagen  
Entwurf und Gestaltung von Knotenpunkten  
Einmündungen, Kreisverkehren und Plätzen  
Straßenraumgestaltung  
Beschilderung, Wegweisung  
Radverkehrskonzepte  
Ruhender Verkehr

### Management

Projektmanagement  
Planungs- und Bauzeitenmanagement  
EU-Bau-Koordinator  
Ausschreibung und Vergabe  
Bauüberwachung und Bauoberleitung  
Verkehrslenkungspläne

### Beratung

Bau- und Verkehrsrechtsfragen  
Zuwendungsanträge  
Kostenteilungen  
Ablöseberechnungen  
Weiterbildungsseminare

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen und Aufgabe</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Prognose-Nullfall 2030/35</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Prognose-Belastungen 2030/35</b>	<b>4</b>
4.1	Fahrten durch „Quellenpark Südwest“	5
<b>5</b>	<b>Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>9</b>

Anlagen

Literaturverzeichnis

## Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

- Verkehrstechnische Stellungnahme -

### 1 Vorbemerkungen und Aufgabe

Die Stadt Bad Vilbel plant über den Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ die beiden Flurstücke 90/8 und 94 als Gewerbegebiet auszuweisen. Hierdurch soll die derzeitige „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ baurechtlich definiert und die Lücke in der städtebaulichen Gesamtkonzeption „Krebsschere“ geschlossen werden. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden, noch nicht realisierten Flächen wurden bereits als Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Urbane Gebiete festgesetzt. Südlich grenzen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ an. Hier befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter.

Anlage 1 Das Plangebiet des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ befindet sich am Nordrand der derzeit vorhandenen Bebauung entlang der Homburger Straße im Übergang zur Gewerbeentwicklungsfläche „Krebsschere“ (Anlage 1). Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 0,75 ha. Auf dem Flurstück 90/8 sollen konkret Büronutzungen sowie Ausstellungsflächen untergebracht werden. Auch für das Flurstück 94 ist aufgrund der aktuellen Gesamtentwicklung im Quellenpark im Wesentlichen von Büro- und Dienstleistungsnutzungen auszugehen (Anlage 2).

Die verkehrliche Erschließung ist über die Marie-Curie-Straße sowie die in der Realisierung befindliche Carl-Benz-Allee vorgesehen. Über diese Verkehrsachsen sind die Anschlüsse zum weiterführenden Verkehrsnetz, zum einen an die Nordumgehung (L 3008) und zum anderen an die Homburger Straße, gewährleistet. Darüber hinaus wird es eine direkte und für alle Verkehrsteilnehmer kurze Verbindung zum Bahnhof geben.

Über die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme sollen die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben beurteilt und die gesicherte verkehrliche Erschließung nachgewiesen werden.

**2 Bestandsanalyse** Die grundlegenden Bestandsdaten können der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Krebsschere“ (9. Änderung) **[1]** vom September 2018 entnommen werden. Die in diesem Rahmen durchgeführte, umfangreiche Bestandsanalyse erfolgte über das aus der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) **[2]** abgeleitete Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘. Zur Verfeinerung und Kalibrierung wurden im gesamten Umfeld der Homburger Straße und der ‚Nordumgehung‘ (L 3008) Knotenpunkts- und Querschnittszählungen durchgeführt (Anlage 1). Auch die für das vorliegende Planvorhaben bemessungsrelevanten Schnittstellen zum klassifizierten Verkehrsnetz wurden in aktuellen 24-Stunden-Zählungen dokumentiert. Im Einzelnen sind dies die Knotenpunkte „L 3008 / Gottlieb-Daimler-Straße“ (KP-4n) und „Homburger Straße / B3-Ostrampe“ (KP-2).

Anlage 1

**3 Prognose-Nullfall 2030/35** Die Hochrechnung der Verkehrsbelastungen auf den Prognose-Nullfall, d.h. die bis zu einem Prognosehorizont 2030/35 zu erwartenden Verkehre im Untersuchungsraum auch ohne die Entwicklungsvorhaben im Stadtgebiet von Bad Vilbel, erfolgte in der Verkehrsuntersuchung **[1]** ebenfalls über die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) **[2]** und die hier hinterlegten Strukturdaten. Diese beinhalten die allgemeine Verkehrsentwicklung, die bekannten, vorgesehenen Vorhaben im näheren Umfeld sowie die Planungen im Ballungsraum Rhein-Main.

**4 Prognose-Belastungen 2030/35** Die in der Verkehrsuntersuchung **[1]** vom September 2018 ermittelten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Planfall 2 (2030/35) beinhalten neben den regionalen und überregionalen Entwicklungseinflüssen aus dem Prognose-Nullfall auch die bekannten Entwicklungsvorhaben im Stadtgebiet von Bad Vilbel (Anlage 3).

Anlage 3

Die hierzu aus dem Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ resultierenden Berechnungen enthalten die jeweils im Einzelnen zu den Vorhaben ermittelten künftig zu erwartenden Fahrtenaufkommen und wirken sich auf die gesamträumliche Verteilung der Fahrbewegungen aus. Den überwiegenden Teil der künftigen Fahrten übernimmt dabei die ‚Nordumgehung‘ (L 3008) und führt sie zur großräumigen Zubringer- und Verteilerstrecke B 3. Darüber hinaus steigt die Bedeutung der Homburger Straße als innerstädtische Haupterschließungsstrecke.



## 4.1

### Fahrten durch „Quellenpark Südwest“

Die Fahrtenprognose zu den Gewerbeflächen „Quellenpark Südwest“ orientiert sich maßgeblich an den Nutzungen und Ausnutzungen sowie den Ansätzen aus den unmittelbar nördlich angrenzend geplanten Gewerbeflächen. Diese beinhalten im Wesentlichen den Büro- und Dienstleistungssektor. Hinsichtlich des zu erwartenden Fahrtenaufkommens stellt dies einen konservativen Ansatz dar. Bei ebenfalls möglichen alternativen Gewerbeeinrichtungen aus dem Bereich ‚Ausstellung‘, ‚Lager‘ etc. kann von einer geringeren Fahrtenzahl ausgegangen werden.

Die Ermittlung des künftigen Fahrtenaufkommens wurde dabei auf Basis von Erfahrungswerten sowie den Angaben aus dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung [3] und dem ergänzenden Programm VER\_Bau [4] über die zu erwartenden Beschäftigtenzahlen sowie das Stellplatzangebot durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist von bis zu 200 - 250 Beschäftigten auszugehen. Dies entspricht dem Ansatz für „Büro / Dienstleistung“ von rund 300 Beschäftigten je Hektar. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann über folgenden Ansatz abgeleitet werden:

- Anwesenheit 90 %
- MIV-Anteil 50 %
- Pkw-Besetzungsgrad 1,1

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von bis zu 100 Stellplätzen für die Beschäftigten. Hinzu kommen rund 20 Stellplätze für ‚Kunden / Besucher‘. Hierbei wurde ein Anteil von rund 20 % unterstellt.

Für die beiden Stellplatzbereiche Beschäftigte / Besucher-Kunden ist von einer unterschiedlichen Auslastung bzw. einer unterschiedlichen Wechselzahl je Stellplatz und Tag auszugehen. Folgende durchschnittliche tägliche Wechselzahlen werden zugrunde gelegt:

- Wechsel je Beschäftigten-Stellplatz 1,1
- Wechsel je ‚Kunden / Besucher‘-Stellplatz 4,0

Insgesamt ergeben sich aus diesen Ansätzen für die Gewerbeflächen

- **rund 400 Kfz-Fahrten am Tag**  
(rund 200 Ziel- und 200 Quellverkehrsfahrten am Tag).

In dieser Gesamtfahrtenzahl sind auch die vereinzelt stattfindenden Liefer-/ Güterverkehrsfahrten beinhaltet. Der Anteil liegt im Regelfall im Bereich von 2 - 3 % an den Gesamtverkehren, im vorliegenden Fall bei rund 5-10 SV-Fahrten am Tag.

noch: Fahrten durch  
„Quellenpark  
Südwest“

Fahrtenmindernde Mitnahme- und Verbundeffekte werden zunächst nicht angesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle wird das prognostizierte Fahrtenaufkommen noch einmal zusammengefasst dargestellt.

	<b>24-h</b> [Kfz/24h]	<b>QV</b> [ Kfz/24h ]	<b>ZV</b> [ Kfz/24h ]
<b>Gewerbe</b>			
Kfz-Fahrten	390	195	195
Güter- / Lieferverkehr	10	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>400</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Tab. 1: Fahrtenaufkommen durch B-Plan „Quellenpark Südwest“,**  
Werktagesbelastungen, [ Kfz/24h ], gerundete Werte

In den Spitzenstunden findet nur ein Teil dieser Fahrten statt. Für die Spitzenstunde morgens sind aufgrund der geplanten Nutzungen Tagesanteile von rund 15 % im Ziel- und rund 4 % im Quellverkehr zu erwarten. Die Tagesanteile der abendlichen Spitzenstunde liegen erwartungsgemäß bei rund 7 % im Ziel- und rund 12 % im Quellverkehr. Die Abfahrten der Beschäftigten erfolgen etwas verteilter als die Anfahrten am Morgen. Güter- und Lieferverkehrsfahrten finden vereinzelt und über den Tag statt.

	<b>morgens</b>		<b>abends</b>	
	<b>QV</b> [ Kfz/h ]	<b>ZV</b> [ Kfz/h ]	<b>QV</b> [ Pkw-E/h ]	<b>ZV</b> [ Pkw-E/h ]
Kfz-Fahrten	10	30	25	15
Güter- und Lieferverkehr	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>15</b>

**Tab. 2: Fahrtenaufkommen durch B-Plan „Quellenpark Südwest“,**  
Spitzenstunden morgens und abends, [ Kfz/h ], gerundete Werte

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Fahrten ist zu erwarten, dass sich diese in erster Linie zur ‚Nordumgehung‘ (L 3008) und zur Homburger Straße orientieren werden (über KP-4n und KP-3). Von hier aus verteilen sich die Fahrten größtenteils zur B 3 und anteilig in Richtung Kernstadt bzw. in östliche Richtung. Neben diesen beiden Hauptbeziehungen werden die Neuverkehrsfahrten auch über die Max-Planck-Straße und Paul-Ehrlich-Straße führen (über KP-5a und KP-5n). Aufgrund der Gesamtverteilung der Fahrten sind auf den jeweiligen An- und Abfahrtrouten nur ein begrenzter Teil zu erwarten. In den bemessungsrelevanten Spitzenstunden sind dies jeweils nur vereinzelt Fahrten (je rund 5 - 10 Kfz/h).

## 5 Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität

Die über das Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ im Rahmen der Verkehrsuntersuchung **[1]** abgeleiteten Prognose-Belastungen 2030/35 beinhalten die gesamten, bisher bekannten Entwicklungsvorhaben im Bereich Bad Vilbel und insbesondere im Bereich des Quellenparks. Insgesamt umfasst dies allein nördlich der Homburger Straße Flächen von rund 50 ha mit einem prognostizierten, werktäglichen Fahrtenaufkommen von rund 23.000 Kfz/24h. Der hier vorliegende Bebauungsplan schließt gleichermaßen die räumliche wie baurechtliche Lücke zwischen den bereits ausgewiesenen und realisierten Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Mit seiner Fläche von rund 0,75 ha, dies entspricht etwa 1,5 % des bisherigen Entwicklungsvolumens, sind die zu erwartenden Auswirkungen als sehr gering zu bewerten. Verkehrlich liegt das zusätzliche Fahrtenaufkommen mit einem Anteil von ebenfalls weniger als 2 % am Gesamt-Neuverkehr in einem nicht wahrnehmbaren Bereich. Fahrtenverringende Mitnahme- und Verbundeffekte wurde dabei noch nicht berücksichtigt. Zudem wurde eine solche Nachverdichtung des Untersuchungsraum in der Verkehrsuntersuchung **[1]** über den Faktor der allgemeinen Verkehrsentwicklung und den hierzu hinterlegten Strukturdaten im Wesentlichen bereits berücksichtigt.

Anlage 4 Die Prognose-Belastungen 2030/35 (Anlage 4) sowie die daraus resultierende Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Krebschere“ (9. Änd.) **[1]** können aus diesen Gründen auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ zugrunde gelegt werden.

Zusammenfassend zeigen die in **[1]** ermittelten Ergebnisse für die Homburger Straße, dass die künftigen Verkehre in mindestens „ausreichender“ Weise (QSV = D) aufgenommen und abgewickelt werden können. Die Einzelbetrachtung der bemessungsrelevanten Schnittstellen zum klassifizierten Verkehrsnetz an der ‚Nordumgehung‘ (L 3008) zeigen darüber hinaus „befriedigende“ Verkehrsabläufe (QSV = C). Und auch der Anschluss an die B 3 an der Homburger Straße (KP-2 „Homburger Straße / B 3-Ostrampe“) weist noch „ausreichende“ Kapazitätsreserven auf, um auch die zusätzlichen Fahrten noch aufnehmen und abwickeln zu können (QSV = D).

Wie bereits in der Verkehrsuntersuchung **[1]** empfohlen, sollten die Verkehrsabläufe am KP-3 „Homburger Straße / Marie-Curie-Straße“ mit zunehmender Verkehrsbelastung auf der Homburger Straße verstärkt beobachtet werden. Hier sind künftig nur noch vereinzelte Linkseinbiegevorgänge möglich. Im Bedarfsfall kann hier, wie dies in der Vergangenheit bereits einmal der Fall war, das

noch: Beurteilung der  
künftigen Verkehrsqualität

Einfahren mit vorgeschriebener Fahrtrichtung ‚rechts‘ angeordnet werden.

Eine Übersicht der für alle untersuchten Knotenpunkte nachgewiesenen Ergebnisse einer mindestens „ausreichenden“ Leistungsfähigkeit mit auch in Zukunft entsprechenden Kapazitätsreserven zeigt die Anlage 5.

Anlage 5

## **6 Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV**

Die verkehrliche Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gesamtplanungsraums mit ausgebauten bzw. im Ausbau befindlichen Straßenräumen für die vorliegenden Planungen vorteilhaft und ausreichend. Das Projekt ist mit den vorhandenen Stadtbuslinien und der Nähe zum Bahnhof gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Zudem ist eine Erweiterung des Stadtbusliniennetzes in den Bereich des Quellenparks vorgesehen.

## 7 Zusammenfassung

Anlagen 1 und 2

Der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ grenzt unmittelbar an die Geltungsbereiche der 3. und 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und schließt räumlich wie inhaltlich eine bauliche Lücke. Festgesetzt werden soll der Bereich als Gewerbegebiet (Anlagen 1 und 2). Für den gesamten Bereich um den Quellenpark einschließlich des Übergangs zur Kernstadt von Bad Vilbel wurde im September 2018 eine derzeit immer noch aktuelle und umfassende Verkehrsuntersuchung **[1]** durchgeführt. Diese konnte im vorliegenden Fall als Grundlage verwendet werden.

Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung **[1]** wurde das Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ aus der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) **[2]** abgeleitet, über aktuelle Zählungen kalibriert und unter Berücksichtigung der hinterlegten Prognose-Strukturdaten sowie aller bekannten Entwicklungsvorhaben im Stadtgebiet von Bad Vilbel auf einen Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet. Hierbei wurden zudem die allgemeine Verkehrsentwicklung einbezogen, über die unter anderem auch die Verdichtung von Siedlungsflächen bis zu einem gewissen Grad abgedeckt wird.

Die Fahrtenprognose zum Planvorhaben verdeutlicht, dass die verkehrlichen Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtentwicklung ‚Quellenpark‘ mit einem Anteil von deutlich unter 2 % als sehr gering und effektiv nicht wahrnehmbar zu beurteilen sind. Insbesondere in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden sind verteilt auf das Verkehrsnetz nur vereinzelte Neuverkehrsfahrten zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann zur Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität des Verkehrsnetzes auf die Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem September 2018 **[1]** zurückgegriffen werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum, insbesondere im Zuge der ‚Nordumgehung‘ (L 3008), aber auch auf der Homburger Straße in Zukunft eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV = D) aufweisen werden. Zum Teil sind darüber hinaus wie im Verbindungsbereich zwischen L 3008 und B 3 auch „befriedigende“ Verkehrsabläufe mit entsprechenden Kapazitätsreserven zu erwarten.

Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ über das vorhandene bzw. das in der Realisierung befindliche Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

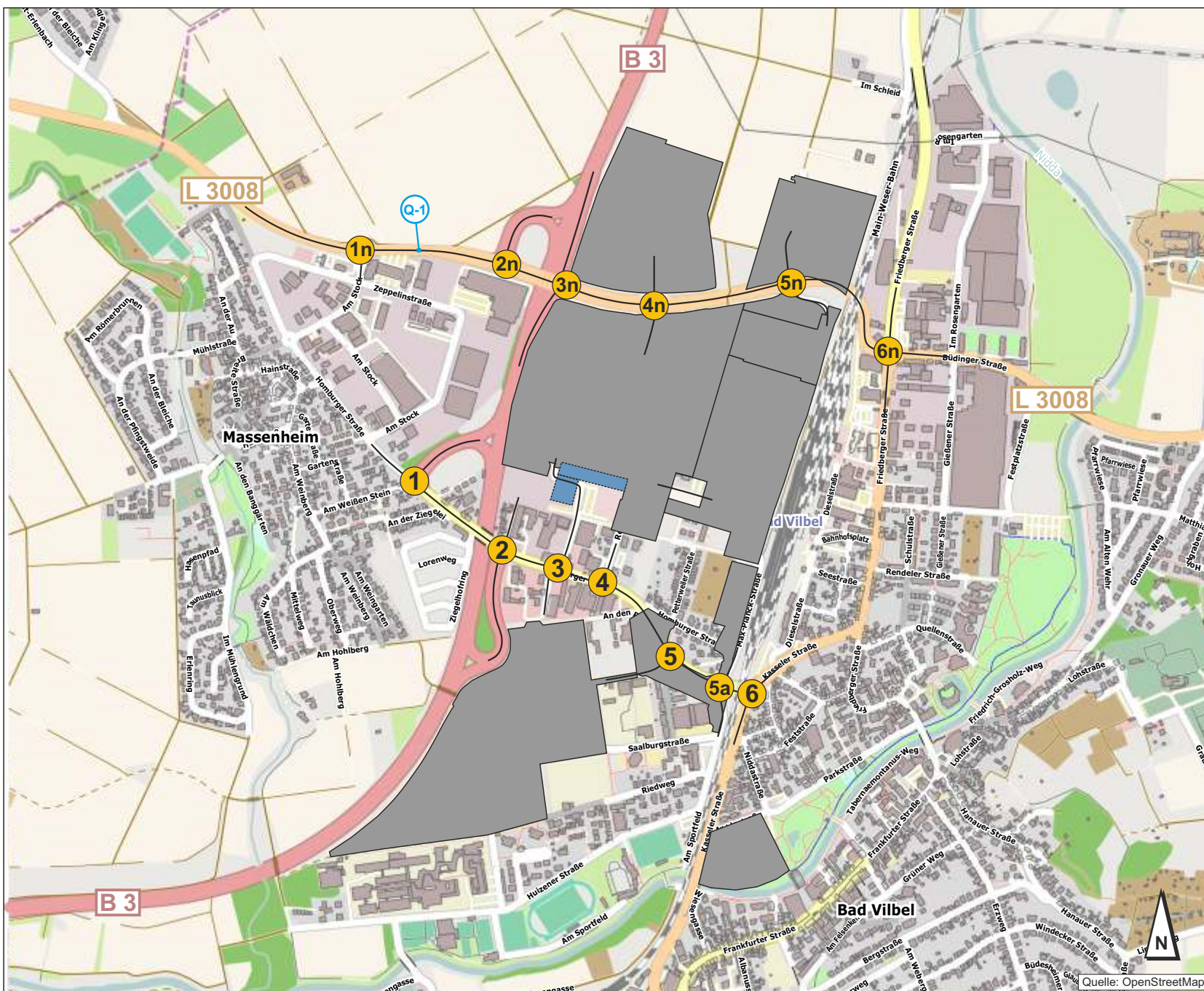
Dipl.-Ing. Claas Behrendt

**IMB-Plan GmbH**

Frankfurt am Main, November 2019

## Anlagen

- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Anlage 1</b> | <b>Übersichts- und Zählstellenplan</b>   |
| <b>Anlage 2</b> | <b>Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“</b>                                       |
| <b>Anlage 3</b> | <b>Übersicht ‚Entwicklungsflächen‘</b>   |
| <b>Anlage 4</b> | <b>Prognose-Belastungen 2030/35</b><br>DTV, DTV <sup>w</sup> , DTV <sup>sv</sup> |
| <b>Anlage 5</b> | <b>Prognose-Belastungen 2030/35</b><br>Leistungsfähigkeit                        |



## Übersichts- und Zählstellenplan

 **Bebauungsplan**  
„Quellenpark Südwest“


 **Plangebiete**  
„Im Schleid“, „Krebsschere“,  
„Quellenpark Südost“,  
„Kurpark West“, „Schwimmbad“

**Verkehrszählungen** (April 2018)

 **Knotenpunkte**

 **Querschnitt**

**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**   
Verkehrsuntersuchung zum  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

## Übersichts- und Zählstellenplan


Datum	11 / 2019	Maßstab:	-	Datei:	Anlage 1
-------	-----------	----------	---	--------	----------

Quelle: OpenStreetMap

## Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“



**in3 PLAN**  
 Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**   
 Verkehrsuntersuchung zum  
 Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

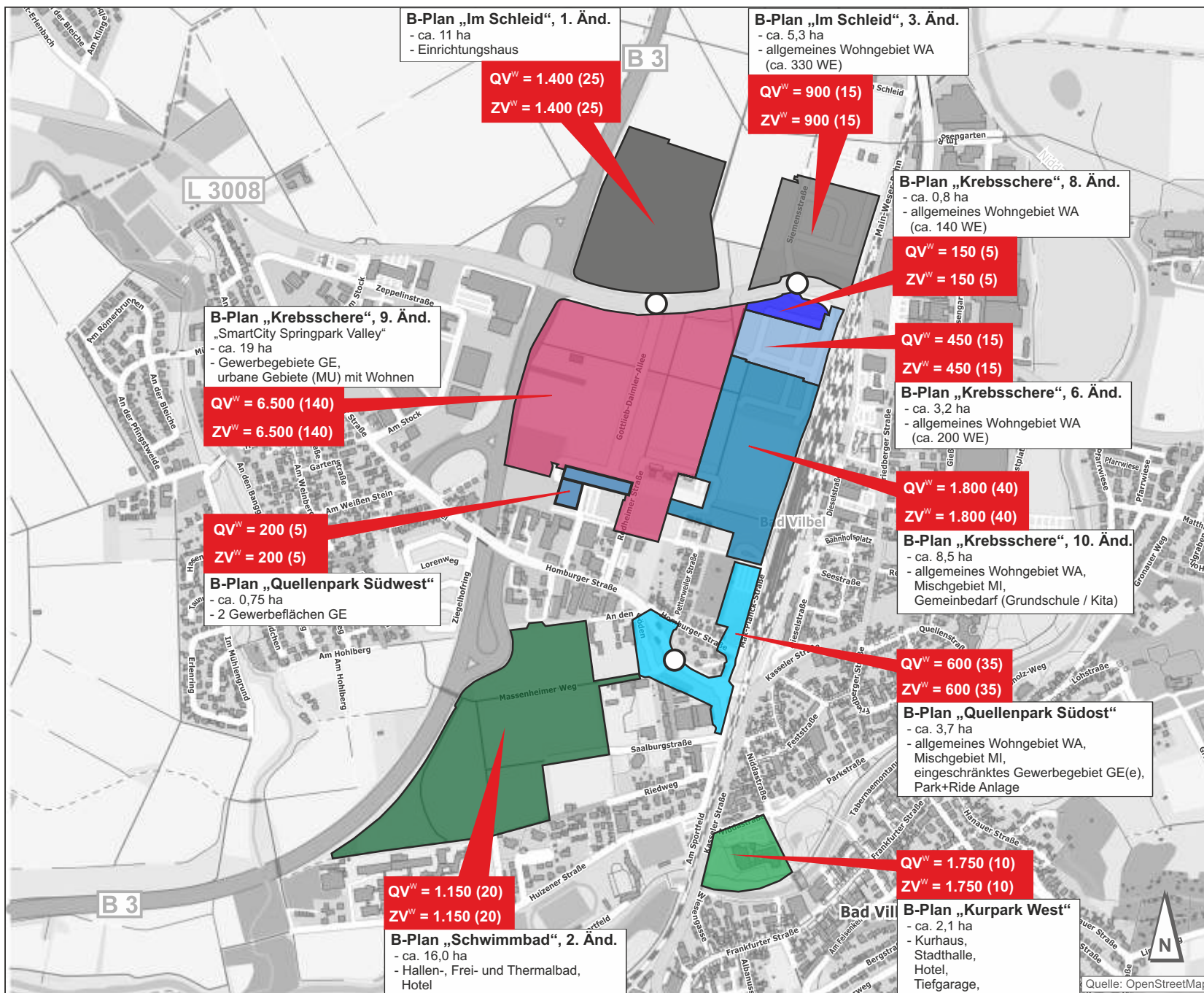
**Bebauungsplan  
 „Quellenpark Südwest“**

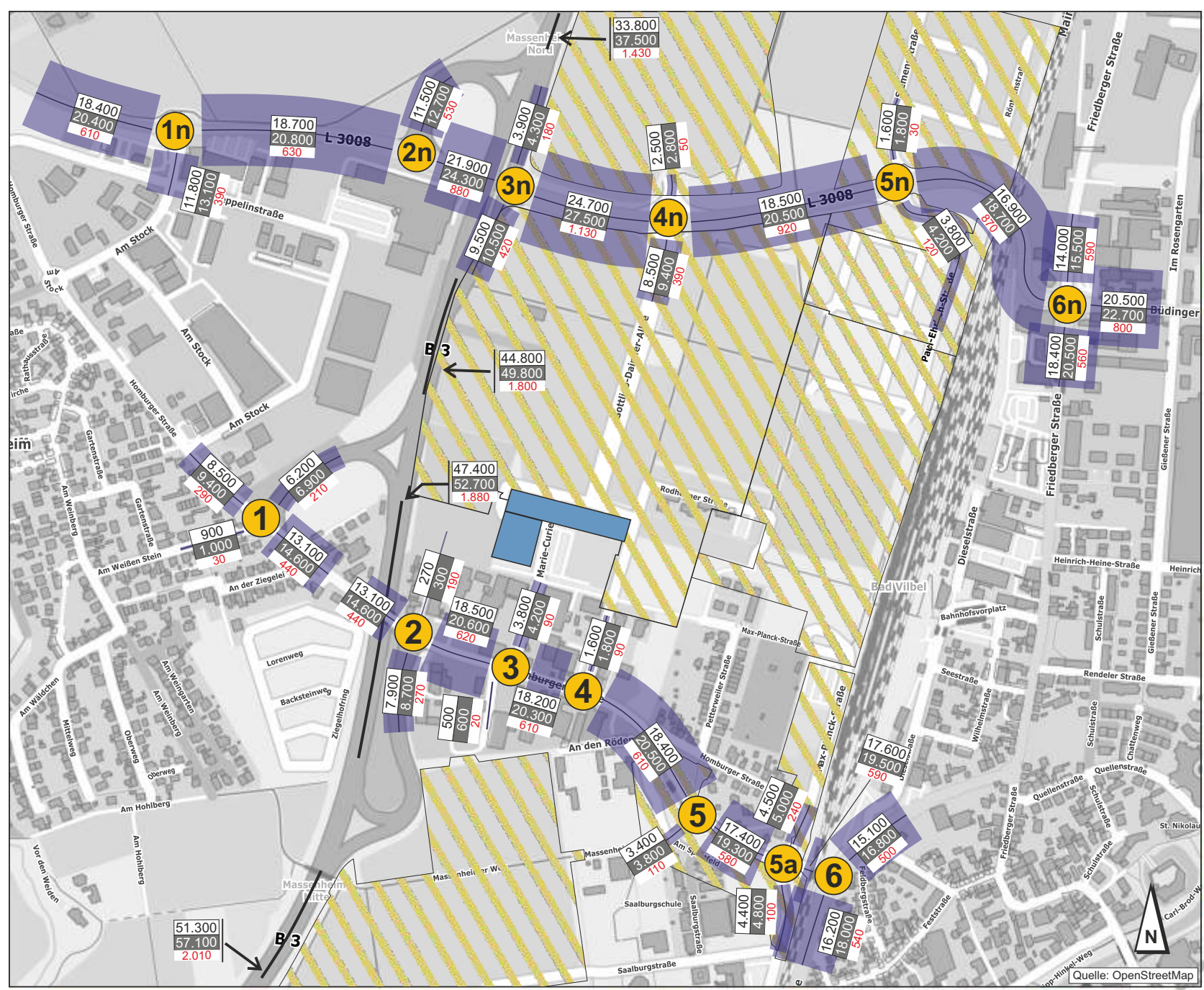
Datum: 11 / 2019    Maßstab: -    Datei: Anlage 2



## Übersicht „Entwicklungsflächen“

QV<sup>W</sup> = 14.900 (310) Quell- / Zielverkehr  
ZV<sup>W</sup> = 14.900 (310) DTV<sup>W</sup> (DTV<sup>SV</sup>)

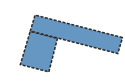




### Prognose-Belastungen 2030/35 DTV, DTV<sup>W</sup>, DTV<sup>SV</sup>

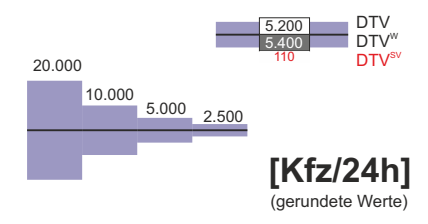


**Prognose-Planfall 2 (2030/35)**  
(vgl. Anlage 10 aus [1])




**Verkehrsentwicklung aus**  
B-Plan „Quellenpark Südwest“

Durchschnittliche tägliche / werktägliche Verkehrsmengen  
(Jahresmittelwerte DTV / DTV<sup>W</sup> / DTV<sup>SV</sup>)



Grundlage:  
Verkehrsmodell „Bad Vilbel“ (PTV)

**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel**   
Verkehrsuntersuchung zum  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

**Prognose-Belastungen 2030/35**  
DTV, DTV<sup>W</sup>, DTV<sup>SV</sup>

Datum	11 / 2019	Maßstab:	-	Datum:	Anlage 4
-------	-----------	----------	---	--------	----------

Quelle: OpenStreetMap



### Prognose-Belastungen 2030/35 Leistungsfähigkeit

**5** Netzknoten

- QSV = A „sehr gut“
- QSV = B „gut“
- QSV = C „befriedigend“
- QSV = D „ausreichend“
- QSV = E „mangelhaft“
- QSV = F „ungenügend“

Grundlage:  
Verkehrsmoell „Bad Vilbel“ (PTV)

**lin3 PLAN**  
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

**Stadt Bad Vilbel** **Bad Vilbel**  
Stadt der Quellen  
Verkehrsuntersuchung zum  
Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“

**Prognose-Belastungen 2030/35**  
Leistungsfähigkeit

Datum	11 / 2019	Maßstab:	-	Datum:	Anlage 5
-------	-----------	----------	---	--------	----------

Quelle: OpenStreetMap

## Literaturverzeichnis

- [1] **IMB-Plan GmbH**  
Stadt Bad Vilbel, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Krebsschere“ (9. Änd.),  
Frankfurt, September 2018
- [2] **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM)
- [3] **Dr.-Ing. D. Bosserhoff,**  
Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42 der Schriften-  
reihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2000
- [4] **Dr.-Ing. D. Bosserhoff,**  
Programm Ver\_Bau, Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung mit  
Excel-Tabellen am PC, Stand 2011



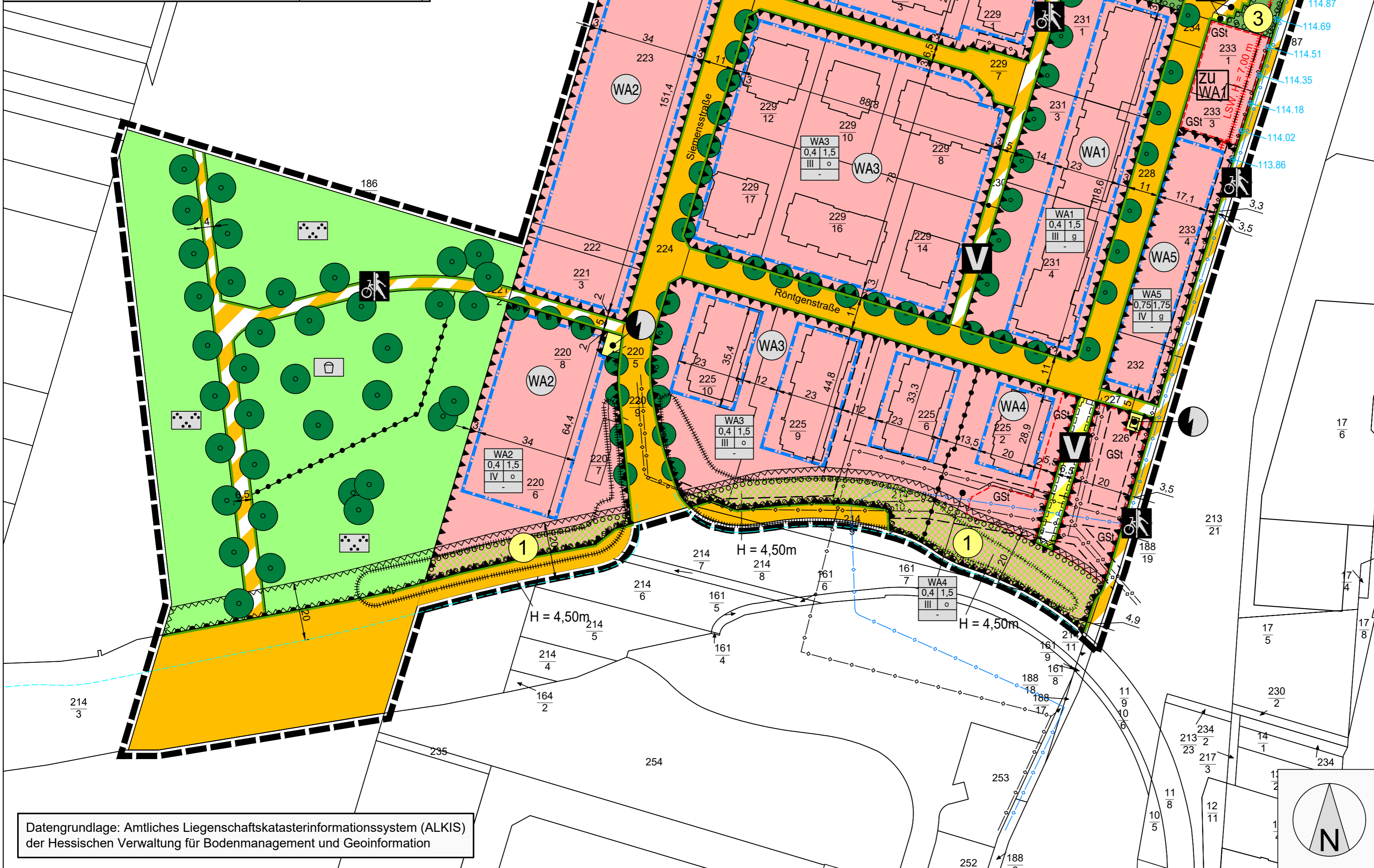
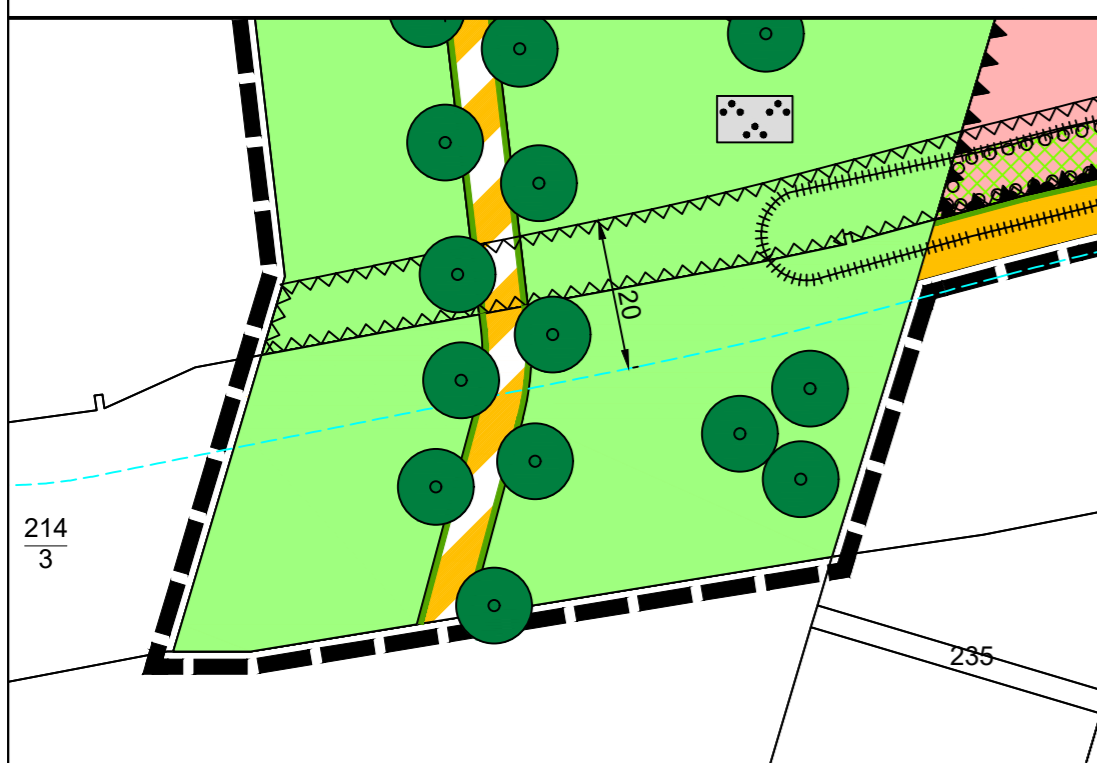
**IMB-Plan GmbH**

Büdesheimer Ring 2 · 63452 Hanau

Tel.: 06181 / 906 669-0 - e-mail: [info@imb-plan.de](mailto:info@imb-plan.de)

internet: [www.imb-plan.de](http://www.imb-plan.de)

Nebenzeichnung: Landschaftsbrücke über die Nordumgehung  
Die Straßenverkehrsfläche ist unter der Grünfläche



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

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
WA1	0,4	1,5	III	g	
  - Verkehrsfächen
    - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
    - 6.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 6.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Planfläche
    - P
  - Verkehrsbenutzter Bereich
    - V
  - Fußgänger- und Radwegbereich
    -
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
    - 6.4
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Elektrostahl
    - Abfall
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
    - unterirdisch
    - Fernwasserleitung
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen
    - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
    -
  - Spielplatz
    -
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
      - Anpflanzen: Bäume I. Wuchsordnung
      - Anpflanzen: Bäume II. Wuchsordnung
    - Landschaftsgehaltungszone 1 (LGZ 1) - Straßenbegleitgrün
    - Landschaftsgehaltungszone 2 (LGZ 2) - Neuanlage Streuobstbestand
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
      - GSt Gemeinschaftsstellplätze
      - ZU, WA1 zugeordnete Baugelände
    - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
    - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
    - 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schutzmaßnahmen
      - Geplante Lärmschutzwand, H = Höhe über dem bestehenden Höheniveau am äußeren Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünfläche
      - Vorhandener Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente der L 3008
    - 15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
    - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
    - Fahrband der L 3008
    - Geländehöhe, Bestand (m o. NN)

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

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

Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
4. Änderung Bebauungsplan  
"Im Schleid"

Bearbeiter: Horn / Berz  
Plannr.: 1935\_E  
Datum: 06.05.2020

Maßstab: 1:1000  
Format: Din A2

Entwurf

# Bad Vilbel

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



Entwurf

# Bad Vilbel

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

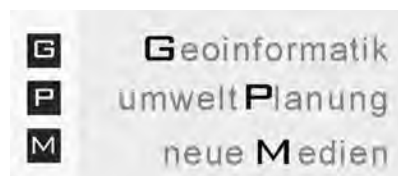
Aufgestellt im Auftrag der Firma  
Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen  
Veitenmühlweg 2  
65510 Idstein

Stand: 06.05.2020

**ROB**  
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



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



# Inhalt

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

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

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

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

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

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5

(gem. § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

##### 1.1.2 Geschosse oberhalb der Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

## 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

### 2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 3.

### 2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

### 2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

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

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

### 3.1 Bauweise

#### 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 5

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

### **3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3.3 Festsetzung der Höhenlagen**

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

## **4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

### **4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1**

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

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

### **4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5**

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

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

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

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

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

## 5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

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

#### 5.2.2 Fußgänger- und Radwegbereich

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

#### 5.2.3 Öffentliche Parkfläche

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

### 5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 5.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

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

#### 5.3.2 Private Parkfläche

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

### 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

### 6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.



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

## 6.2 Zweckbestimmung Abfall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Unterflurcontainer zur Altglasentsorgung.

## 7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 7.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 7.1.1 Zentraler Park

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

#### 7.1.2 Spielplatz

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

### 7.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 7.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

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

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

### 8.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung 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.

### 8.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

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

## 8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

### 8.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

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

Festgesetzt wird:

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

### 8.2.2 Spielplatz

Festgesetzt wird:

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

### 8.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

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

Festgesetzt wird:

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

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

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

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1).
- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 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.

#### **8.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**

Festgesetzt wird:

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

#### **8.3.3 Tiefgaragen**

Festgesetzt wird:

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

#### **8.3.4 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim**

Festgesetzt wird:

- Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m<sup>2</sup> Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

#### 8.4 Ökologische Baubegleitung

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

#### 8.5 Pflanzgrößen

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

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

### 9 Sonstige Festsetzungen

#### 9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen sowie private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist im Bereich der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

### 9.2.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

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

##### Lärmschutzwall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

##### Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

##### Grundrisszonierung

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

##### Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche II, III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

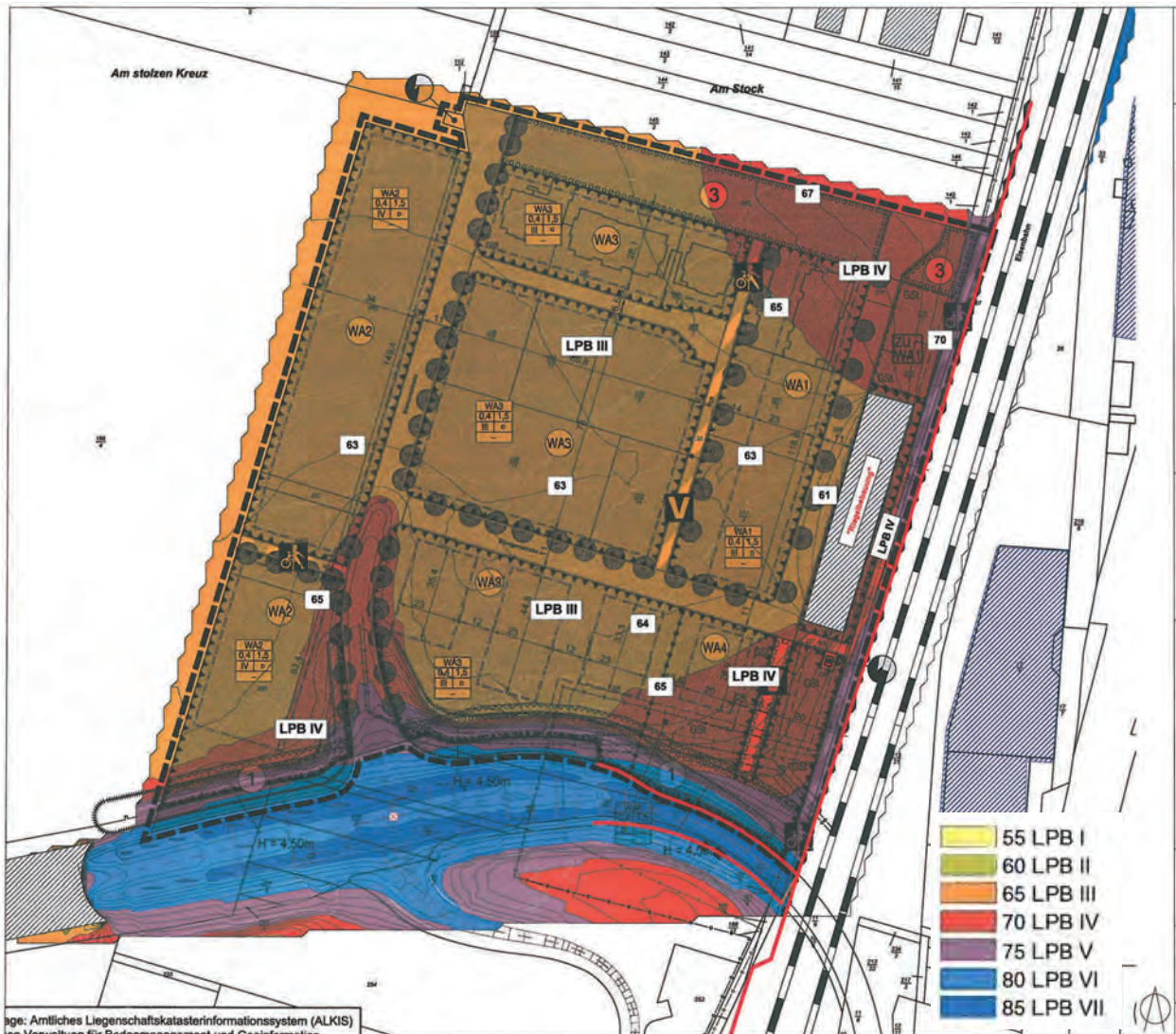


ab dem 2. Obergeschoss



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

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**





ab dem 2. Obergeschoss



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

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

#### Allgemeine Wohngebiete WA 5

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

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

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

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

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

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

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

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

## D Hinweise

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

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume

##### (I Wuchsordnung)

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

#### 1.2 Mittelkronige Bäume

##### (II Wuchsordnung)

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

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

##### Apfelsorten:

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

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

#### Birnen:

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

#### Pflaumen / Zwetschen:

Auerbacher, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Zibarte Wildpflaume.

#### Mirabellen:

Frühe Mirabelle, Mirabelle aus Nancy.

#### Kirschen:

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

#### Sonstige:

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

### 1.4 Sträucher

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

### 1.5 Geschnittene Hecken

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

\* nicht für Spielplatzflächen geeignet.

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

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

Im Plangebiet sind daher keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr notwendig.

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

## 3 Kampfmittel

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

## 4 Altlasten

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

## 5 Straßenentwässerung

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

## 6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

## 7 Heilquellenschutz

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

## 8 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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

## 9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

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

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

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

## 10 Elektro-Freileitung

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

## 11 Schutz bestehender Leitungen

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

## 12 Fernwasserleitung

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

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

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

Weiterhin ist Folgendes zu gewährleisten:

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

### **13 Photovoltaikanlagen**

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendung, Reflexion) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

### **14 Bergbau**

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe. Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

### **15 Arten- und Biotopschutz**

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

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

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

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

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

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



## E Begründung

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

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

### 2 Lage und Abgrenzung

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



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



**Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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

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

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

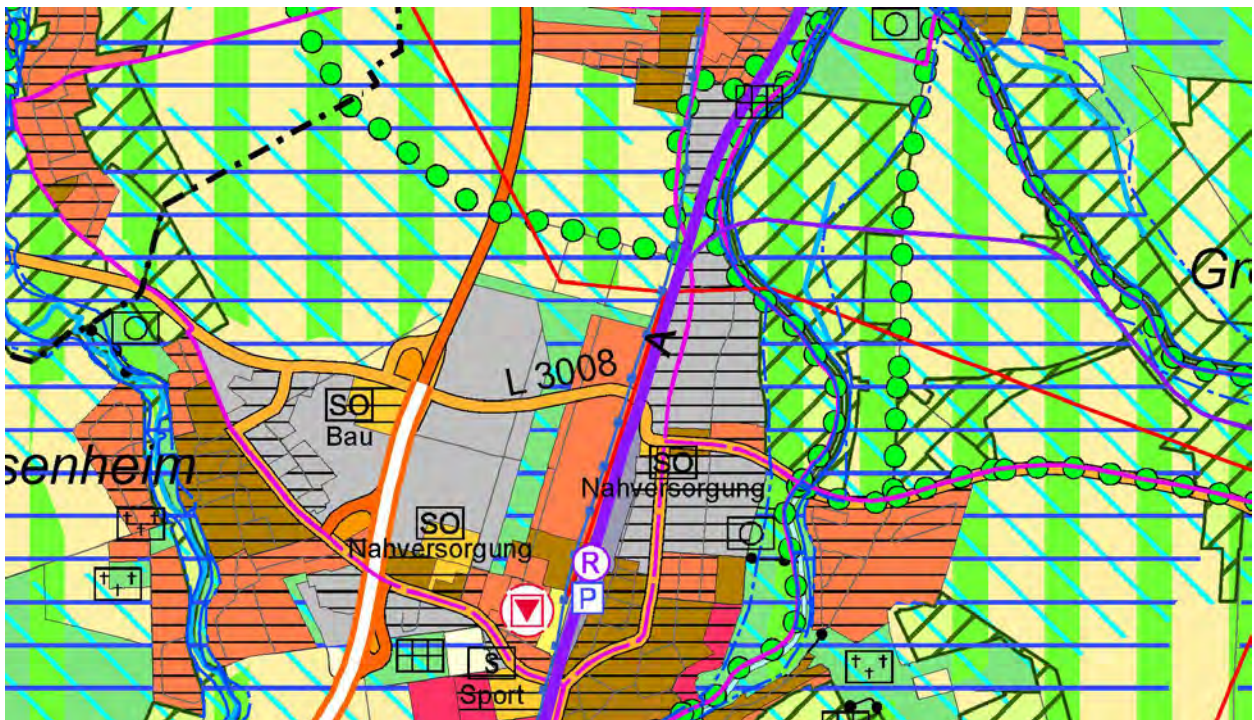


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

### 3.2 Städtebauliche Dichtewerte

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

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

Das Wohngebiet „Quellenpark“ besitzt ein Bruttowohnbauland von 253.820 m<sup>2</sup> (25,4 ha). Dieses setzt sich aus Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Versorgungsanlagen zusammen. Auf der Grundlage des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der geplanten Anzahl der Wohneinheiten der Investoren, die jeweils einen Teilabschnitt des Wohngebietes entwickeln, ergibt sich eine geplante Anzahl der Wohneinheiten von 1.263. Daraus ergibt sich ein Dichtewert von 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Damit wird der im Regionalplan / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vorgegebene Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland eingehalten.

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

## 4 Verfahrensablauf

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

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

## 5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB

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

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

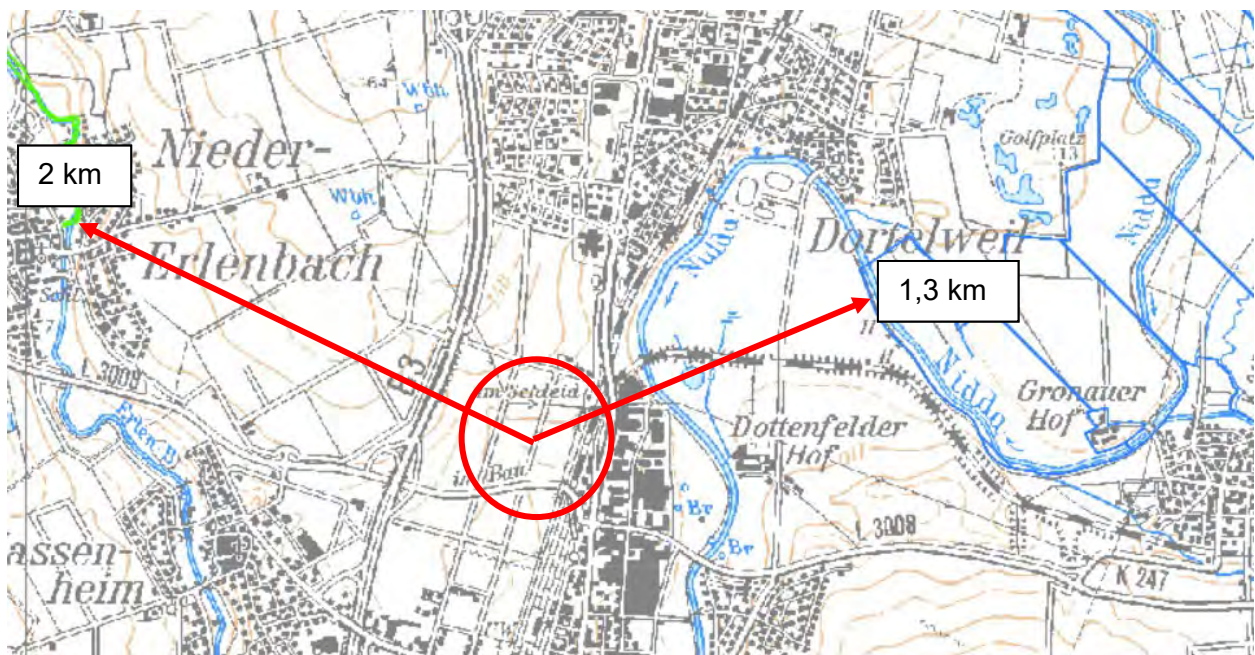
Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf,

Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich. Mit der vorliegenden 4. Änderung hingegen erfolgt lediglich eine Überplanung bereits bestehender Baurechte.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

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



➤ **Voraussetzung erfüllt**

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bzw. Grünflächenflächen sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Zudem sind in den festgesetzten Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten in der Umgebung („Im Schleid - 5. Änderung“ und „Krebsschere - 9. Änderung“ keine Störfallbe-

<sup>1</sup> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG\_RL\_2012\_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

triebe geplant. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten können.

#### ➤ Voraussetzung erfüllt

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

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

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

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

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

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

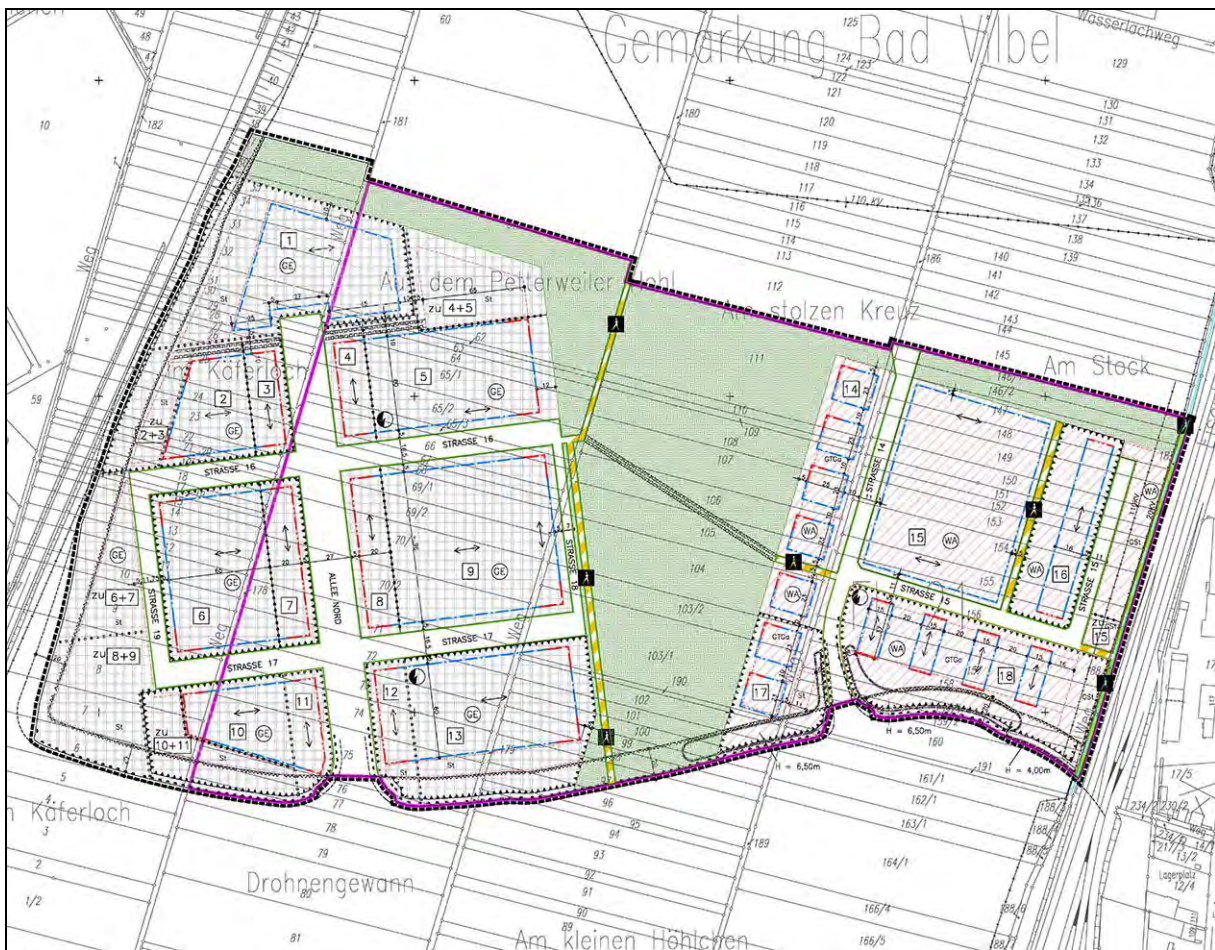
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, die den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ umfasst (siehe Abbildung 5), wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen, jedoch bislang nicht öffentlich bekannt gemacht. Derzeit befindet sich westlich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich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

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

Südlich des Plangebiets befindet sich das Baugebiet „Krebsschere“. Rechtskräftig sind hier die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 15. Juli 2003 als Satzung beschlossen wurde, die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11. September 2012 als Satzung beschlossen wurden, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 04.11.2014 als Satzung beschlossen wurde, die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 12.11.2019 als Satzung beschlossen wurde, die 8. Ände-

zung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 08.05.2018 als Satzung beschlossen wurde, die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde sowie die 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 14.05.2019 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Innerhalb des Baugebietes „Krebsschere“ befindet sich der Bebauungsplan „Quellenpark Südwest“ derzeit in Aufstellung (siehe Abbildung 9).

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



**Abbildung 4: Bebauungsplan „Im Schleid“**



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



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



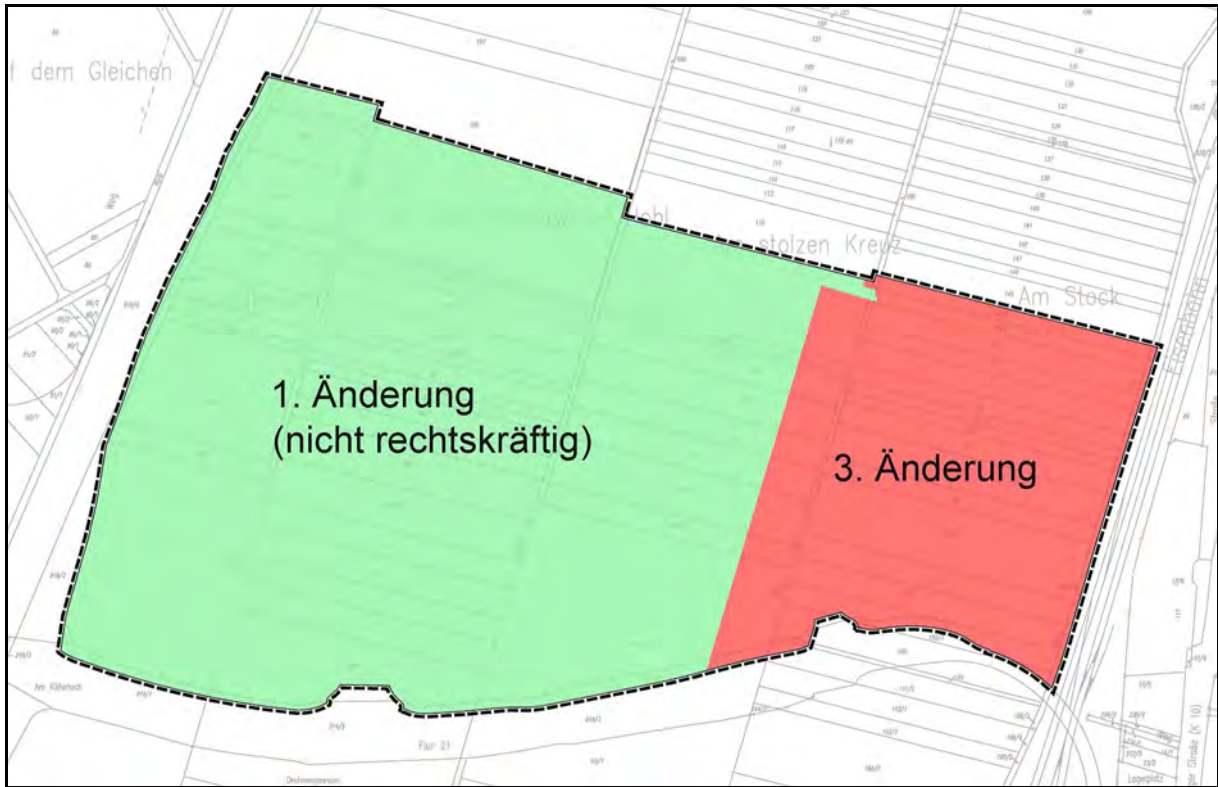


Abbildung 7: Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“

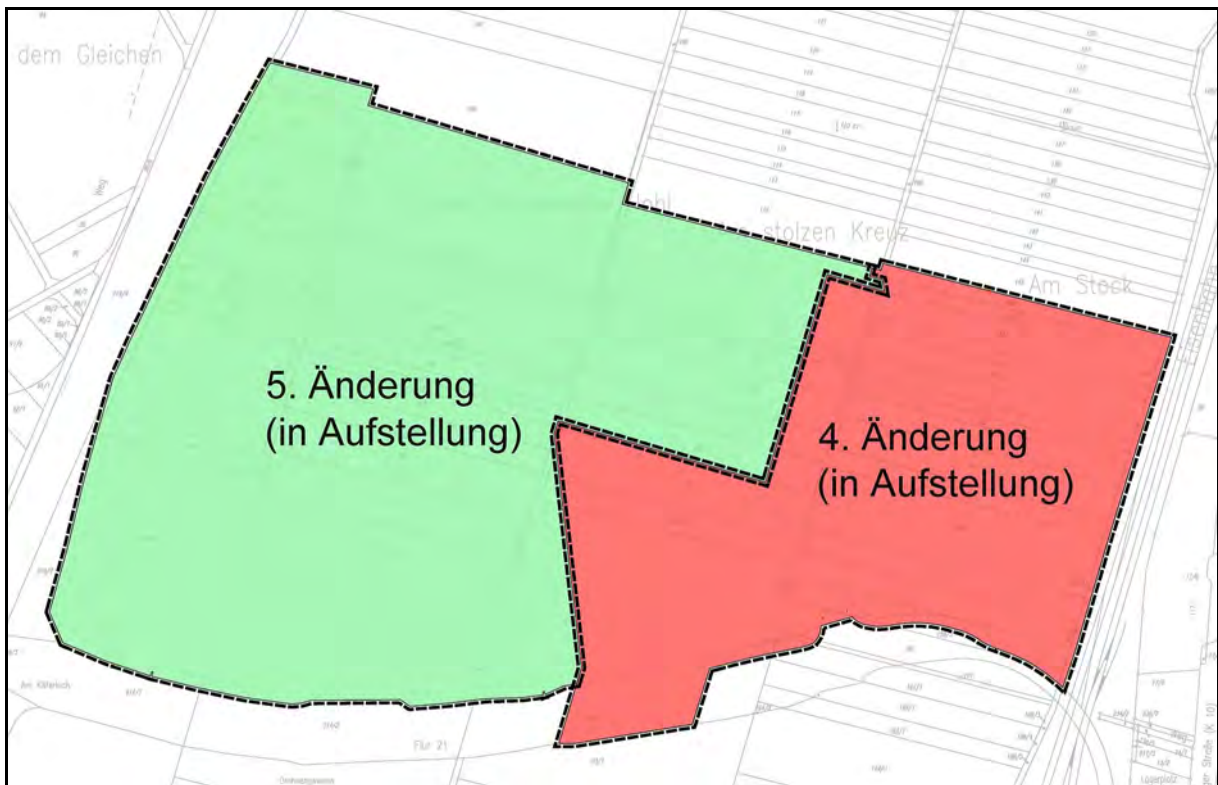
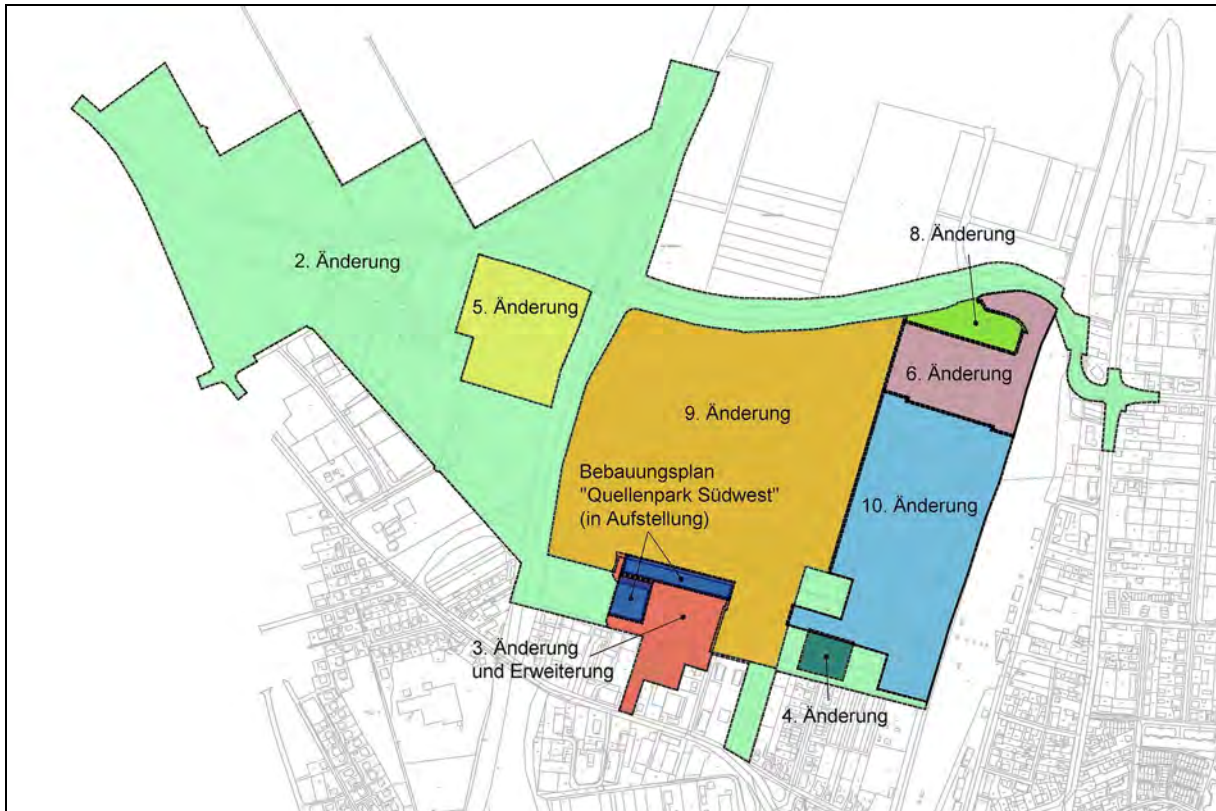
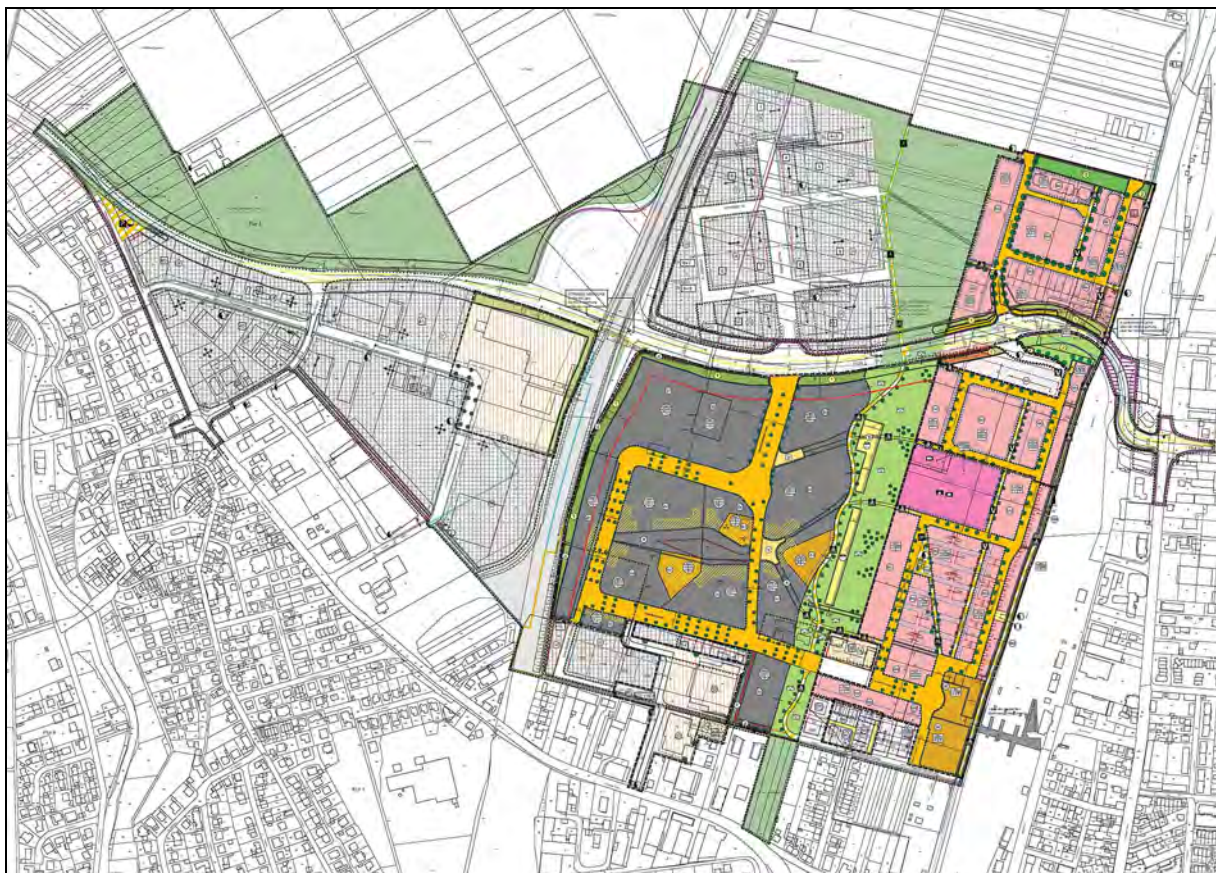


Abbildung 8: Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“



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



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

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

### 7.1 Nutzung und Verkehrliche Erschließung

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



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

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

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

### 7.2 Technische Infrastruktur

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

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

### 7.3 Grundstückssituation

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

## 8 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

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

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

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

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

## 8.1 Bestandsdarstellung

### 8.1.1 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

#### **Biotop- und Nutzungstypen**

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

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

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

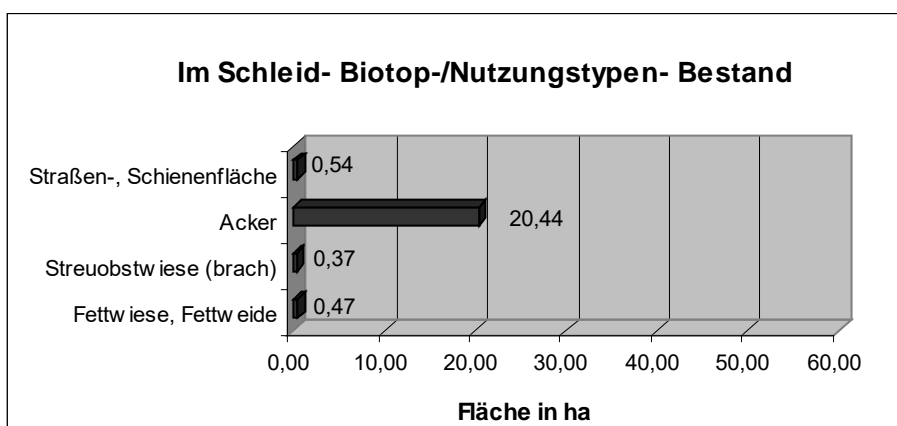


Abbildung 12: Balkendiagramm Bestand

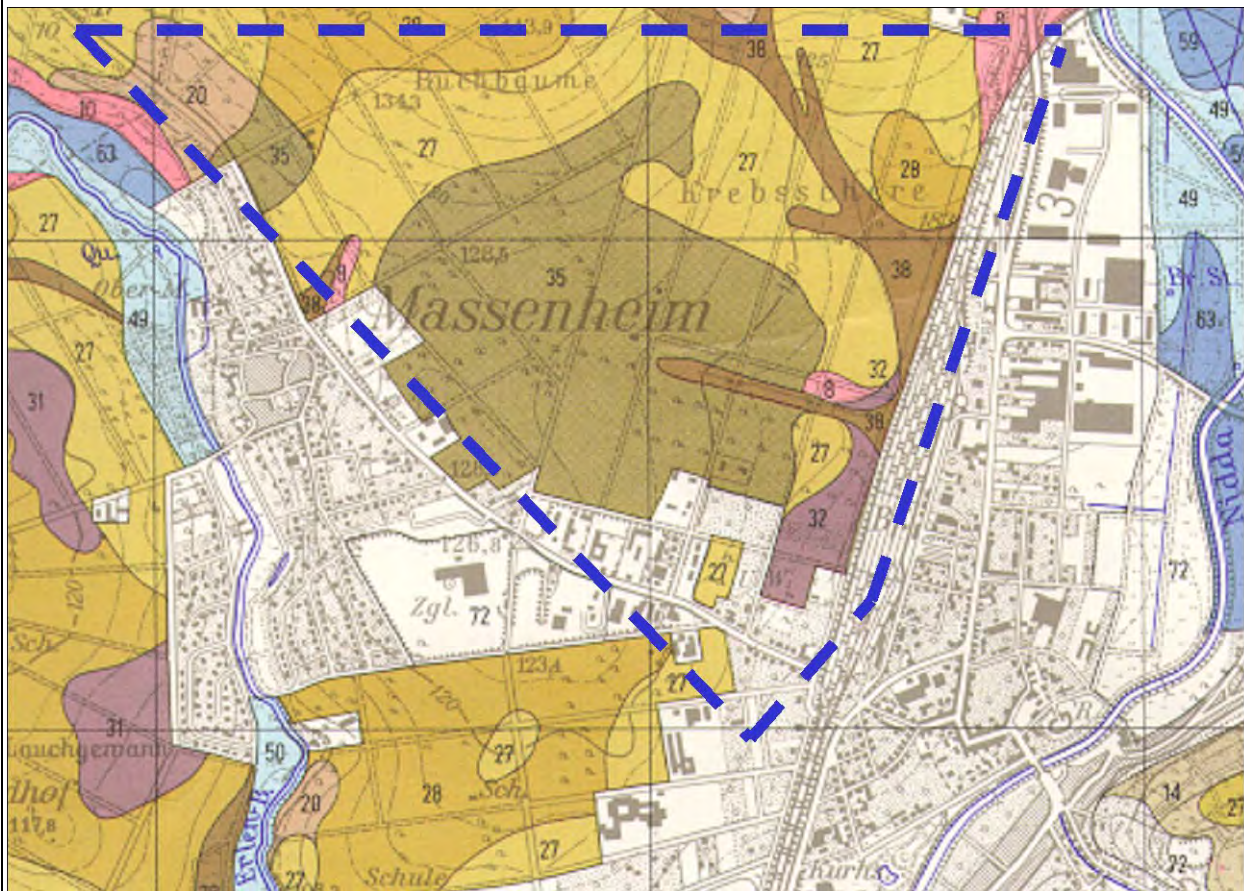
#### **Geoökologische Situation**

Geologie/Geomorphologie

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

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

### Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000

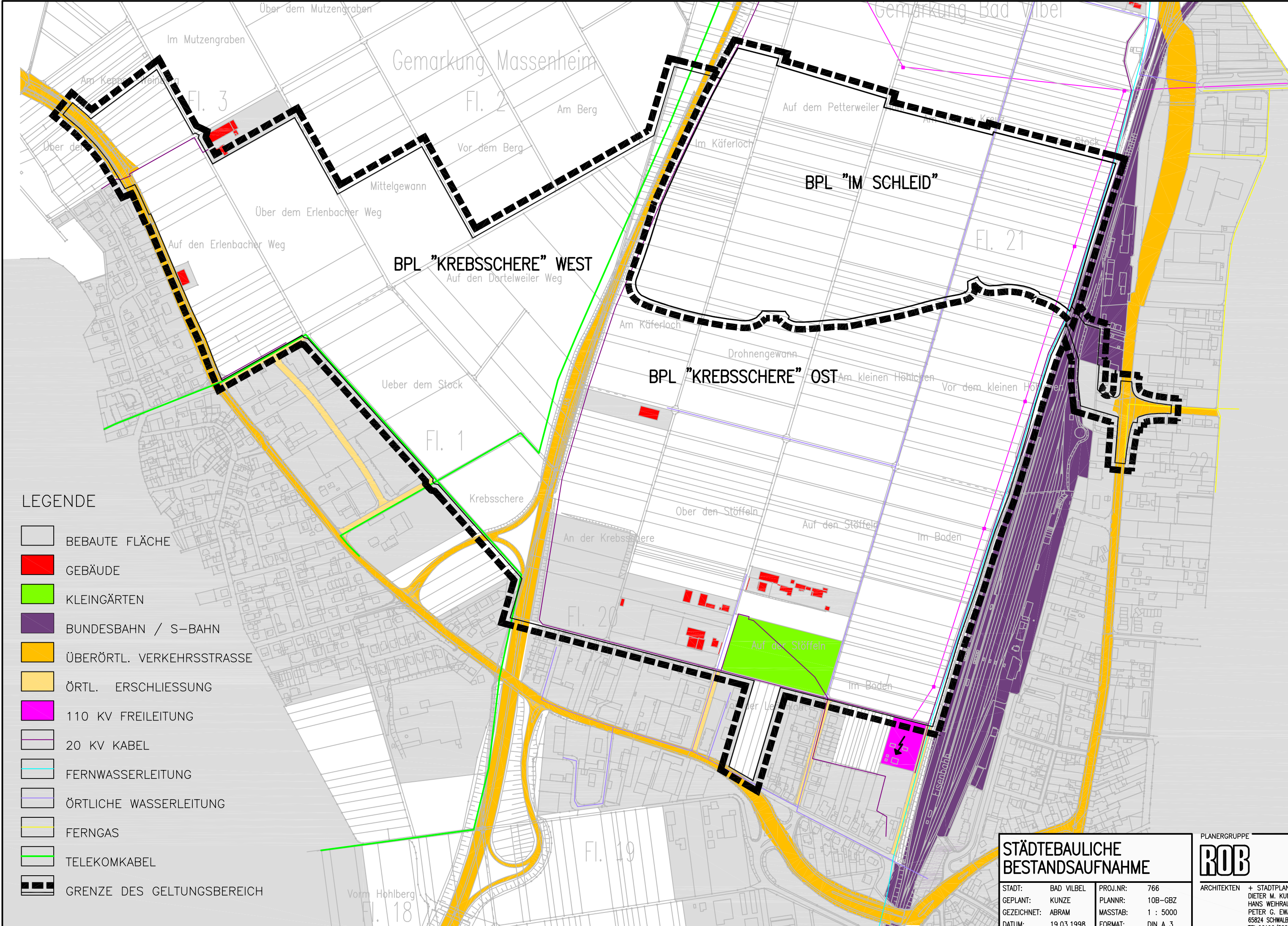


Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

#### Legende

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

Abbildung 13: Im Plangebiet verbreitete Bodentypen/ -arten



LEGENDE

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

<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>			
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

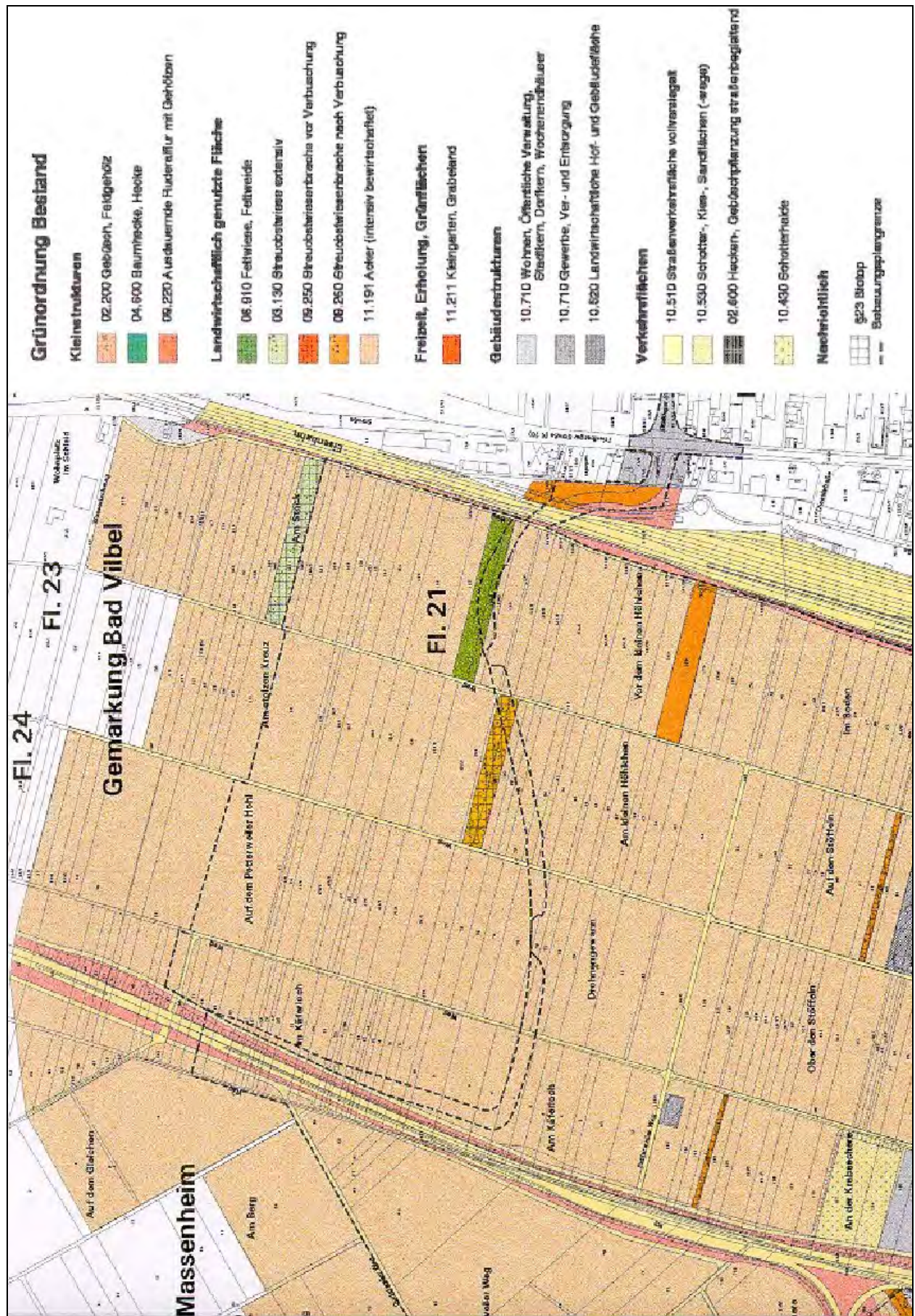


Abbildung 15: Grünordnung Bestand

### Boden

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

### Hydrogeologie

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

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

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

### Klima

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

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

### Potentielle natürliche Vegetation

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

## **Floristisch-vegetationskundlicher Bestand**

### Ackerflächen

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

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

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



### Gehölzstrukturen

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

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

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

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

### **Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen**

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

### Streuobstbestände

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

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

### Ackerflächen

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

### **Landschaftsbild**

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

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

### **8.1.2 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 1. Änderung**

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

#### **Flora und Fauna**

##### Flora

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

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

##### Fauna

*Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine ergänzende faunistische Bestandsaufnahme und Bewertung vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durchgeführt<sup>9</sup> und die bereits in den Jahren 1998/99 ermittelten Ergebnisse überprüft und insbesondere hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange aktualisiert.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Grund fehlender Lebensräume wurden im Plangebiet keine Amphibien festgestellt.

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

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

### 8.1.3 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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



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



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

### 8.1.4 Bestandsdarstellung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

## 8.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

### 8.2.1 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans

#### **Flora und Fauna**

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

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

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

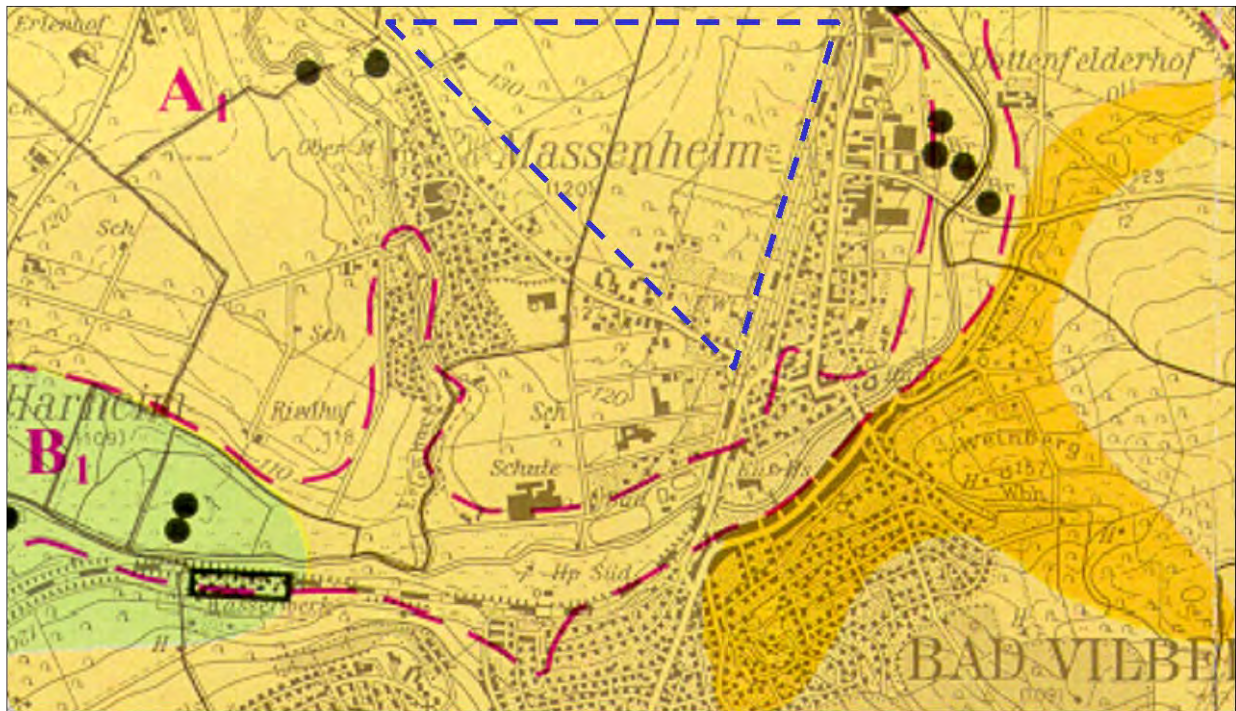
Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die Brache und vereinzelte Ruderalfluren aufgrund ihrer langen Grenzlinien erheblich durch Dünger- und Pestizideinträge aus der angrenzenden intensiven Ackernutzung sowie durch Spritzmittel zur Wildkräuterbeseitigung entlang der Gleise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

#### **Hydrogeologie**

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

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

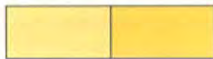
### Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte Hessen 1: 50.000



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

### Verschmutzungsempfindlichkeit

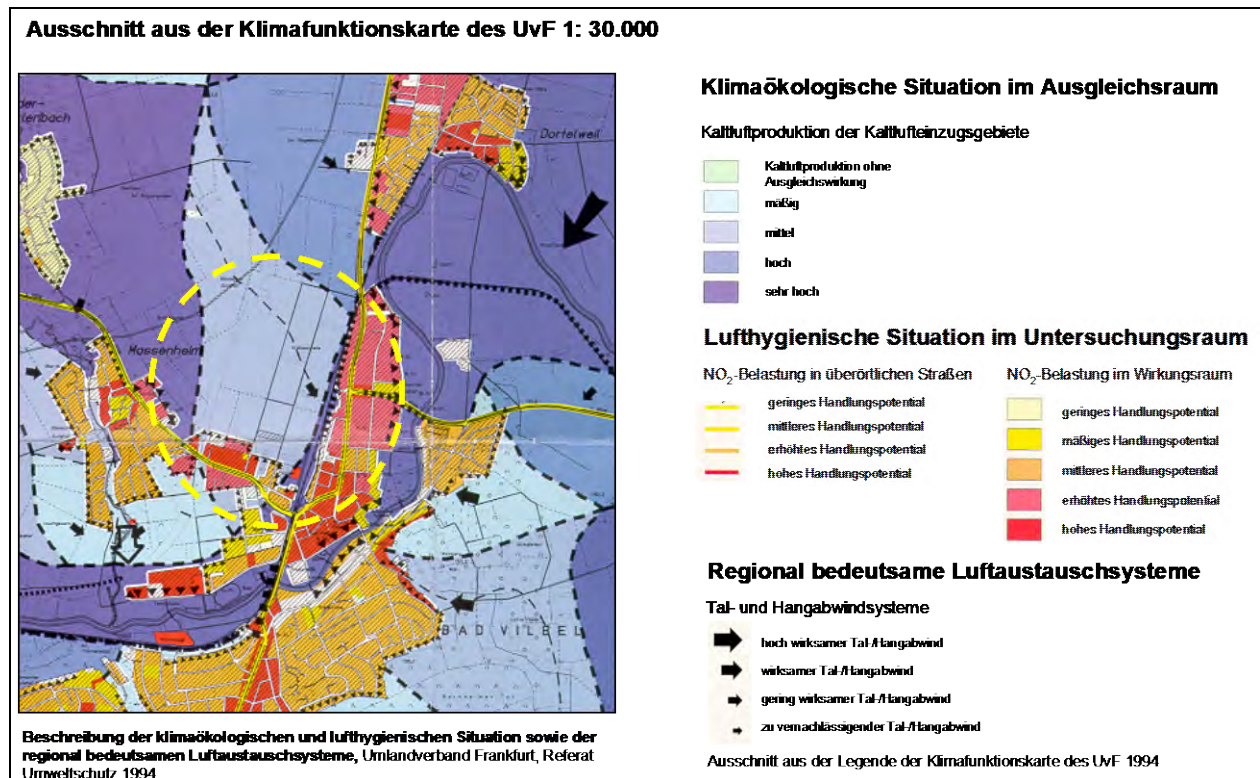
### Grundwasserergiebigkeit



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

- 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 18: Hydrogeologische Situation im Plangebiet



**Abbildung 19: Klima**

### Boden

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

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

### Klima

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

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

### Landschaftsbild

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

## 8.2.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 1. Änderung

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

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

### **Fledermäuse**

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

### **Vögel**

*Die meisten nachgewiesenen Vogelarten (darunter fällt auch die Schafstelze) besitzen einen günstigen Erhaltungszustand in Hessen (Quelle: Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, September 2009). Dabei handelt es sich um euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. die auf Grund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen<sup>3</sup>.*

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

### **Feldhamster**

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

### **Feldhase**

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

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

### **Reptilien und Amphibien**

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

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

## **8.2.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren zum Zeitpunkt der 3. Änderung**

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

## **8.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht**

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

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

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

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

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

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

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

*Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.*

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

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

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

*Vor diesem Hintergrund sind besonders ins Auge zu fassen*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 Städtebauliche Zielsetzung

### 9.1 Städtebauliche Zielsetzung der ursprünglichen Planaufstellung

*Die städtebauliche Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) ist für die 3 Planbereiche „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 Vilbels 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 (siehe Abbildung 20).*

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

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

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

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

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

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

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



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

## 9.2 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

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

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

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

## 9.3 Städtebauliche Zielsetzung zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

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

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

Das Baukonzept des Investors ist in Abbildung 21 dargestellt.

Westlich des Wohngebietes verläuft durch den zentralen Park eine in der Realisierung befindliche überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung. Die Realisierung der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung ist für den Zeitraum Dezember 2019 bis Mai 2020 geplant. Diese stellt zukünftig die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar (siehe Abbildung 22). Um die genaue Lage dieser überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Einbeziehung eines Teilbereichs des zentralen Parks.

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

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



Abbildung 21: Bebauungskonzept des Investors





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

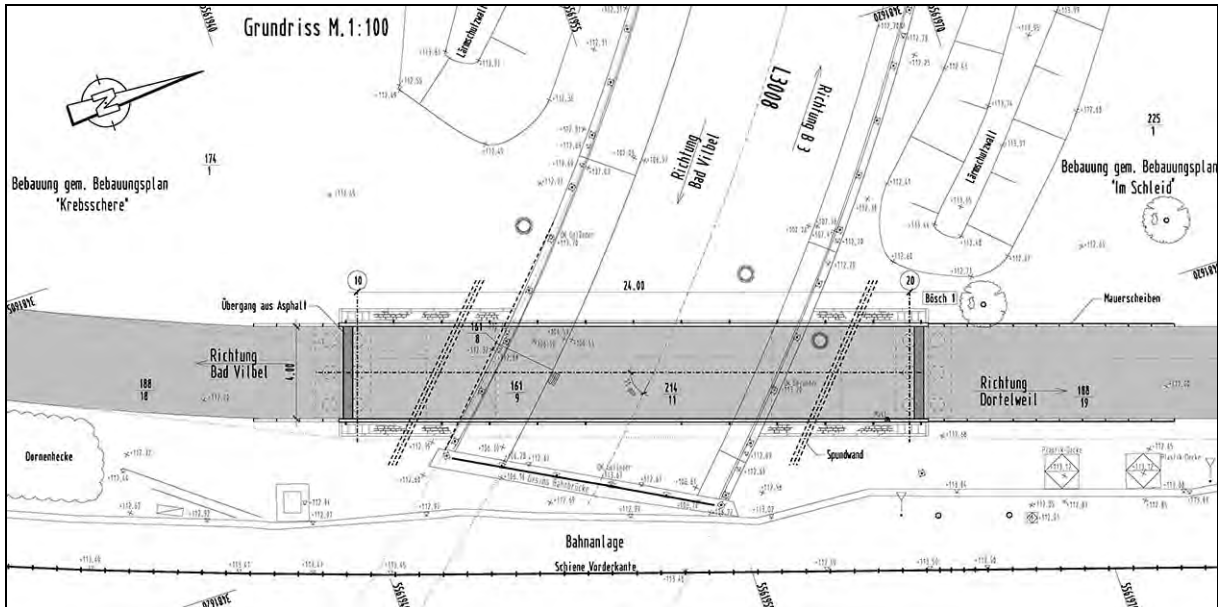


Abbildung 23: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Grundriss)

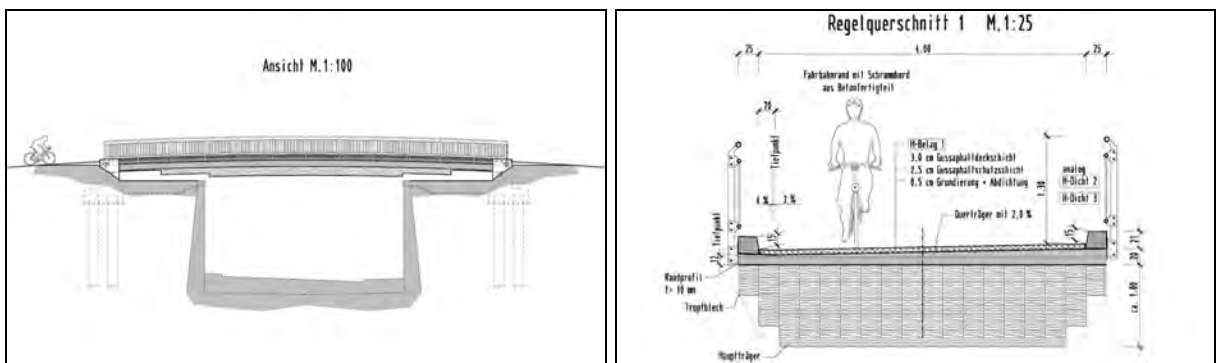


Abbildung 24: Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Ansicht und Regelquerschnitt)

## 10 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

### 10.1 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen der ursprünglichen Planaufstellung

Auch die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind gemäß der städtebaulichen Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) für die 3 Planbereiche "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.*

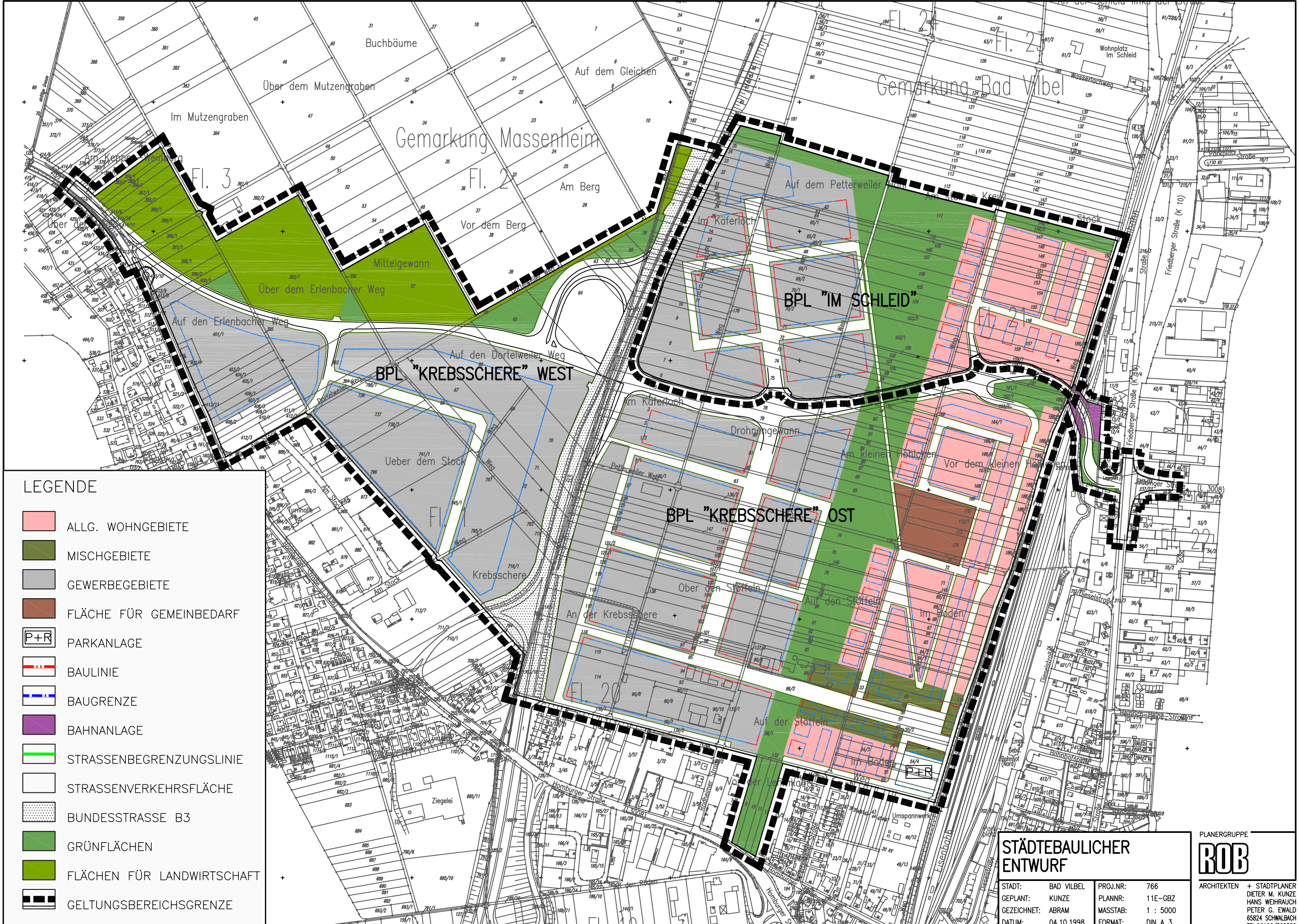
*In allen Straßen sind so viel wie möglich hochstämmige, großkronige Bäume vorzusehen. Eine breite Baum-Allee wird das Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord durchziehen und dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter verleihen. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich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

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

*Auf dafür geeigneten Flächen, vor allem in Randbereichen, sollen lockere Gebüschpflanzungen angelegt werden. Die Pflanzenauswahl soll sich an den Erfordernissen hinsichtlich Vogel- 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 nahegelegenen Wohngebiete sollen in diesem Park Spiel- und Sportmöglichkeiten erhalten, die noch genügend Raum lassen für ihre eigene Kreativität und Phantasie.*



LEGENDE

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

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

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



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

## 10.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 3. Änderung

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

## 10.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der 4. Änderung

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

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 11.1.1 Gliederung der Baugebiete

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

#### 11.1.2 Allgemeine Wohngebiete

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

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

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

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

#### 11.3.1 Bauweise

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

#### 11.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

#### 11.3.3 Festsetzung der Höhenlage

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

### 11.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

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

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

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

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



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

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

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

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

### 11.5 Verkehrsflächen

#### 11.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

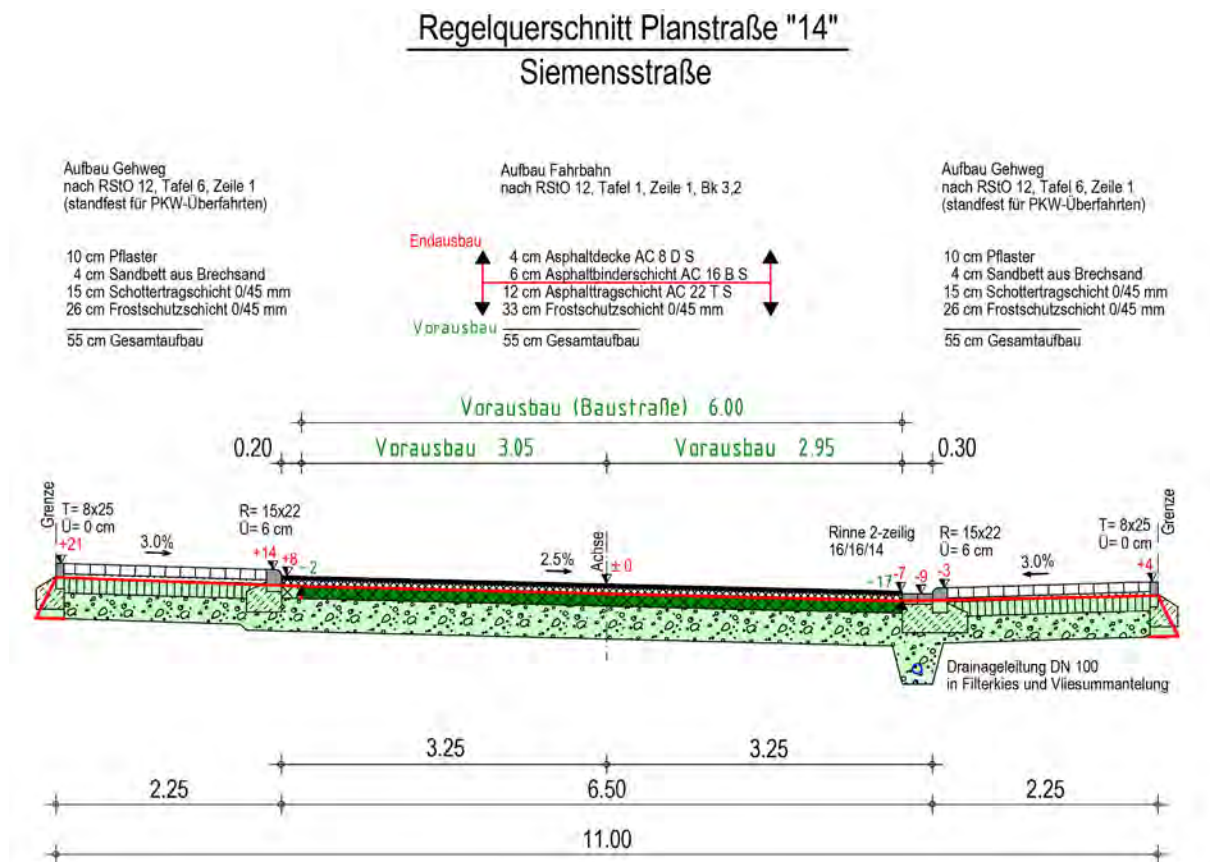


Abbildung 26: Regelquerschnitt Straße 14

### Regelquerschnitt Planstraße "15 A" Röntgenstraße

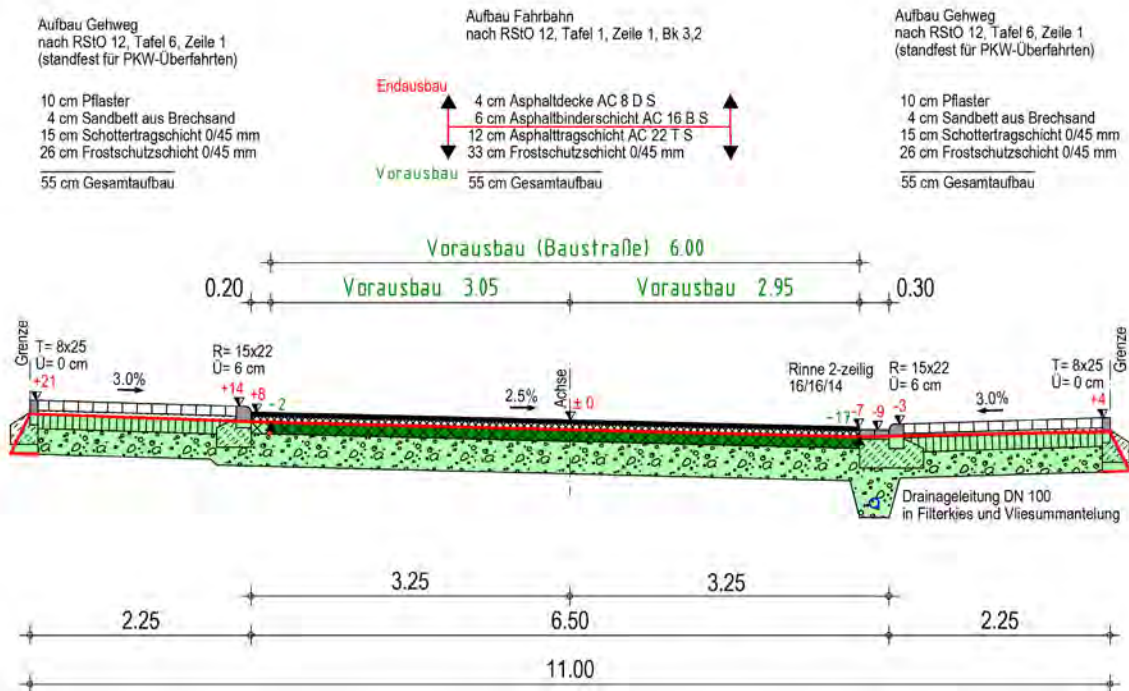


Abbildung 27: Regelquerschnitte Straße 15 A (südlich im Plangebiet)

### Regelquerschnitt Planstraße "15 B" Röntgenstraße

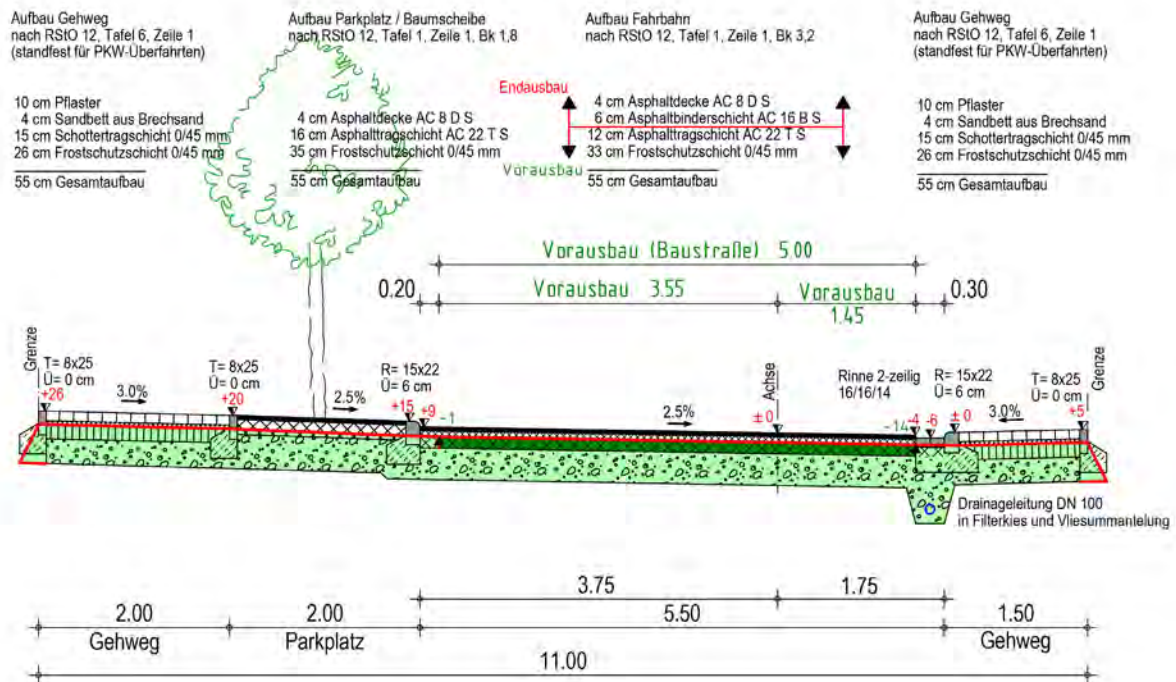


Abbildung 28: Regelquerschnitte Straße 15 B (östlich im Plangebiet)

### 11.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

**Innerhalb des zentralen Parks erfolgt die Festsetzung der in der Realisierung befindlichen überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung. Die Realisierung der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung ist für den Zeitraum Dezember 2019 bis Mai 2020 geplant. Diese stellt zukünftig die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung vom Plangebiet zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar (siehe Abbildung 22).**

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

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

### 11.5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

### 11.5.4 Öffentlicher Nahverkehr

*Nicht dargestellt im Bebauungsplan sind die öffentlichen Nahverkehrsmittel. Vorgesehen ist die Erschließung des Baugebietes durch den Vilbus, der in jedem Fall über die Carl-Benz-Allee und*

die Paul-Ehrlich-Straße geführt wird, um von dort aus die Verbindung mit der S-Bahn und der Fernbahn herzustellen.

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

### 11.5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

### 11.6 Flächen für Versorgungsanlagen

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

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

### 11.7 Grünflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **11.9 Sonstige Festsetzungen**

#### **11.9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

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

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

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen sowie öffentliche und private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG für die bestehenden unterirdischen Kabel und*

Leitungen zeichnerisch festgesetzt. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen. Insbesondere bei der Anlage der Landschaftsgestaltungszonen muss auf die bestehenden Kabel und Leitungen Rücksicht genommen werden. **Nach Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sowie der OVAG Netz GmbH ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts am nordöstlichen Rand des Plangebietes entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung zulässig.**

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

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

#### Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

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

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

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

#### **Städtebauliche Schallschutzmaßnahmen / Grundrissgestaltung**

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

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

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum [passiven] Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach

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

nicht unterschreitet. Dabei ist

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

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

Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

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

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

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

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

### **Vorkehrungen gegen Erschütterungen**

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

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

#### **Maßnahmen**

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



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

bzw. im Mischgebiet innerhalb der Korridorbreite von

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

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

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

### **Abschließende Bemerkungen**

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

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

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

## **11.10 Kompensationsmaßnahmen**

### **11.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

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

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

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

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

### **11.10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

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

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

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

*Außerdem können durch diese Maßnahme auch die sich im Zuge der Bebauung ergebenden weiteren Konflikte durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Veränderung des Boden- bzw. Grundwasserhaushaltes teilweise kompensiert werden.*

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 3. Änderung**

Vor dem Beginn der Bebauung des Baugebietes „Im Schleid“ musste sich die Stadt Bad Vilbel mit der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auseinandersetzen. Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizits des Bebauungsplans wurde eine Ausgleichsfläche in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt (Gemarkung Dortelweil, Flur 5, Flurstück Nr. 44, 12.796 m<sup>2</sup>). Bei der rechtskräftig festgesetzten Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung einer hochproduktiven Ackerfläche in Extensivgrünland.

Gemäß der zwischenzeitlich novellierten hessischen Kompensationsverordnung (KV) sollen zur Minderung des Flächenentzugs aus der Landwirtschaft derartige Standorte nicht mehr als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Aus diesem Grund wurden die aufgeführte, noch nicht umgesetzte externe Ausgleichsfläche auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel und dem Kreisausschuss des Wetteraukreises vom November 2014 in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege (UNB) nach den aktuell geltenden Vorgaben der Kompensationsverordnung in Ökopunkte umgewandelt.

Hierzu wurde zunächst der Biotopwert der Ackerfläche als Bestand zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um den Biotop- und Nutzungstyp der KV 11.191 – Acker, intensiv genutzt. Für den Zustand nach Ausgleich bzw. Ersatz wurden gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsziel „Neuanlage von extensivem Grünland“ eine naturnahe Grünlandeinsaat bzw. Kräuterwiese (Biotop- und Nutzungstyp der KV 06.930) angesetzt.

Insgesamt ist mit der Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um insgesamt 63.980 Biotopwertpunkte verbunden. Die Ausgleichsfläche wurde durch Zuordnung bereits im Vorgriff durchgeführter Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 63.980 Punkten vom städtischen Ökokonto bzw. durch Ankauf von Ökopunkten im Naturraum 23 ausgeglichen.

Darüber hinaus sind - unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung - keine weiteren Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erforderlich.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Zeitpunkt der 4. Änderung**

**Für den Eingriff im Bereich der nordöstlichen Grünfläche erfolgt eine Bilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV).**

Dabei werden die planungsrechtlichen Flächenfestsetzungen folgenden Nutzungstypen nach KV zugeordnet.

Festsetzung BPlan	Nutzungstyp nach KV	BWP/m <sup>2</sup>
Grünfläche - LGZ 3	06.370 Naturnahe Grünlandeinsaat	25
	04.110 Obstbaum	34

Für den Bestand (3. Änderung) ergibt sich folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m <sup>2</sup>	Fläche	Biotopwert
06.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	387	9.675
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 4 St.	34	[12]	408
<b>Summe</b>			<b>387</b>	<b>10.083</b>

Die Planung (4. Änderung) ergibt folgende Bilanz:

Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP / m <sup>2</sup>	Fläche	Biotopwert
6.370	Naturnahe Grünlandeinsaat (LGZ 3)	25	240	6.000
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Fläche für Abfallcontainer, Lärmschutzwand)	3	80	240
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (Stellplätze)	6	67	402
04.110	Obstbaum (in LGZ 3), 2 St.	34	[6]	204
<b>Summe</b>			<b>387</b>	<b>6.846</b>

Hierdurch ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 3.237 Punkten, welches über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel ausgeglichen werden soll.

### 11.10.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Nachfolgend werden für die Schutzgüter

*Arten und Lebensräume*

*Boden*

*Klima/Lufthygiene*

*Wasserhaushalt*

*Landschaftsbild und*

*Erholung*

die voraussichtlichen Beeinträchtigungen aufgelistet und den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl qualitativ als auch quantitativ gegenübergestellt.

<b>Schutzgut Arten- und Lebensräume</b>							
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>		<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	
Streuobstbestände, teilweise extensiv, teilweise verbuschend; als nach § 30 BNatschG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG geschützte Lebensräume von besonderer Bedeutung		Durch großflächige Beseitigung der meisten Bestände Erhebliche Beeinträchtigung		Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung		Umfangreiche Neuanlage von Streuobstbeständen im Bereich des Geltungsbereiches des BPlanes 7584 m <sup>2</sup> Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen, stehenden Gewässers als Rückhaltebecken mit Schilf- und Röhrichtzonen 3138 m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup>	3735	m <sup>2</sup>	2135	m <sup>2</sup>	1600	m <sup>2</sup>	10722
größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung		Verringerung des Bewegungs- und Translokationsraumes für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer durchgängigen, unzerschnittenen, teilweise extensiv gepflegten und naturnahen Parkanlage zur Erhaltung der Translokation bis in die Kernbereiche der neuen Bebauung			
m <sup>2</sup>	190700	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	32762	m <sup>2</sup>	
Fettwiese von allgemeiner Bedeutung		Verringerung des Bewegungs-, Translokations- und Nahrungsraumes vor allem für Insekten und für flugunfähige Arten Keine erhebliche Beeinträchtigung				Umfangreiche Neuschaffung von vergleichbaren Lebensraumstrukturen (Extensivrasenflächen) im Rahmen der Neuanlage der zentralen Parkanlage	
m <sup>2</sup>	4700	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	9829

**Tabelle 2: Schutzgut Arten- und Lebensräume**

<b>Schutzgut Boden</b>							
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>		<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	
Das größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Gebiet besitzt eine hohe landbauliche Standorteignung Die Böden sind allerdings stark eutrophiert Damit ist das Gebiet insgesamt von allgemeiner Bedeutung		Der Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Bebauung des Gebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung		Angesichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich Durch die Anlage von großflächigen öffentlichen und privaten Grünflächen zumeist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen kann in vielen Bereichen die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten oder wiederhergestellt und damit die Beeinträchtigung vermindert werden.		Auf außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegenden Kompensationsflächen werden bislang ackerbaulich intensiv genutzte Flächen extensiviert und damit der allgemeinen Bodeneutrophierung entgegengewirkt	
m <sup>2</sup>	190700	m <sup>2</sup>	190700	m <sup>2</sup>	71598	m <sup>2</sup>	12796

**Tabelle 3: Schutzgut Boden**

<b>Schutzgut Wasserhaushalt</b>							
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>		<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	
<p>Gem. Hydrogeologische Karte Hessen 1984</p> <p>Grundwasserergiebigkeit im Gesamtgebiet – gering</p> <p>Verschmutzungsempfindlichkeit – A<sub>1</sub>=gering</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirktes</p> <p>Auf Grund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung</p>		<p>Im Zuge der Bebauung und Oberflächenversiegelung – Verminderung der Versickerung von Niederschlägen</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>		<p>Niederschlagsrückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Interzeption in den Kronen der neu gepflanzten Bäume</p> <p>min. 782 Stk. (= 187 + 595)</p> <p>durch Dachflächenbegrünung</p> <p>min. 59224 m<sup>2</sup></p> <p>Niederschlagsversickerung durch die Herstellung von Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen</p> <p>min. 42476 m<sup>2</sup></p> <p>Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen</p> <p>min. 21929 m<sup>2</sup></p> <p>Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen stehenden Gewässers als Rückhalte-/Verdunstungsmulde mit Schilf- und Röhrichtzonen</p> <p>3138 m<sup>2</sup></p>			
m <sup>2</sup>	146618	m <sup>2</sup>	26165	m <sup>2</sup>	130678	m <sup>2</sup>	-

**Tabelle 4: Schutzgut Wasserhaushalt**

<b>Schutzgut Klima- und Lufthygiene</b>							
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>		<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	
<p>Die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft hat durch fehlende Reliefenergie und Austauschbarrieren kaum Einfluß auf die bioklimatisch lufthygienische Situation in Bad Vilbel und ist von daher von geringer Bedeutung</p>		<p>Die Bebauung und Oberflächenversiegelung führt zu einer Verringerung bioklimatischer Gunsträume und zur Erhöhung von Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand.</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>		<p>Hohe Durchgrünung des Gebietes zur Schaffung von bioklimatisch ausgleichend wirkenden Verdunstungsflächen bzw. lufthygienischen Kompensationsstrukturen:</p> <p>Einzelbäume</p> <p>Planeinträge: 187 Stk.</p> <p>Sonstige: min. 595 Stk</p> <p>Gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen</p> <p>min. 21929 m<sup>2</sup></p> <p>Dachflächenbegrünung</p> <p>min. 59224 m<sup>2</sup></p> <p>Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen</p> <p>min. 42476 m<sup>2</sup></p> <p>Grün- und Parkanlagen</p> <p>57829 m<sup>2</sup></p> <p>Die Dach- und Fassadenflächen der Baukörper der SO-Gebiete sollen mit Photovoltaik-Anlagen zur Energieversorgung der Gebäude ausgestattet werden</p>			
m <sup>2</sup>	190700	m <sup>2</sup>	26165	ges. m <sup>2</sup>	185368	m <sup>2</sup>	

**Tabelle 5: Schutzgut Klima und Lufthygiene**

<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>									
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>					
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>									
<p>Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschnitte, zerschneidende Elemente wie die B3, die Hochspannungsleitung und die Bahntrasse sowie in Folge der durchweg fehlenden Ortsrandeingerünung hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung</p>		<p>Je nach dem wie voluminös und wie vor allem die gewerblichen Gebäude architektonisch gestaltet sind kann eine negative Fernwirkung von der Bebauung ausgehen, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht</p>		<p>Die 110 KV-Fernleitung wird im Bereich der Bebauung verkabelt. Durch Planeinträge von Bäumen erhält das Gebiet eine durchgängige Grünstruktur. Bei der Bebauung sollte auf die architektonische Qualität geachtet werden. im nördlichen Randbereich wird er Übergang zur offenen Landschaft durch verschiedene Grünstrukturen harmonisiert.</p>		<p>Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf einer anderen gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in der Gemarkung von Bad Vilbel durch die Anlage von extensivem Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen. Ausgleichsabgabe gem. Landschaftsbildbewertung<sup>1</sup></p>			
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		12796	

**Tabelle 6: Schutzgut Landschaftsbild**

<b>Schutzgut Erholung</b>											
<b>Bedeutung des Planungsgebietes</b>		<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>		<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>							
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>											
<p>Rad- und Fußwegeverbindung nach Dortelweil Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschnitte, zerschneidende Elemente wie die B3 und die Bahntrasse (Lärmemissionen) sowie in Folge der kaum vorhandenen Erholungsinfrastruktur hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung</p>		<p>Durch den Verlust an Freiflächen gehen in erheblichem Umfang Flächen für die siedlungsnahen Erholung verloren.</p>		<p>Die Rad- und Fußwegeverbindung nach Dortelweil wird kreuzungsfrei im Zuge der zentralen Parkanlage aufrecht erhalten. Die großflächige zentrale Parkanlage soll durch eine vielgestaltige und hochwertige Erholungsinfrastruktur und durch das Angebot von Kleingärten vielfältige Möglichkeiten der Naherholung für alle Bevölkerungsgruppen bieten.  32762 m<sup>2</sup>  Herstellung eines naturnah gestalteten, offen zugänglichen stehenden Gewässers als Rückhalte-/Verdunstungsmulde mit Schilf- und Röhrichtzonen  3138 m<sup>2</sup></p>		<p>Verbesserung der Erholungseignung eines anderen gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzten Gemarkungsteils von Bad Vilbel durch die Anlage von extensivem Grünland mit randlichen Gehölzstrukturen</p>					
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		35900		m <sup>2</sup>		12796	

**Tabelle 7: Schutzgut Erholung**

**11.10.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Die folgende Tabelle stellt die festgesetzten Nutzungen sowie die mögliche Versiegelung durch Bebauung (in qm) gegenüber:

<b>Nutzung</b>	<b>2. Änderung</b>	<b>3. Änderung</b>	<b>Differenz</b>
Allgemeines Wohngebiet <sup>2</sup>	38.190	39.698	+ 1.508
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	15.276	15.133	- 143
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,75)	0	1.398	+ 1.398
<i>Summe GRZ I</i>	<i>15.276</i>	<i>16.531</i>	<i>+ 1.255</i>
Überschreitung gem. § 19 BauNVO (bis 0,6)	7.638	7.567	- 375
Zusätzliche Überschreitung durch Tiefgaragen <sup>3</sup>	7.638	11.646	+ 4.008
<i>Max. überbaubare Fläche insgesamt</i>	<i>30.552</i>	<i>35.755</i>	<i>+ 5.192</i>
Straßenverkehrsflächen	9.126	10.069	+ 943
Versorgungsflächen	0	114	+ 114
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	2.672	806	-1.866
<b>SUMME versiegelte Flächen</b>	<b>42.350</b>	<b>46.744</b>	<b>+ 4.383</b>
Min. nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.638	3.969	3.669
Priv. Grünflächen	3.215	3.273	+ 58

Tabelle 8: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung

### 11.10.5 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

*Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz abschließend wie folgt zu bewerten:*

*In einer nahezu vollkommen ausgeräumten Agrarflur, deren Böden stark eutrophiert sind und die im Hinblick auf das Landschaftserleben von nur geringer Bedeutung ist, soll ein Teil eines neuen Stadtviertels entstehen. Die mit der Überbauung und Versiegelung von Offenland verbundenen Konflikte werden teilweise kompensiert durch die Bepflanzung von versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit Bäumen (vorher in der Qualität 16/18 bzw. 18/20, nun in der Qualität 20/25), durch die vollflächige Begrünung von Dächern der Gebäude der sonstigen Sondergebiete und durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers sowohl im privaten Bereich, als auch durch die Rückhaltung/Verdunstung des in den Sondergebieten anfallenden Dach- und Oberflächenwassers im naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken.*

*Das Gebiet ist im Hinblick auf die Habitatfunktionen von Flora und Fauna insgesamt von nur geringer Bedeutung, wenngleich eine vergleichsweise kleine Fläche – dabei handelt es sich um einen verbuschenden Streuobstbestand – auch weniger häufige Arten aufweist. Für die teilweise Inanspruchnahme dieses Lebensraumes in Höhe von 2.135 m<sup>2</sup>, was als zentraler Konflikt dieser Bebauungsplanung anzusehen ist, werden im Randbereich des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft Flächen in einer Höhe von ehemals 6.098 m<sup>2</sup> und nun 7.584 m<sup>2</sup> als Ausgleich von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in Streuobstflächen umgewandelt.*

*Zusätzlich wird im Planungsgebiet zur Förderung von Flora und Fauna und im Sinne der Lebensraumvernetzung eine sich von Süd nach Nord erstreckende, barrierefreie Parkanlage entstehen, die über weite Strecken naturnah gestaltet ist, extensiv gepflegt werden soll und auch großflächige beruhigte Bereiche enthalten wird. Die Parkanlage wird es vor allem auf Grund der integrierten "Landschaftsbrücke" auch flugunfähigen Arten ermöglichen, bis in die zentralen Bereiche des Stadtviertels vorzudringen und die hier entstehenden Strukturen als Rückzugs, Nahrungs- und Überdauerungshabitat zu nutzen.*

*Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird auf der einen Seite monostrukturierte Kulturlandschaft durch Bebauung überprägt. Der Eingriff ins Landschaftsbild wird im Zuge der 1. Planänderung*

<sup>2</sup> Ohne Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

<sup>3</sup> 2. Änderung bis GRZ 0,8 / 3. Änderung bis GRZ 0,9

*im Vergleich zur ursprünglichen Planung mit weiter reichenden Auswirkungen verbunden sein. Hierbei sind vor allem die Seitenlänge des geplanten Möbelhauses sowie das markante Eingangsportal zu berücksichtigen. Als Ausgleich für diesen, vormals im Zusammenhang mit der Entwicklung von hochwertigem Dienstleistungsgewerbe eher nachrangigen, und nun im Hinblick auf die Planungsinhalte der Sondergebiete, eher mäßigen Konflikt wird auf der anderen Seite eine intensiv genutzte Ackerbaufläche in einer insgesamt monotonen Agrarlandschaft durch die Herstellung einer extensiven Grünlandfläche mit randlichen Gehölzstrukturen im Landschaftserleben aufgewertet.*

*Auf der anderen Seite kann durch die verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen (Bepflanzung, Oberflächenwasserrückhaltung, Dachbegrünung, Verzicht auf Einfriedung) der Eingriff weitestgehend minimiert und im Plangebiet bzw. durch Ausgleichsabgabe ausgeglichen werden.*

*Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Planungsgebiet und auf der beschriebenen Ausgleichsfläche dienen insgesamt betrachtet auch der Verringerung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate und kompensieren dadurch den Verlust an Grundwasserneubildung im Bebauungsgebiet. Zudem bildet die Neuschaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen einen adäquaten Ersatzlebensraum für die im Zuge der Bebauung vernichteten Strukturen in den Planbereichen.*

*Um die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehenden und nicht im Bereich des Geltungsgebietes kompensierten Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung an anderer Stelle auszugleichen, werden in der Gemarkung Dortelweil insgesamt 12.796 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Ackerland in ein mit randlichen Gehölzen strukturiertes extensives Grünland umgewandelt.*

*Da die oben stehende Tabelle schutzgutbezogen an relevanten Stellen oftmals eine Erhöhung der Quantität (z.B. Dachbegrünung) und der Qualität (Einzelbäume) sowohl der Vermeidungs- und Minimierungs-, wie auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dokumentiert, und zudem zusätzlich weitere Maßnahmen auflistet (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken, Energieeffizienz der Gebäude der Sondergebiete), kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung verbundenen Umweltauswirkungen deutlich hinter dem im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits erfassten und kompensierten Maß zurückbleiben.*

*Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen stehen. Spezielle CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) für einzelne Tierarten sind nicht erforderlich<sup>10</sup>.*

*Unabhängig von artenschutzrechtlichen Einzelaspekten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche einer Vielzahl von Tierarten (auch besonders geschützten Arten) entgegenkommen. Die Landschaftsbrücke, die eine barrierefreie Verbindung in die offene Landschaft selbst für flugunfähige Arten ermöglicht, in Verbindung mit der - noch zu realisierenden - großflächigen naturnahen Parklandschaft, die durch eine große Wasserfläche noch zusätzlich ökologisch bereichert wird, gewährleistet nicht nur den Fortbestand der vorkommenden Tierpopulationen sondern sogar eine deutliche Verbesserung von deren Habitaten. Feldgehölzpflanzungen sowie die Neuanlage von Streuobstwiesen bilden weitere strukturanreichende Elemente. Zusätzlich werden in der Gemarkung Dortelweil insgesamt 12.796 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Ackerland in ein mit randlichen Gehölzen strukturiertes extensives Grünland umgewandelt. Von Bedeutung ist auch die im SO 1 - 3 festgesetzte extensive Dachbegrünung, welche nicht nur Insekten Lebensraum bietet, sondern auch für verschiedene Vogelarten als Nahrungs- und sogar als Bruthabitat dient.*

*Auch wird die Stadt Bad Vilbel mit Beginn der baulichen Realisierung des Gebietes eine ökologische Baubegleitung einrichten, um so sicherzustellen, dass bei den Arbeiten keine Tiere getö-*



*tet und eventuell aufgefundene streng geschützte Arten oder nach EU-Recht geschützte Arten in Absprache mit der UNB umgesiedelt werden. Die ökologische Baubegleitung ist das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.*

#### **11.10.6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Wie die Auflistung in Kapitel 10.10.4 zeigt, erfolgt im Rahmen der 3. Änderung insgesamt eine Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung um 4.383 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist dabei, dass diese zusätzliche mögliche Versiegelung im Wesentlichen in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen begründet liegt, welche gegenüber der 2. Änderung insgesamt um 4.008 m<sup>2</sup> zunimmt. Die Tiefgaragen liegen jedoch zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen. Zudem sind Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten und teilweise bebauten Innenbereichs handelt, wird auf eine zusätzliche Kompensation durch Ökopunkte verzichtet. Ein 100%iger Ausgleich ist zudem rechtlich nicht vorgeschrieben. Im Rahmen der Abwägung wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) geringen Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

Für besonders und streng geschützte europarechtlich relevante Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierbei lag das Hauptaugenmerk der Untersuchungen auf den schon lange im weiteren Gebiet des Bebauungsplanes Im Schleid kartierten Arten Rebhuhn und Feldleche. Auch fanden diesbezüglich Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Dabei wurde festgelegt, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden gegenwärtig in enger Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Feldlerchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.). Insofern entstehen durch die vorliegende 3. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### **11.10.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

*Die Umweltprüfung zur Aufstellung des vorliegenden Verfahrens [1. Änderung] ist unter Verwendung der der Stadt Bad Vilbel vorliegenden Fachgutachten, Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Als umweltrelevante Planunterlagen sind topographische und geologische Karten, Bodenkarten und Grundwasserkarten des Landes Hessen zu nennen. Zudem sind der Landschaftsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, der Regionale Raumordnungsplan und weiteres Luftbildmaterial für die Umweltprüfung herangezogen worden.*

*Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten. Im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele liegen in Umfang und Detaillierungsgrad angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen vor, so dass weitere zur Beurteilung notwendige Fachgutachten nicht erforderlich werden. Die der Stadt Bad Vilbel vorliegenden umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen ermöglichen eine dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechende Ermittlung, Beschreibung*

und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Den in den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials wird somit angemessen Rechnung getragen.

#### **11.10.8 Monitoring zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinden können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die geplanten Monitoring-Maßnahmen zunächst zu benennen. Die Überwachungsmaßnahmen selbst schließen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt an, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Die Entwicklung geeigneter Überwachungsmaßnahmen kann den planerischen Gegebenheiten und Planinhalten des Einzelfalls auf örtlicher Ebene angepasst werden. Die Definition der jeweils zweckmäßigen und angemessenen Überwachungsmaßnahmen obliegt der Stadt Bad Vilbel als Trägerin der Planungshoheit.

Die geplanten Überwachungsmaßnahmen in Zuständigkeit der Stadt sollen erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ durchgeführt werden. Die Methoden und Zeiträume für Überwachungsmaßnahmen in Verantwortung der Fachbehörden werden in Abstimmung mit den jeweiligen Umweltfachbehörden definiert. Ebenso ist die zeitnahe Weiterleitung umweltrelevanter Informationen an die Stadt Bad Vilbel, mit den Umweltfachbehörden im Weiteren noch abzustimmen.

Folgende Monitoring- Maßnahmen sind nach fachlicher Einschätzung derzeit geplant:

- Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Umweltzustandes durch die Stadt Bad Vilbel, möglichst zweimal pro Jahr (Tiefbauamt, Landschaftsplanung)
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten, z.B. Landschaftswächter, Landwirte, Naturschutzverbände, Anwohner etc.

Zusätzlich werden durch eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung der Planung zudem gezielt artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und bislang nicht vorauszusehende Probleme bewältigt. Die ökologische Baubegleitung umfasst folgende Maßnahmen:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzauflagen.
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzauflagen und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.).
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen).
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen).
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen.

- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs.
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung.
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen.
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung.

#### **11.10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen zusätzlichen Umweltauswirkungen des Planungsinhaltes der 1. Änderung. Der Umweltbericht dient dazu, die zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan abgehandelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung durch die Stadt Bad Vilbel.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Der Geltungsbereich umfasst 21,81 ha. Es wird begrenzt im Osten von der Main-Weser-Bahn, die heute zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden von der Nordumgehung Massenheim (L 3008), im Norden grenzt die freie Feldflur an und im Westen die B 3. Die Bebauungsgrenzlinie ist auf die nördliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Umgehungsstraße und auf die östliche Straßenbegrenzungslinie der B 3 und ihr östliches Anschlussbauwerk gelegt worden. Im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krebschere“ an.

Die Flächen im Plangebiet werden größtenteils intensiv agrarindustriell genutzt. Gliedernde Landschaftselemente und Biotopstrukturen sind in ihrem Wert für den Naturhaushalt bereits erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt und finden sich lediglich verinselt, z.B. in Randbereichen von Böschungen entlang der Verkehrswege. Hierbei besonders erwähnenswert ist jedoch eine Streuobstwiesenbrache (Biotop gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG).

Die Größe der derzeit agrarindustriell genutzten Flächen beläuft sich auf ca. 19 ha. Intensive Grünlandnutzung erfolgt auf 0,47 ha. Verinselte Gehölzstrukturen befinden sich meist entlang der Böschungen der Verkehrswege und können als nachrangig in ihrer Bedeutung gewertet werden. Ein geringer Anteil an versiegelten Flächen findet sich meist in Form von befestigten Wirtschaftswegen. Eine verbuschte Streuobstwiesenbrache (0,37 ha, Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG) kann als einzige wertvolle Biotopstruktur im Plangebiet verzeichnet werden. Diese wird jedoch nur zum Teil durch die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans in Anspruch genommen und von den Inhalten der 1. Änderung darüber hinaus nicht berührt.

Wesentliches Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist die Umwandlung der rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete im westlichen Teil des Geltungsbereichs in sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Möbelmarkt‘. Damit soll die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller planungsrechtlich geregelt werden.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Konflikte bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nachfolgend auch in Zahlenwerten den Eingriffen des ursprünglichen Bebauungsplans (Klammerwerte) zusammenfassend gegenüber gestellt werden.

In Folge der geplanten Bebauung und Erschließung des Möbelmarkts kommt es im Zuge der damit verbundenen Vollversiegelung von 2,6 ha (Vollversiegelungsanteil im rechtskräftigen Be-

bauungsplan 5,3 ha) weitgehend agrarindustriell genutzter Flächen zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dem gegenüber stehen jedoch vielfältige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen wie die Neuanlage von Streuobstwiesen in Höhe von 0,76 ha (vormals 0,61 ha) und 0,98 ha (vormals 0,81 ha) extensivem Grünland, die Anpflanzung von mind. 782 Bäumen (vormals ca. 617 Stk), eine naturnah gestaltete offene Wasserfläche mit Schilf- und Röhrichtzone auf 0,31 ha (vormals 0,00 ha), sowie die Anlage unterschiedlich strukturierter öffentlicher und privater Grünflächen auf einer Fläche von 7,2 ha (vormals 6,6 ha) und Dachbegrünungen in Höhe von 5,9 ha (vormals 2,4 ha). Die Inanspruchnahme der Streuobstwiesenbrache (§ 30 BNatschG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG) wird vollständig ausgeglichen.

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

Zusätzlich werden durch eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung der Planung zudem gezielt artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und bislang nicht vorauszu sehende Probleme bewältigt.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeutet das Vorhaben in der rechtsgültigen Fassung sowie im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vordergründig eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, was jedoch durch die zentrale und dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) des auf den befestigten Flächen und Dachflächen der Wohn- und Sondergebiete anfallenden Oberflächenwassers weitgehend minimiert werden kann. Dazu trägt ebenso die Interzeption der zahlreichen Baumkronen bei.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist weder durch die ursprünglich geplante bauliche Nutzung und den sich hieraus ergebenden Verkehren, noch durch die Planinhalte der 1. Änderung zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung auch aufgrund seiner Vorbelastung nur mäßig beeinträchtigt. In Folge der geplanten Eingrünung des Eingriffsraums wird die Wahrnehmbarkeit und Intensität des Eingriffs abgemildert. Weitere landschaftsbildstrukturierende Elemente (Zentrale Parkanlage, Gehölzstrukturen, Streuobst) sowie die externe Ausgleichsfläche tragen zu einer weiteren positiven Entwicklung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum bei. Der nicht im Geltungsbereich zu erreichende Ausgleich wird über die Ausgleichsabgabe erbracht.

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“ festgesetzte Fassadenbegrünung in den Gewerbegebieten wird im Zuge der 1. Änderung zugunsten der Nutzung von Fassadenflächen der Baukörper in den Sondergebieten zur Erzeugung regenerativer Energien (Fotovoltaik) verzichtet.

Bei Nicht-Durchführung dieses Verfahrens zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ wären aufgrund des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans tendenziell weiter reichende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Wie die Umweltprüfung abschließend zeigt, sind im Rahmen dieses Verfahrens keine erheblichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz der Eingriffe verbleiben damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **11.10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Ziel der 3. Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung der bereits zulässigen Wohnbebauung am Ostrand des Gebietes. Hier soll ein neuer Gebäuderiegel auch Schallschutzfunktionen übernehmen. Des Weiteren erfolgen kleinere Anpassungen hinsichtlich der Detailplanung des Vorhabenträgers bzw. bereits gebauter Straßen.

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes zeigt, dass das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist bzw. sich die Bebauung in der Realisierung befindet. Daher sind im Plangebiet keine schützenswerten Biotopstrukturen oder geschützte Arten vorhanden.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet. Es ergibt sich gegenüber dem letzten rechtmäßigen Planungsstand (2. Änderung) eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelung um max. 4.383 m<sup>2</sup>, von denen max. 4.008 m<sup>2</sup> durch mit Erde bzw. Substrat überdeckte Tiefgaragen eingenommen werden. Die bereits in der 2. Änderung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere Grünflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) wurden unverändert übernommen. Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da bereits im Zuge der Entwicklung des Gebietes entsprechende Maßnahmen durchgeführt wurden (Umsiedlung von Zauneidechsen, Anlage von Ersatzhabitaten). Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sowie Erschütterungen (durch Bahnbetrieb) werden entsprechende technische Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die bisher zulässigen Nutzungen (2. Änderung) umgesetzt werden, so dass hier keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

Gesonderte Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind - über gängige Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

## **12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 5 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Durch die abweichenden Regelungen von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Errichtung von privaten Stellplätzen für die Reihenhausbauung im Allgemeinen Wohngebiete WA 5 auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch für den Fall ermöglicht werden, dass die Baugrundstücke nicht real geteilt werden, sondern in einer Wohneigentümergeinschaft verbleiben.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

## 13 Ver- und Entsorgung

### 13.1 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet der 3. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 96 m<sup>3</sup>/h = 1.600 l/Min. über einen Mindestlöschzeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

### 13.2 Trinkwasserversorgung

Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie im Folgenden dargestellt:

#### Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

2014:	2.123.146 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.817 m <sup>3</sup> /d
2015:	2.179.781 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.972 m <sup>3</sup> /d
2016:	2.113.877 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.776 m <sup>3</sup> /d
2017:	2.163.238 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.927 m <sup>3</sup> /d

#### Bedarfsdeckung heute

2017:	1.898.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.200 m <sup>3</sup> /d	Lieferung OVAG
	69.350 m <sup>3</sup> /a	d.s.	190 m <sup>3</sup> /d	Lieferung Zweckverband
	195.900 m <sup>3</sup> /a	d.s.	537 m <sup>3</sup> /d	Eigenförderung

#### Zusätzliche künftige Bedarfsmengen

Künftiges Kombibad:		750 m <sup>3</sup> /d
Einwohner Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	3.061 E x 150 l/Exd) =	460 m <sup>3</sup> /d
Arbeitsplätze Baugebiete Krebschere und Im Schleid:	9.000 EW x 35 l/(EWxd) =	315 m <sup>3</sup> /d
Summe zusätzlicher Bedarf:	(556.625 m <sup>3</sup> /a)	1.525 m <sup>3</sup> /d
Bisheriger Bedarf:		5.930 m <sup>3</sup> /d
Gesamtbedarf zukünftig:		7.455 m <sup>3</sup> /d

**Bedarfsdeckung**

Eigengewinnung: Brunnen Hainborn (bewilligt)	300.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	822 m <sup>3</sup> /d
Bezug Zweckverband: wie 2017	69.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	189 m <sup>3</sup> /d
Bezug OVAG: Liefervertrag	2.000.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	5.480 m <sup>3</sup> /d
Steigerung Bezug OVAG	400.000 m <sup>3</sup> /a	d.s.	1.096 m <sup>3</sup> /d
Bedarfsdeckung zukünftig:			7.587 m <sup>3</sup> /d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 21.09.2018 an die Stadtwerke Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 400.000 m<sup>3</sup>/a.

Der gültige Wasserliefervertrag zwischen den Stadtwerken und der OVAG wird entsprechend der Bedarfsentwicklung in der Folge angepasst.

**13.3 Abwasserbeseitigung**

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Hartwig)

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

Die Entwässerung der Flächen, die der 3. bzw. 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.

Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.

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

**14 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans**

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

**14.1 Geologie**

*Unter dem Ackerboden besteht der Untergrund aus Lössen (und deren Derivaten). Die Gesamtdicke beträgt 10 m im Westen und 4 m im Osten. Die Lössen sind Windanwehungen der Eiszeiten. Im Westen sind die Lössen der letzten fünf Eiszeiten, im Osten nur der letzten Eiszeit vorhanden, die vor 10.000 Jahren zu Ende ging.*

*Unter den Lössen liegen die Niddakiese dieser Eiszeiten, terrassenartig abgetrept von Westen nach Osten, weil sich der Fluss zu Beginn jeder Eiszeit tiefer Einschnitt und dabei die Eigenart besaß, immer engere Talauen zu bilden.*

*Unter den Kiesen liegen limnische und marine Tone des Tertiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).*

#### **14.2 Geohydrologie**

*In den Kiesen ist Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserstrom zieht in Richtung Nidda. Flächenweise reicht das Grundwasser herauf bis in die Lössse.*

*Die Sand- und Kalksteinlagen der tertiären Tone führen gleichfalls Grundwasser; häufig ist dieses stark mineralisiert (Mineralwasser). Im Rotliegenden sitzt das tiefe Mineralwasser.*

#### **14.3 Pedologie**

*Im Top des Lösses bildete sich in den trockenen heißen Sommern und kalten Wintern unmittelbar nach der letzten Eiszeit in der damaligen Steppenlandschaft eine etwa 1,5 m mächtige Schwarzerde, weil die Bodenbewohner die Biomasse nach unten schleppten. Mit dem feuchter werden des Klimas zog der Wald ein. Unter Wald degradierte (verwitterte) die Schwarzerde zu Lösslehm = Parabraunerde (entkalkt, verbraunt, vertont), so dass dieser heute den Top des Lösses bildet. Weil der chemische Vorgang jedoch nicht homogen erfolgte, gibt es heute noch reliktsche Flächen von Schwarzerde unter, über oder neben Parabraunerde.*

*Erst mit der Entwaldung durch den Menschen, traten intensive Verschwemmungen von Bodenkorn ein, die in Dellen des Gebietes als Schluffkolluvium von 1 bis 3 m Mächtigkeit liegen.*

#### **14.4 Bodenmechanik**

*Die Tragfähigkeit der Lössse (und der Derivate) für Gebäude ist gut; es ist jedoch ihr mechanisches Verhalten und die ausgeprägte Wetterempfindlichkeit zu beachten (Stauben bis Verschlammen). Das gilt auch für die Wiedereinbaufähigkeit in Arbeitsräume.*

*Der Verformungsmodul  $E_{v2}$  des Lösses (und der Derivate) liegt bei nur einem Viertel des Wertes, den die ZTVE-StB im standardisierten Straßenquerschnitt für das Planum verlangt. Eine Erhöhung des Verformungsmoduls auf den erforderlichen Wert durch Verdichten ist nur beim zufälligen Umstand einer Schönwetterperiode möglich. Deswegen sieht der Straßenbau die Bodenverbesserung mit Branntkalk (Weißfeinkalk) vor.*

#### **14.5 Altlasten**

*Zu den Altablagerungen sind folgende Recherchen erfolgt: Das Luftbild i. M. 1:13.000 mit Bezeichnung Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0 wurde durchgesehen. Die Durchsicht lieferte keine Verdachtsflächen, in der eine Altablagerung liegen könnte.*

*Beim Ersetzen der Untersuchungspunkte für die Bohrungen und bei deren Durchführung wurde auf das Auftreten von unnatürlichen Ablagerungen geachtet; es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen.*

*Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen.*

*Das Programm Altpro wurde 2011 durch das Programm DATUS ersetzt.*



## 14.6 Versickerung

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in der Größenordnung von  $k_f = 10^{-5}$  m/s. Dachwasserversickerungen im Löss sind daher nicht möglich. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der Kiese sind dagegen gut und liegen in der Größenordnung von  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  m/s.

## 14.7 Abdichtungen im Grundbau

Die Abdichtungsnorm DIN 18195 sieht vor, dass bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten  $k \leq 10^{-4}$  m/s (wie hier gegeben) nicht wasserdichte Keller nach dem Teil 5 der Norm zu schützen sind; sie verlangt eine Abdichtung aus Dichtungsbahnen (oder -häuten) im Verbund mit einer Drainage nach DIN 4095.

## 14.8 Heilquellenschutzgebiet (Aktualisiert zum Zeitpunkt der 2. Änderung)

Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkbes -Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929-, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

## 15 Lärmschutz

### 15.1 Lärmschutz im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans<sup>8</sup>

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan der Baugebiete Krebschere und Im Schleid ist für die im Einzugsgebiet der Straßen B 3 und Nordumgehung liegende Bebauung eine Lärmprognose zu erstellen. Einen zusätzlichen Einfluss auf die Lärmbelastung der Bewohner hat die ebenfalls tangierende DB-Strecke „Main-Weser-Bahn“, für die die DB AG im Zuge der Planungen für die zusätzlichen S-Bahn-Gleise 3 und 4 Lärmschutzberechnungen erstellt und Vorschläge für den aktiven Lärmschutz erarbeitet hat.

In den angegebenen Baugebieten wurden 15 Immissionsorte (IO) ausgewählt, die nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsbearbeitung die ungünstigsten Situationen bzgl. des Straßenverkehrs-lärms abdecken. Die Fahrzeugbelastungen auf B 3 und Nordumgehung wurden in einer Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan berechnet bzw. aus der Verkehrsuntersuchung Butzbach - Bad Vilbel der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entnommen.

Die mit den Baugebieten Krebschere, Im Schleid und Am Stock verbundenen neuen Verkehre wurden nach den geplanten Ausnutzungen der Gebiete -Stand Mai 1998- berechnet.

Die Berechnungsergebnisse der Lärmberechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt worden. Es ergibt sich kurz folgendes Bild:

IO	Schallpegel		Beurteilungspegel		IGW		Bemerkungen
	Str.	LSA	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
1	65,2/58,6	2	66,8	60,2	69	59	nachts ohne LSA 58,6 dB(A)
2	64,3/57,7	-	63,8	57,2	69	59	
3	67,8/60,8	2	69,6	62,8	69	59	nachts o. LSA 60,8dB(A); bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
4	63,1/55,7	2	64,3	57,0	69	59	nachts ohne LSA 55,7 dB(A)
5	54,3/47,0	2	56,3	49,0	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, nachts ohne LSA 47,0 dB(A)
5A	51,6/44,2	-	50,8	43,5	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6	54,0/46,6	2	56,3	48,9	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, nachts ohne LSA 46,6 dB(A)
6A	53,1/45,7	-	53,3	45,9	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden, Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
7	64,6/57,2	2	65,5	58,1	69	59	nachts ohne LSA 57,2 dB(A)
8	67,2/60,6	-	67,2	60,6	69	59	bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
9	64,4/57,8	-	64,4	57,8	69	59	
10	60,2/52,8	-	60,2	52,8	69	59	
9/10	65,8/59,0	2	67,8	61,0	69	59	N-O - Ecke, Immissionen von beiden Straßen werden überlagert, nachts ohne LSA 59 dB(A)
11	63,5/56,2	-	63,5	56,2	69	59	
12	56,1/48,8	-	55,7	48,8	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden
13	68,0/61,4	-	68,1	61,4	59	49	geplante Hotelanlage, passiven Lärmschutz festsetzen.

LSA = Lichtsignalanlage  
 IGW = Immissionsgrenzwert  
 IO = Immissionsorte

**Tabelle 9: Lärmprognose im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung**

- Die Gewerbegebiete sowohl an der B 3 als auch an der Nordumgehung brauchen keinen Lärmschutz.
- Bei den Wohngebieten beidseits der Nordumgehung ist Lärmschutz unterschiedlicher Höhe erforderlich. Bei Anordnung einer Wand an der Böschungsoberkante schwankt die erforderliche Wandhöhe zwischen 2 und 6 m über Gelände (eine Wallhöhe entsprechend geringfügig mehr).
- Die Lärmschirmhöhen bei Wohngebieten beziehen sich auf eine Immissionspunkthöhe von 3,30 m über Gelände, d.h. Erdgeschoß und Freiflächen sind geschützt.
- Die Beurteilungspegel der Immissionsorte 5A und 6A beidseits der Nordumgehung sind durch den aktiven Lärmschutz die IGW für Wohngebiete deutlich unterschritten.
- Die zusätzlichen Immissionen aus dem Bahnverkehr können auf diese Weise abgefangen werden.

Für diesen Fall werden die IGW tagsüber nicht und nachts nur in einem Fall um 0,2 dB unterschritten. Es wird dabei ein Abschalten der Lichtsignalanlagen während der Nachtzeit vorausgesetzt.

Eine Erhöhung des Lärmschutzes kann allerdings für die Wohnbebauung nördlich und südlich der Nordumgehung dadurch erreicht werden, dass mit einer Geländemodellierung zwischen der Allee und der Landschaftsbrücke bzw. zwischen Landschaftsbrücke und Allee eine auch gestal-

terisch wünschenswerte Verbindung zwischen dem ursprünglichen Gelände und der Landschaftsbrücke hergestellt wird. Hier ergeben sich Möglichkeiten bei der Detailplanung ggf. auch sensible Teilbereiche abschirmen zu können.

Bei den Gewerbegebieten werden z.T. die Beurteilungspegel höher als die entsprechenden IGW. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme würde aber bei den großen Immissionsorthöhen von 8,75 m (IO 1 bis IO 4, IO 7) bzw. 7,20 m (IO 9 - IO 11) zu nicht vertretbaren Höhen führen. Es wird daher vorgeschlagen (auch im Hinblick auf das zugelassene privilegierte Wohnen) festzuschreiben, dass die entsprechenden sensiblen Räume in den Randzonen der klassifizierten Straßen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.



**Abbildung 29: Immissionsorte**

Der IO 12 betrifft die bestehende Bebauung am Beginn der Nordumgehung im Westen. Hier wird ein aktiver Lärmschutz vorgesehen.

Der IO 13 ist ein Fenster in 17,50 m Höhe an dem angedachten Hotelkomplex. Hier sind die IGW mit aktivem Lärmschutz in wirtschaftlich vertretbarem Umfang nicht einzuhalten. Es wird empfohlen, den entsprechenden passiven Lärmschutz festzusetzen.

Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Lichtsignalanlagen grundsätzlich in der Nacht abgeschaltet werden. Damit entfällt bei alle IO der Zuschlag nach Tabelle 9 der RLS-90 von 2,0 dB(A).

Quelle: Schalltechnisches Gutachten - Verkehr IMB-Plan 11/98

## 15.2 Lärmschutz zum Zeitpunkt 1. Änderung

Den im Folgenden getroffenen Aussagen zu den Belangen des Immissionsschutzes liegen die Untersuchungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung, erstellt durch die Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, Einhausen, Mai 2011, zu Grunde<sup>9</sup>. Das Büro Fritz führt in seinem Gutachten dabei Folgendes aus:

### „Regelungen für städtebauliche Planungen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen[...]

#### **Regelungen für den Betrieb von Anlagen**

Das geplante Möbelhaus stellt eine Anlage im Sinne des BImSchG bzw. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dar. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sind grundsätzlich in baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei gegebenenfalls auftretenden Beschwerden von Anliegern anzuwenden. Da die Planungen für das Einrichtungshaus weitgehend konkretisiert sind, ist es naheliegend, auch im vorliegenden Fall die Belange des Schallschutzes bereits auf Grundlage der TA Lärm zu beurteilen.

Die TA Lärm räumt – im Gegensatz zu den sonst für den Schallschutz im Städtebau gültigen Regelwerken, wie zum Beispiel der DIN 18005-1 – nicht die Möglichkeit einer umfassenden Abwägung der Belange des Schallschutzes ein. Auch eine Zurückstellung schalltechnischer Belange gegenüber anderen städtebaulichen Belangen sieht die TA Lärm nicht vor[...]

#### **Bauliche Nutzungen im Umfeld**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind neben dem Sondergebiet (SO) östlich davon Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen. Weiter südöstlich befinden sich Allgemeine Wohngebiete (WA) im Bereich des Bebauungsplans „Krebsschere“. Für die dort baurechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen werden Immissionsorte an den westlichen Rändern der Baufenster betrachtet. Für diese Nutzungen sind entsprechend die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 Zeile 4 für die Beurteilung heranzuziehen.

Aufgrund der Tatsache, dass südlich des Plangebietes „Im Schleid“ Gewerbeflächen ausgewiesen sind und sich westlich und nördlich, an das Gelände angrenzend, keine Siedlungsgebiete befinden gibt es keine weiteren schutzwürdigen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Anlage[...]

#### **Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise**

Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung oder zur Immissionsprognose bei geplanten Anlagen erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen. Zur Beurteilung der Immissionen, die durch das Einrichtungshaus als Anlagen hervorgerufen werden, werden die Vorgaben aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Da sich die maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten befinden, werden dementsprechend Ruhezeitenzuschläge vergeben.

Ausgangspunkt der schalltechnischen Berechnungen ist die Erstellung eines Schallquellen- und Ausbreitungsmodells. Darin sind die relevanten Emittenten, die Parkplätze, Rangierflächen und Fahrwege als Flächen- beziehungsweise Linienschallquellen abgebildet. Die topo-

grafischen Gegebenheiten und die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäudekörper des Marktes werden berücksichtigt.

Ein Übersichtsplan mit dem geplanten Möbelmarkt einschließlich der Parkplätze und der sonstigen Emissionsbereiche sowie die maßgeblichen Immissionsorte sind in Anhang 1 dokumentiert.

Die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse beinhaltet neben den Schallemissionen (Anhang 2) die Beurteilungspegel und die Maximalpegel für die Beurteilungszeiträume tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts, das heißt für die lauteste Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (Anhang 3).

Zur Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ist in Anhang 4 die Dokumentation von Korrekturtermen und Teilpegeln bezogen auf eine mittlere Ausbreitung beigefügt. Dieser Auflistung kann neben den Dämpfungsgraden gemäß DIN ISO 9613-2 /5/ (alternatives Verfahren mit  $C_0 = 2$ ) der Teilbeurteilungspegel jeder Schallquelle an jedem Immissionsort geschossweise entnommen werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt rechnergestützt mit dem Programm „SoundPlan“, Version 7.0 (Braunstein + Berndt GmbH, Backnang)[...]

### **Schallemissionen**

Die Ermittlung der Schallemissionen beruht auf Angaben, die aus der Verkehrsuntersuchung [...] sowie von Segmüller [...] selbst stammen. Dabei wurde auf Erhebungen zurückgegriffen, die am Möbelhaus in Weiterstadt durchgeführt wurden. Die gewonnenen Daten wurden dann auf das neue Einrichtungshaus in Bad Vilbel anhand der Verkaufsfläche umgerechnet. Aufgrund des Standorts des neu geplanten Möbelhauses ist dabei von einer oberen Abschätzung für die Verkehre auszugehen.

Das Prinzip der oberen Abschätzungen wird auch für die folgenden schalltechnischen Berechnungen konsequent verfolgt. Lkw-Andienungen finden [...] ausschließlich wochentags statt. Das höchste Kundenaufkommen ist [...] an Samstagen zu erwarten. In den vorliegenden Betrachtungen werden beide Fälle überlagert.

Zudem wird ein homogener Betrieb zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr unterstellt. Dies hat zur Folge, dass in den Beurteilungspegeln zusätzlich die Ruhezeitenzuschläge nach TA Lärm Anwendung finden. In der Realität werden jedoch vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr lediglich geringe Fahrzeugverkehre auf dem Gelände auftreten. Da nachts bis zu zwei Lkw-Andienungen stattfinden können, wird angenommen, dass die beiden Lkw in derselben (lautesten) Nachtstunde das Gelände befahren[...]

### **Zusammenfassung**

Die schalltechnischen Untersuchungen für die Errichtung eines Segmüller Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Möbelmarkt“ vorgesehen. Das geplante Möbelhaus stellt eine Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar. Demgemäß ist für die Beurteilung der hervorgerufenen Geräuschimmissionen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden.
- Östlich des Standorts des Möbelhauses sind in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Im Schleid“ und „Krebschere“ Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den Rändern der dortigen Baufenster. Für

deren schalltechnische Beurteilung sind gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte für den Tag bzw. die Nacht von

$$IRW = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

zur Beurteilung heranzuziehen.

- Die maßgeblichen Geräusche beim Betrieb des Möbelhauses werden durch Parkvorgänge von Kunden sowie von Lkw-Bewegungen bei der Andienung des Marktes hervorgerufen. An dem maßgeblichen Immissionsort **IP 7** werden Beurteilungspegel von maximal

$$L_r = 48,2 / 37,1 \text{ dB(A)}$$

tags bzw. in der lautesten Nachtstunde erreicht. Die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte werden an allen Orten im schutzbedürftigen Umfeld unterschritten. Tagsüber ist die Zusatzbelastung durch den Möbelmarkt als **nicht relevant** nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm einzustufen.

- Die Anforderungswerte an auftretende Spitzenpegel, wie sie beim Rangieren der Lkw oder beim Zuschlagen einer Heck- bzw. Kofferraumklappe auftreten können, werden ebenfalls eingehalten[...]

#### **Diskussion der Vorbelastung**

Auf die betrachteten, maßgeblichen Immissionsorte können neben den Geräuschen durch das geplante Segmüller Einrichtungshaus auch Geräusche anderer Anlagen einwirken. Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse ist eine zusätzliche Geräuschbelastung der Immissionsorte ausschließlich aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Krebsschere“ zu erwarten.

Eine Abschätzung der plangebenden Vorbelastung durch die Gewerbeflächen „Krebsschere“ für die Immissionsorte im Plangebiet „Im Schleid“ zeigt, dass deutlich Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Somit ist auch nach Errichtung des Möbelhauses und der vollständigen Besiedlung der Gewerbeflächen „Krebsscheren“ nicht mit schallimmissionstechnischen Konflikten im Bezug auf die schalltechnische Gesamtbelastung zu rechnen.

#### **Abschließende Bemerkungen**

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz bei Realisierung des Möbelhauses erfüllt werden. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Tatsache, dass die Berechnungsergebnisse eine obere Abschätzung darstellen, ist von einer sicheren Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm auszugehen.

Die Sicherheit der Prognoseberechnungen beläuft sich auf +0 / -3 dB(A) unter Berücksichtigung der Genauigkeitsangabe gemäß Kapitel 9 der DIN ISO 9613-2.“

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann für den weiteren Verfahrensablauf davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Errichtung des Möbelhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ keine Schallimmissionskonflikte hinsichtlich der im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans festgesetzten Wohngebiete zu erwarten sind.

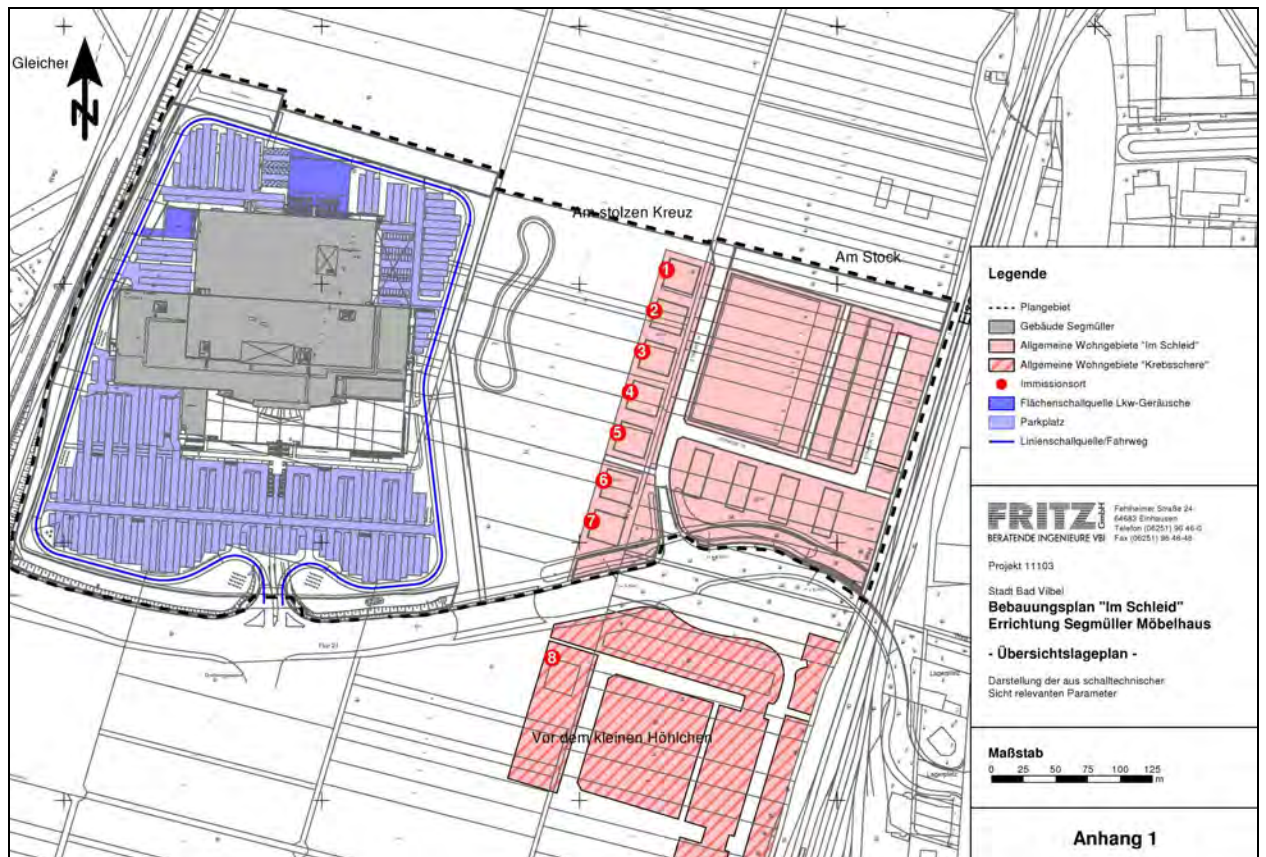


Abbildung 30: Darstellung der aus schalltechnischer Sicht relevanten Parameter<sup>10</sup>

Die Schalltechnische Untersuchung von Mai 2011 wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durch das Büro Fritz um eine Schalltechnische Stellungnahme vom März 2012<sup>11</sup> ergänzt. Die Ergänzung betrifft im Wesentlichen das Thema „Geräuscheinwirkungen haustechnischer Anlagen“:

„Bei haustechnischen Anlagen handelt es sich typischerweise um Raumlufttechnik oder Klimageräte. Die für ein Möbelhaus der geplanten Größe mit einer Verkaufsfläche von über 45.000 m<sup>2</sup> zu erwartenden Schalleistungspegel belaufen sich für Luft Zu- und Abfuhr auf

$$L_{\text{War}} = 103 \text{ dB(A)}.$$

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die haustechnischen Aggregate auf dem Dach des Möbelhauses befinden werden. Da sie zur Raumbelüftung während der Öffnungszeiten dienen, ist davon auszugehen, dass sie im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abgeschaltet sind. Bei einer angenommenen Betriebszeit der Aggregate von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ergibt sich am maximal belasteten Immissionspunkt IP 4, Baufenster im Schleid, ein Teilpegel von 43,5 dB(A). Der Beurteilungspegel des maximal belasteten 3. Obergeschosses beläuft sich dann am Tag an diesem Immissionspunkt auf insgesamt

$$L_r = 48,6 \text{ dB(A)}.$$

Die Beurteilungspegel erreichen maximal (Immissionspunkt IP 7)

$$L_r = 49,4 \text{ dB(A)}$$

wie in **Anhang 1** dargestellt. Die Immissionsrichtwerte von **55 dB(A)** für Allgemeines Wohngebiet sind damit für alle Immissionspunkte deutlich eingehalten.“

### 15.3 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Im Zuge der Realisierung der Nordumgehung wurde im Jahr 2002 durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, eine schalltechnische Berechnung erarbeitet<sup>12</sup>. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Durch die – im Zuge der Ausführungsplanung aufgetretenen – Änderungen an der Gradiente der Nordumgehung Massenheim wurde die Überprüfung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Unterführungsbauwerks der Deutschen Bahn erforderlich.

Gegenüber den Berechnungen von 1998 haben sich die Höhen der Lärmschutzmaßnahmen geringfügig geändert. Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnung können in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst werden:

IO	Schallpegel Straße			Beurteilungspegel		Bemerkungen
	ohne Abschirmung	mit Abschirmung	LSA	Tag	Nacht	
6	57,9 / 50,5	53,1 / 45,8	2	55,1	47,8	Lärmschutzwall, H = 3,50 m
6a	60,7 / 53,3	52,6 / 45,2	-	52,6	45,2	Lärmschutzwall, H = 3,50 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6b	61,3 / 53,9	54,2 / 46,8	2	56,2	48,8	Lärmschutzwall, H = 4,50 m



Abbildung 31: Lage der Immissionsorte



Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse von 2002 werden die festgesetzten Lärm-schutzwälle im Plangebiet im Zuge der 2. Änderung auf eine einheitliche Höhe von 4,50 m fest-gesetzt.

Da die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Grundrissgestaltungen auf der Grundlage der Planungen des Investors nicht realisierbar sind, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine neue Schall-technische Stellungnahme zu den Geräuschbelastungen des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr mit Stand 10.12.2014 erarbeitet.<sup>13</sup> Im Vorfeld fand ein informelles Abstim-mungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, statt. Die Schalltechnische Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Stadt Bad Vilbel plant die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ mit dem Ziel, die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallimmissi-onsschutz (aktive Schallschutzanlagen im Bereich der „Nordumgehung“) sowie eine plan-festgestellte Schallschutzwand im Verlauf des Schienenverkehrsweges in ihren Auswir-kungen auf die Geräuschbelastung des Plangebietes zu berücksichtigen.*

*Die Schallschutzmaßnahmen erzielen dabei pegelmindernde Wirkungen insbesondere für die Wohnaußenbereiche und Bezugspunkte in Höhe der Erdgeschosse. Aufgrund der geplanten Geschossigkeit der Bebauung verbleibt jedoch für die Obergeschosse aufgrund der Überschreitung von Planungsempfehlungen/Immissionsrichtwerten die Notwendigkeit, zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der je-weiligen Bezugshöhe der Untersuchungen (Geschosse der geplanten Bebauung) sind hierbei zur Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 im Sinne „öffentlich-rechtlicher“ Mindestanforderungen die Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Schall-dämmung von Umfassungsbauteilen) nach dem Lärmpegelbereich III für die zu dem Schienenverkehrsweg hin orientierten Fassaden/Baufenster vorzusehen.*

*Im Bereich der Nordumgehung Bad Vilbel (L 3008) wird überwiegend der Lärmpegelbe-reich III punktuell auch der Lärmpegelbereich IV erreicht.*

*Im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs muss im Hinblick auf die mitgeteilten Stre-ckenbelegungsdaten von einer Zunahme der Schienengeräusche für den Prognosezeit-raum 2025 gegenüber dem „Status quo“ um ca. +4 dB ausgegangen werden. Darüber hinaus kommen die Geräuschemissionen zur Nachtzeit aufgrund der Streckenbelegung im 8-stündigen Nachtzeitraum oberhalb der Geräuschbelastung der Tageszeit zum Lie-gen.*

*Die Bestimmung der Anforderungen an den passiven Schallschutz nach dem Verfahren der DIN 4109 kann daher aufgrund dieser Besonderheit (fehlende Tag-/Nacht-Differenz) ggf. zu niedrig ausfallen. Es wird hier auf ein alternatives Bewertungsverfahren verwiesen. Hierdurch kann es erforderlich werden, die zum Schienenverkehrsweg hin orientierten Schallschutzanforderungen um mindestens 2 Schallschutzklassen gegenüber dem Ta-geswert zur Sicherstellung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu erhöhen.*

*Die Untersuchungsergebnisse zu Schallschutzmaßnahmen werden gegenüber den Schienenverkehrsgeräuschen als „Alternativen“ für 3 Varianten dargestellt.*

- *Keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Schienenverkehrsge-räuscheinträgen, ausschließlich passive Maßnahmen.*
- *Aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) gemäß den Planfeststellungsun-terlagen (h 3,5 m über SOK), verbleibende passive Maßnahmen.*

- *Alternativ hierzu Schallschutzwand parallel zur Gleisanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, verbleibende passive Maßnahmen.*

[...]

### **Dimensionierungsberechnungen für eine gleisparallele Schallschutzanlage innerhalb des Plangebietes**

*Aufgrund der Begrenzung der Bauhöhe der planfestgestellten Schallschutzanlage der DB AG verbleiben noch Geräuschimmissionsbelastungen zur Nachtzeit in den Obergeschossen der nächstgelegenen Bebauung, die die zurzeit angewandten „Sanierungsrichtwerte“ gegenüber Verkehrsgeräuschen – tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A) – zur Nachtzeit erreichen und auch überschreiten. Die noch auftretenden „Richtwertüberschreitungen“ sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen „kompensiert“ werden. In der Stellungnahme des RP Darmstadt wird darauf verwiesen, dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen. Im Folgenden wird daher die erforderliche Bauhöhe einer Schallschutzwand ermittelt, durch die auch für 2./3. Obergeschosse eine Unterschreitung des Richtwertes von 60 dB(A) erreicht werden kann. Im Hinblick auf anstehende „Entwicklungen“, die Sanierungsrichtwerte weiter zu reduzieren [im Bereich des Straßenbaus auf 67 / 57 dB(A)], wird das Planziel „Unterschreitung des Richtwertes“ den Berechnungen zugrunde gelegt.*

*Die hierfür erforderliche Bauhöhe für eine Schallschutzwand von 7 m – zu errichten im östlichen Verlauf der Plangebietsgrenze [...] – führt dann zu einer deutlichen Reduzierung der Geräuschbelastung der zur Bahnanlage hin orientierten Bebauung der WA 1-Fläche in den Erdgeschossen/1. Obergeschossen wie auch in 2. und 3. Obergeschossen, so dass die verbleibenden Immissionseinträge hier im Bereich der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete – 55 dB(A) – und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – 59 dB(A) – zum Liegen kommen. Die Berechnung der noch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zeigt dann, dass diese in Erdgeschossen/1. Obergeschossen im zentralen Bereich des Plangebietes/in den zur Gleisanlage hin orientierten Bauflächen noch den Lärmpegelbereich II, in Höhe der zur Umgehungsstraße hin orientierten Bebauung den Lärmpegelbereich III für die Fassadenabschnitte EG und 1. OG erreichen. Für Fassaden im 2./3. OG ist in Höhe der nächstgelegenen Baufenster zur Gleisanlage eine Lärmbelastung entsprechend LPB II bzw. III anzusetzen. Für die zur Umgehungsstraße hin orientierten Gebäudefassaden wird der Lärmpegelbereich IV in den Obergeschossen aufgrund der geringeren Schirmwirkung der dort gelegenen Schallschutzwand erreicht.*

*Aufgrund der verbleibenden „Problematik“ der hohen Geräuschentwicklungen des Schienenverkehrsweges zur Nachtzeit verbleiben auch mit einer 7 m hohen Schallschutzanlage im Bereich der nächstgelegenen Baufenster zur Gleisanlage noch Pegelwerte in der Größenordnung von ca. 56 dB(A) in Höhe der Erdgeschosse/1. Obergeschosse und 58 – 60 dB(A) für Fassadenabschnitte im 2. und 3. OG. Die nach den beschriebenen Verfahren zur Berücksichtigung der tag- und nachtgleichen Geräuschbelastung berechneten Lärmpegelbereiche führen dann in Höhe der zur Gleisanlage nächstgelegenen Baufenster zu Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV. Für Bezugspunkte in Obergeschossen ist die nächstgelegene Bebauung dann einheitlich dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.*

*Die Berücksichtigung der Schallschutzwand führt somit zu einer erheblichen Verminderung im Plangebiet, so dass dann die Anforderungen an den passiven Schallschutz etwa auf die Anforderungsstandards des Lärmpegelbereichs IV reduziert werden können.*

## 15.4 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 3. Änderung

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. einen Großteil des Gebäuderiegels des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Anstatt dessen soll bei der Berechnung der Schallschutzmaßnahmen die planfestgestellte Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 3,5 m über Schienenoberkante Berücksichtigung finden. Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Lärmschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts zwar daher nicht regeln. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Lärmschutzwand jedoch ab Mitte 2019 geplant.

Aufgrund dieser Änderung wurde im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, eine neue Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.<sup>14</sup> Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Stadt Bad Vilbel plant die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“.*

*... Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ verfolgt weiterhin die Zielsetzungen des Bebauungsplans „Im Schleid“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbel zu decken. ....*

*Während der Realisierung der Wohnbauflächen ergab sich ein Änderungsbedarf, indem u.a.*

- eine Anpassung der festgesetzten Baufenster in Teilbereichen,*
- Neuausweisung eines Baufensters am östlichen Rand des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Schallschutzbebauung ...*
- Änderungen der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm*

*notwendig werden.*

*Im Zuge der Neuberechnung der Geräuschbelastung für das Plangebiet werden die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (aktive Schallschutzanlage im Bereich der „Nordumgehung“) sowie die planfestgestellte Schallschutzwand im Verlauf des Schienenverkehrsweges berücksichtigt. Für verbleibende, nicht durch diese planfestgestellte Schallschutzwand zu mindernde Geräuscheinträge aus dem Schienenverkehr werden Vorgaben zum baulichen Schallschutz nach den Regelungen der DIN 4109 im Sinne „öffentlich-rechtlicher“ Mindestanforderungen berechnet. Die schalltechnischen Untersuchungen und die Ableitungen der Anforderungen an den passiven Schallschutz erfolgen nach der aktuellen Fassung der DIN 4109-1:2018-01 [Teil 1, Mindestanforderungen] und DIN 4109-2:2018-01 [Teil 2, rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen].<sup>15</sup>*

### **Gewerbliche Geräuschimmissionen**

*Westlich des Plangebietes „Im Schleid“, 3. Änderung, ist eine Sondergebietsfläche [SO], Zweckbestimmung Möbelmarkt, ausgewiesen. Die hierzu gefertigten schalltechnischen*

*Untersuchungen im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans [Ing.-Büro Fritz, 2011] prognostizieren die hieraus auftretenden [gewerblichen] Geräuschimmissionen in Höhe der westlichen WA-Grenze des Plangebietes „Im Schleid“ mit*

*[...] maximal Lr 48,2 / 37,1 dB(A)*

*tags bzw. in der lautesten Nachtstunde [...]*

*[...] Eine Abschätzung der plangegebenen Vorbelastung durch die Gewerbegebietsflächen [...] für die Immissionsorte im Plangebiet „Im Schleid“ zeigen, dass deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Somit ist auch nach Errichtung des Möbelhauses und der vollständigen Besiedlung der Gewerbegebietsflächen „Krebsschere“ nicht mit schallimmissionstechnischen Konflikten in Bezug auf die schalltechnische Gesamtbelastung zu rechnen. [...]*

*Für die Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz werden nach den Regelungen der DIN 4109 die gewerblichen Geräuschimmissionseinträge in die WA-Flächen „Im Schleid“ so berücksichtigt, dass die im Gebiet regelkonform noch mögliche Geräuschbelastung von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Hierzu wird eine Emissionsleistung in der Gewerbegebietsfläche von tags 64 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 49 dB(A)/m<sup>2</sup> für die Schallausbreitungsberechnungen vorsorglich berücksichtigt. Der hierdurch entstehende Immissionsbeitrag wird im Zuge der Berechnung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ berücksichtigt.<sup>16</sup>*

Mit Datum vom September 2018 wurde im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ein über die Stadtgrenzen hinausgehendes Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ erstellt mit dem Ziel einer Gesamtbeurteilung der künftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zahlreichen städtischen, aber auch weiträumigeren Entwicklungsvorhaben und -potenziale. Teil dieser Gesamtbetrachtung war auch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit dem daraus resultierenden Fahrtenaufkommen (siehe Kapitel E16). Auf der Grundlage der aktualisierten Verkehrszahlen wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, mit Datum vom 31.10.2018 die Auswirkungen der geänderten/erhöhten Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes überprüft.<sup>17</sup> Die Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Bestandteil des Prognose-Planfalles 2 ist der Prognose-Planfall 1 (2030/35) + Verkehrsentwicklung aus B-Plan „Krebsschere“ (9. Änderung).*

*[...]*

*Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche berücksichtigen die Summenwirkung der Schalleinträge aus Schienenverkehr, Straßenverkehr und Gewerbegebietsflächen. [...] [Beim Vergleich der Berechnungsergebnisse für die Tageszeit (Bezugshöhe ca. 2. OG) aus der Schalltechnischen Stellungnahme vom April 2018 und der Neuberechnung im Oktober 2018 ist erkennbar], dass eine Ausdehnung des Lärmpegelbereiches III in den Zentralbereich des Plangebietes auftritt. Im Nahbereich der Verkehrswege Schiene/Straße sind die Veränderungen im Berechnungsergebnis nur gering, da die Differenz der Verkehrsmengen gegenüber den in die Berechnungen April 2018 eingestellten Streckenbelegungsdaten nur geringen Veränderungen in der Emissionsleistung des Verkehrsweges verursachen.*

*Im „Westabschnitt“ der Nordumgehung bis Anschluss „Im Schleid“ betrug das Verkehrsaufkommen 4/2018 20.600 Kfz mit einem LKW-Anteil von 4,2 %. Die aktuellen Verkehrsdaten des Prognose-Planfalls 2 weisen 18.500 Kfz mit einem LKW-Anteil von 5 % aus.*

*In den Berechnungen des Emissionspegels der Tageszeit (dieser beschreibt die Geräuschentwicklung im Straßenabschnitt) ergeben sich hieraus:*

4/2018  $L_{m,E} = 65,6 \text{ dB(A)}$

10/2018  $L_{m,E} = 65,5 \text{ dB(A)}$

*Das verringerte Verkehrsaufkommen von ca. 2.100 Kfz wird durch den nunmehr ausgewiesenen höheren LKW-Anteil (4,2 % auf 5 %) kompensiert.*

*Im Straßenabschnitt „Ost“ der Nordumgehung ergeben sich folgende Veränderungen:*

4/2018 Kfz 19.200, LKW-Anteil = 4,2 %

10/2018 Kfz 16.900, LKW-Anteil = 5,1 %

*Die Veränderungen im Emissionspegel betrage dann:*

4/2018  $L_{m,E} = 65,3 \text{ dB(A)}$

10/2018  $L_{m,E} = 65,2 \text{ dB(A)}$

*Wiederum bedingt durch den höheren LKW-Anteil.*

*In der Bilanzierung führen somit die veränderten Verkehrsmengen/Veränderungen in der Verkehrszusammensetzung zu keinen Veränderungen der Geräuschbelastung aus dem Bereich der Nordumgehung.*

*Die im Kartenvergleich festzustellende Veränderung der Geräuschbelastung des Plangebietes im Bereich der Lärmpegel II und III resultieren daher nicht auf den Veränderungen des Verkehrsaufkommens der Nordumgehung. Die Analyse der Berechnungsergebnisse ergab, dass das eingesetzte Verkehrsmodell weiträumiger, auch das Verkehrsaufkommen auf der B 3, beinhaltet. Die Berechnungen zeigen, dass die Verschiebung des Lärmpegelbereiches III in den Flächenabschnitten außerhalb des Nahbereiches der Verkehrswege auf den Fernlärmeinträgen dieses Verkehrsweges beruht.*

*Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt ebenfalls die plangegebenen Schalleinträge aus den Festsetzungen der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen der 9. Änderung des Bebauungsplanes (Springpark Valley) sowie von Gewerbebetrieben östlich der Bahnlinie (Lagerhalle Hassia/Betonwerk). Deren Schallimmissionsbeitrag im Plangebiet führt jedoch ebenfalls zu keinen signifikanten Veränderungen in den Berechnungsergebnissen.*

[...]

*Alleine aus der Veränderung des Verkehrsaufkommens/der Verkehrszusammensetzung im Bereich der Nordumgehung ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Verschiebungen in den bisher ausgewiesenen Lärmpegelbereichen für die Tageszeit im Plangebiet. Erst durch das erweiterte Berechnungsmodell unter Einbeziehung der Fernlärmmanteile der B 3 berechnen sich für die geringer belasteten zentralen Bereiche des Plangebietes zusätzliche Schalleinträge, die dann eine Verschiebung des Lärmpegelbereiches III gegenüber den bisherigen Betrachtungen verursachen.*

*Berücksichtigt man den Fernlärmmanteil der B 3 weiterhin bei den Betrachtungen nicht, treten keine Veränderungen in den Ausweisungen der Lärmpegelbereiche durch die geänderten Gewerbegebietsfestsetzungen der 9. Änderung auf. Das Einbeziehen der Fernlärmmanteile der B 3 ist aus Sicht des Unterzeichners dabei nicht zwingend erforderlich, da*

DIN 4109 (2018) vorsieht, dass eine Mindest-Schalldämmung der Fassade von  $R_w = 30$  dB immer umzusetzen ist, auch wenn die Berechnungen nach den Anforderungskriterien des Lärmpegelbereiches I und II rechnerisch niedrigere Anforderungen ausweisen.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich die nachfolgend dargestellten Veränderungen in der Ausweisung der Lärmpegelbereiche.

Die veränderten Verkehrsmengen der Nordumgehung führen zu folgenden Emissionspegeln der Nachtzeit für die Streckenabschnitte:

*Straßenabschnitt „West“*

04/2018  $L_{m,E} = 57,7$  dB(A) mit  $p = 6$  %

10/2018  $L_{m,E} = 56,8$  dB(A) mit  $p = 5$  %

*Straßenabschnitt „Ost“*

04/2018  $L_{m,E} = 57,4$  dB(A) mit  $p = 6$  %

10/2018  $L_{m,E} = 56,4$  dB(A) mit  $p = 5,1$  %

Gegenüber den Berechnungen 04/2018 vermindert sich die Geräuschentwicklung in diesen Abschnitten um ca. 1 dB(A).

Die Verschiebungen in den Lärmpegelbereichen sind gering, da die in den Berechnungen enthaltenen Schienenverkehrsimmissionen eine dominante Größe darstellen, Lediglich im Bereich der zentralen WA3-Fläche verschiebt sich die „Grenzlinie“ des Lärmpegelbereich IV in südliche Richtung, sodass die zentrale WA3-Fläche vollständig dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist.

**Fazit**

Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt das Verkehrsaufkommen der B 3, deren Auswirkungen für das Plangebiet zu einem „Fernlärmbeitrag“ führen. Die Herausnahme dieses Immissionsanteils aus den Berechnungen zur Darstellung der Lärmpegelbereiche zeigt, dass hierdurch nur geringen Verschiebungen in den Grenzen der Lärmpegelbereiche in südlicher Richtung auftreten. Die Geräuschbelastungen im Nahbereich der Bauflächen WA 3 und WA 4 in Richtung der Nordumgehung werden hierdurch nicht beurteilungsrelevant verändert.

Das erweiterte Berechnungsmodell 10/2018 berücksichtigt ebenfalls die plangegebenen Schalleinträge aus den Festsetzungen der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (Springpark Valley) sowie von Gewerbebetrieben östlich der Bahnlinie. Deren Schallimmissionsbeitrag im Plangebiet führt aufgrund der Dominanz der Immissionsanteile des Schienenverkehrs im östlichen Bereich des Plangebiets zu keinen beurteilungsrelevanten erkennbaren Veränderungen in den Ausweisungen der Lärmpegelbereiche.

Aus den Veränderungen des Verkehrsaufkommens/der Verkehrszusammensetzung im Bereich der Nordumgehung ergeben sich aus Sicht des Unterzeichners keine beurteilungsrelevanten Verschiebungen in der Lage der bisher ausgewiesenen Lärmpegelbereiche für die Nachtzeit im Plangebiet. Aus schallschutztechnischen Betrachtungen wird eine Neuausweisung der Lärmpegelbereiche zum Erreichen des Schutzzieles „Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Plangebiet nicht erforderlich. Die Berücksichtigung des zusätzlichen Fernlärmanteiles der B 3 in den Berechnungsergebnissen der Tageszeit führt in den zentral gelegenen – geringer belasteten – Bereichen des Plange-

bietes zu einer Verschiebung des Lärmpegelbereiches III zu Lasten des Lärmpegelbereiches II. Durch die Festlegung einer „Mindest-Schalldämmung“ von  $R_w = 30$  dB nach DIN 4109, die unabhängig von im Einzelfalle geringer berechneten Anforderungswerten im Lärmpegelbereich II zu berücksichtigen sind, ergeben sich bei der Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen (Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 (2018)) hieraus keine relevanten Veränderungen bei der Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen für Gebäude.

Um den größtmöglichen Schallschutz innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden die Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz unter Berücksichtigung des zusätzlichen Fernlärmbeitrages der B 3 geändert festgesetzt.<sup>18</sup>

### 15.5 Lärmschutz zum Zeitpunkt der 4. Änderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00 m am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünfläche parallel zum geplanten Fußgänger- und Radwegbereich (Geländehöhen, Bestand (m ü. NN) gemäß Planzeichnung).

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

## 16 Verkehr

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ mit Datum März 2018 erstellt.<sup>19</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Stadt Bad Vilbel plant, über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ die bereits rechtskräftigen Wohnbauflächen in Art und Maß der baulichen Nutzungen zu verdichten und damit dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Das hierzu aktualisierte Baukonzept sieht auf dem rund 5,3 ha umfassenden Plangebiet rund 330 Wohneinheiten vor. Bis auf eine Reihenhauszeile sind diese als Geschosswohnungen geplant.*

*Der Geltungsbereich der 3. Änderung „Im Schleid“ grenzt unmittelbar nördlich an die ‚Nordumgehung‘ (L 3008) an und wird im Osten durch die Main-Weser-Bahn begrenzt (Anlage 1). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen und signalgeregelten Knotenpunkt an der L 3008. Hier bindet in Gegenlage die Paul-Ehrlich-Straße an, die der verkehrlichen Erschließung der südlich anschließenden Entwicklungsflächen der „Krebsschere“ dient.*

*Die hiermit vorliegende Verkehrsuntersuchung hatte die Aufgabe, die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans zu überprüfen und die ggf. erforderlichen und zu empfehlenden Maßnahmen zu benennen. Maßgebend für die gesicherte verkehrliche Erschließung ist im vorliegenden Fall der unmittelbare Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n). Die hier zukünftig ebenfalls angeschlossenen Entwicklungsflächen der*

„Krebsschere“ -im Einzelnen sind dies die 6., 7. und 8. Änderung des Bebauungsplans- waren dabei zu berücksichtigen. Zudem wurde neben der allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklung auch der bereits als Satzung beschlossene westliche Teil des Bebauungsplans „Im Schleid“ (1. Änd.) in die vorliegende Untersuchung aufgenommen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt KP-5n die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich. Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.<sup>20</sup>

Des Weiteren wurde durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, mit Datum November 2018 eine ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung erstellt.<sup>21</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) wurde im März 2018 eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch in Zukunft als gesichert zu beurteilen ist. Zugrunde lagen dabei die ermittelten Prognose-Belastungen 2030/35.

In den Prognose-Belastungen 2030/35 wurden neben den allgemeinen Verkehrsentwicklungen und den Neuverkehren durch das Planvorhaben auch die Entwicklungsflächen im unmittelbaren Umfeld berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen die 6., 8. und 10. (ehemals 7.) Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung aufgrund des seinerzeitigen Projektstands noch keine Berücksichtigung finden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die 9. Änderung zusätzliche Verkehrsbelastungen einerseits, aber auch Netzergänzungen andererseits zu erwarten waren, wurde vorsorglich eine „worse-case“-Betrachtung der verkehrlichen Erschließung gewählt.

[...]

Zwischenzeitlich wurden die Planungen zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konkretisiert und eine erweiterte Verkehrsuntersuchung durchgeführt.<sup>22</sup>

[...]

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde ein über die Stadtgrenzen hinausgehendes Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ erstellt mit dem Ziel einer Gesamtbeurteilung der künftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zahlreichen städtischen, aber auch weiträumigeren Entwicklungsvorhaben und -potenziale. Teil dieser Gesamtbetrachtung war auch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit dem daraus resultierenden Fahrtenaufkommen.

Die Beurteilung der Verkehrsabläufe allgemein und für den Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) im Besonderen bestätigt die Ergebnisse der hierzu vorsorglich in einer „worse-case“-Betrachtung durchgeführten Leistungsfähigkeitsüberprüfungen.



Die verkehrliche Erschließung ist danach insgesamt nach wie vor als mindestens „ausreichend“ (QSV = D) zu bewerten. Maßnahmen oder Veränderungen sind weiterhin nicht erforderlich.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung) [1] weiterhin zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung herangezogen und dass diese mit den vorhandenen Verkehrsanlagen auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gewährleistet werden kann.<sup>23</sup>

## 17 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Da im Zuge der Planung lediglich einzelne Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung geändert werden, wird auf eine detaillierte Bestandsaufnahme – insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse – verzichtet.

### 17.1 Artenschutz

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

Im Rahmen einer faunistischen Potentialbewertung wurde abgeschätzt, ob im Rahmen der Bebauung der Fläche besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten.

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Gebiete „Im Schleid“ und „Krebsschere“ sind seit der Aufstellung der Bebauungspläne und den nachfolgenden Änderungsverfahren faunistisch sehr gut untersucht. Es wurden in den Jahren 2009 bis 2020 eine Vielzahl von Untersuchungen in den Gebieten durchgeführt, so dass eine verlässliche Datengrundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange vorliegt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

**Fledermäuse:** Es wurden nur wenige Fledermäuse in den Ackerflächen beiderseits der Landesstraße festgestellt (Breitflügelfledermaus, Flughörnchenfledermaus, Zwergfledermaus). Sommer- oder Winterquartiere für diese Tiere sind im Untersuchungsgebiet sicher nicht vorhanden.

**Feldhamster:** Der Feldhamster konnte seit 2009 im Gebiet nicht mehr festgestellt werden. Auch bei allen weiteren Untersuchungen seit dem Jahr 2014 wurden keine der charakteristischen Baue der Art auf den Ackerflächen gefunden. Ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet ist deshalb relativ unwahrscheinlich.

**Feldhase:** Der Feldhase wurde 2009 im Baugebiet „Im Schleid“ bei nächtlichen Scheinwerferzählungen in einer ausgesprochen hohen Dichte festge-

stellt. Er kommt hier auch aktuell noch in einem stabilen Bestand sowohl im Baugebiet „Im Schleid“ als auch südlich der Landesstraße im Gebiet „Krebsschere“ vor. Die Art wurde im Baugebiet „Im Schleid“ bei sämtlichen Untersuchungen seit 2014 festgestellt. Bei den aktuellen Kartierungen zur Erfassung des Rebhuhns (2018, 2019, 2020), die meist in der Abenddämmerung durchgeführt wurden, wurden mehrfach bis zu sechs Feldhasen gleichzeitig auf den eingesäten Grasflächen und den benachbarten Feldern beobachtet. Da sich die Feldhasen aber vorwiegend bis ausschließlich in den offenen Acker- und Wiesenflächen und den wenigen Brachstreifen im Gebiet aufhalten, wird die Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke über die Landesstraße westlich der Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht beeinträchtigt.

**Rebhuhn:** Das Rebhuhn wurde 2018 und 2019 mit zwei Brutrevieren in den Feldern und Ansaatflächen zwischen der neuen Bebauung entlang der S-Bahn-Linie und der B 3 nachgewiesen. Auch bei der Begehung am 21.03.2020 wurden hier innerhalb der Wiesenfläche wieder drei Rebhühner beobachtet. Trotz der sehr vielfältigen Störungen der Fläche durch Spaziergänger und Hunde konnte sich hier also offenbar eine kleine Restpopulation dieser stark gefährdeten Art halten. Mindestens ein weiteres Revier liegt in den Ackerflächen direkt westlich der B 3. Im Herbst 2019 wurde als vorgezogene CEF-Maßnahme ein ca. 0,5 ha großer Blühstreifen in den Ackerflächen westlich der B 3 angelegt, um die Bedingungen für die Rebhühner hier zu verbessern. Da die Rebhühner die direkte Nähe der Bebauung, der Landesstraße und der Bahnlinie im Gebiet weitgehend meiden, ist eine Betroffenheit der Art durch die geplanten Baumaßnahmen unwahrscheinlich.

**Feldlerche:** Die Feldlerche erreicht westlich der Grünbrücke bis zur B 3 eine für Hessen sehr hohen Dichte von ca. 4,5 Revieren pro 10 ha auf. Damit liegen auf den 2018 durch Ansaat in Wiesen umgewandelten Ackerflächen östlich der B 3 momentan ausgesprochen günstige und dicht besiedelte Bruthabitate für die Art. In den beiden letzten Jahren konnten hier trotz relativ häufiger Mahd der Flächen jeweils mehrere erfolgreiche Bruten der Feldlerche nachgewiesen werden. Allerdings wurden weder 2019 noch bei den ersten Begehungen 2020 Feldlerchen östlich des Feldwegs, der von der Grünbrücke aus nach Norden führt, festgestellt. Die Flächen sind offenbar nicht mehr als Bruthabitate geeignet. Eine Beeinträchtigung von Brutrevieren der Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke ist damit nicht zu erwarten.

**Sonstige Vogelarten:** In den Ackerflächen nördlich und südlich der L 3008 brütet sonst nur noch die Wiesenschafstelze in wenigen Paaren. Entlang der Randbereiche der L 3008 südlich und der B 3 westlich der Fläche sowie an der Grünbrücke brüten in den Hochstaudensäumen und niedrigen Gehölzen mehrere Paare der Dorngrasmücke sowie einzelne Paare des Bluthänflings, der Goldammer und der Bachstelze. Weitere, meist häufigere, Brutvogelarten wie Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Singdrossel brüten in der höheren und dichten Hecke entlang der B 3 im nördlichen Teil des Gebietes. Auch für die meisten dieser Vogelarten liegen in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie momentan keine günstigen Bruthabitate. Auch für diese Arten sind also kaum negative Auswirkungen der Eingriffe zu erwarten.

**Reptilien:**

Die streng geschützte Zauneidechse wurde sowohl 2009 als auch in den beiden Untersuchungen an den Lärmschutzwällen und Böschungen beiderseits der Grünbrücke und nördlich und südlich der Landesstraße L 3008 im Jahr 2014 nachgewiesen. Auf der Fläche auf der Nordseite der Straße östlich der Grünbrücke wurden 2014 die meisten vorhandenen Exemplare abgefangen und umgesiedelt. In den Folgejahren konnten dann aber entlang der Lärmschutzwälle und auf der Grünbrücke immer wieder einzelne Tiere der Art beobachtet werden. Auch entlang des Bahndammes wurden bei mehreren Untersuchungen immer wieder einzelne Zauneidechsen und südlich der Landesstraße auch mehrfach Jungtiere der Art festgestellt. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie nördlich und südlich der Landesstraße aktuell kleine Populationen oder zumindest Einzeltiere der Art vorkommen.

Um zu verhindern, dass hier Tiere der Art durch die Baumaßnahmen getötet werden, sollen im Vorfeld weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Dabei sollen die Tiere entweder mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Baufeld abgefangen und in die große Ersatzfläche auf dem Gemeindeanger in Gronau umzusiedeln werden. Alternativ müssten beiderseits der Landesstraße entlang der Bahnlinie stabile Reptilienzäune aufgestellt werden, und die abgefangenen Tiere würden dann auf den Bahndamm östlich dieses Zaunes außerhalb der Gefahrenzone durch die Bauarbeiten umgesetzt.

Unabhängig hiervon greift der Artenschutz auch auf Ebene der späteren Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch zukünftig verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbepflanzten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans (z.B. wenn zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung längere Zeit vergangen ist oder auch bei späteren zulässigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen). Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei Genehmigungsfreistellung im beplanten Bereich (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Durch die festgesetzte ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfanges
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraus-zusehende Probleme zu bewältigen. Der Arbeitsumfang und der Bericht zur ökologischen Bau-begleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **17.2 Sonstige Belange**

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die in der vorliegenden Planung vorgesehenen Änderungen betreffen nur einen sehr kleinen Bereich (nordöstliche LGZ 3), so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist. Auch die Umgestaltungen innerhalb der Grünfläche „Zentraler Park“ entsprechen dem ur-sprünglichen Nutzungskonzept und der rechtswirksamen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“. Somit ist auch hier gegenüber dem letztmäßigen Rechtszustand kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden.

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der aktuellen Bebauungspläne „Im Schleid“ (rot markierte Fläche).....	28
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung .....	28
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	29
Abbildung 4:	Bebauungsplan „Im Schleid“ .....	33
Abbildung 5:	1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (nicht rechtskräftig).....	34
Abbildung 6:	3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.....	34
Abbildung 7:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“.....	35
Abbildung 8:	Übersicht über die in Aufstellung befindlichen Änderungen im Baugebiet „Im Schleid“ .....	35
Abbildung 9:	Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“ .....	36
Abbildung 10:	Aktuelle Bebauungspläne der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ .....	36
Abbildung 11:	In Realisierung befindliche Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ .....	37
Abbildung 12:	<i>Balkendiagramm Bestand</i> .....	38
Abbildung 13:	<i>Im Plangebiet verbreitete Bodentypen/ -arten</i> .....	39
Abbildung 14:	<i>Städtebaulicher Bestand, DIN A3 Blatt</i> .....	40
Abbildung 15:	<i>Grünordnung Bestand</i> .....	41
Abbildung 16:	Noch nicht bebauter Bereich im südwestlichen Abschnitt (links); Unbebauter Bereich westlich der Siemensstraße mit Baustelleneinrichtungsflächen (rechts).....	45
Abbildung 17:	Blick von der Röntgenstraße nach Süden auf den Lärmschutzwall (links); Blick vom Wendehammer Röntgenstraße nach Westen auf die Landschaftszone 3 (rechts) .....	46
Abbildung 18:	<i>Hydrogeologische Situation im Plangebiet</i> .....	47
Abbildung 19:	<i>Klima</i> .....	48
Abbildung 20:	<i>Städtebauliche Ziele der ursprünglichen Planaufstellung</i> .....	55
Abbildung 21:	Bebauungskonzept des Investors.....	58
Abbildung 22:	Fuß- und Radwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des zentralen Parks (Quelle: IMB Plan, Hanau) .....	59
Abbildung 23:	Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Grundriss).....	60
Abbildung 24:	Fuß- und Radwegebrücke über die Nordumgehung L 3008 (Ansicht und Regelquerschnitt) .....	60
Abbildung 25:	<i>Städtebaulicher Entwurf</i> .....	62
Abbildung 26:	Regelquerschnitt Straße 14 .....	67
Abbildung 27:	Regelquerschnitte Straße 15 A (südlich im Plangebiet).....	68
Abbildung 28:	Regelquerschnitte Straße 15 B (östlich im Plangebiet).....	68
Abbildung 29:	<i>Immissionsorte</i> .....	93
Abbildung 30:	<i>Darstellung der aus schalltechnischer Sicht relevanten Parameter</i> .....	97
Abbildung 31:	<i>Lage der Immissionsorte</i> .....	98

### 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz .....	66
Tabelle 2:	<i>Schutzgut Arten- und Lebensräume</i> .....	78
Tabelle 3:	<i>Schutzgut Boden</i> .....	78
Tabelle 4:	<i>Schutzgut Wasserhaushalt</i> .....	79
Tabelle 5:	<i>Schutzgut Klima und Lufthygiene</i> .....	79
Tabelle 6:	<i>Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	80

<i>Tabelle 7:</i>	<i>Schutzgut Erholung</i> .....	80
<i>Tabelle 8:</i>	<i>Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Zeitpunkt der 3. Änderung</i> .....	81
<i>Tabelle 9:</i>	<i>Lärmprognose im Rahmen der ursprünglichen Planaufstellung</i> .....	92

## G Quellenangaben

- <sup>1</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018
- <sup>2</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 30
- <sup>3</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 30
- <sup>4</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 31 - 32
- <sup>5</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018
- <sup>6</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018, Seite 22 - 23
- <sup>7</sup> KREBS + KIEFER FRITZ AG, Darmstadt; Erschütterungstechnische Untersuchung (Bauvorhaben: Bad Vilbel, B-Plan Im Schleid; Umfang: Ermittlung und Beurteilung der verkehrsinduzierten Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch den Bahnbetrieb auf Basis der messtechnisch erhobenen Emissionen); 17.04.2018, Seite 23
- <sup>8</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Schalltechnisches Gutachten - Verkehr 11/98
- <sup>9</sup> FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Einhausen; Schalltechnische Untersuchung (Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Umfang: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan im Hinblick auf die Errichtung eines Segmüller Einrichtungshauses im Plangebiet); 13.05.2011
- <sup>10</sup> ebd.
- <sup>11</sup> FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Einhausen; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Umfang: Stellungnahme zu den insbesondere vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgetragene(n) Bedenken und Anregungen); 19.03.2012
- <sup>8</sup> Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien (2011): Zusatzbewertung Landschaftsbild
- <sup>9</sup> Institut für Tierökologie und Naturbildung (2009): Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplangebiet „Im Schleid“, Stadt Bad Vilbel
- <sup>10</sup> Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien (2012): Gutachterliche Stellungnahme zu den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Thema Artenschutz
- <sup>12</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Schalltechnische Berechnung (Stadt Bad Vilbel – Nordumgehung Massenheim / Baugebiet Krebschere); 2002
- <sup>13</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel – Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr); 10.12.2014
- <sup>14</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018
- <sup>15</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 3
- <sup>16</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Schalltechnische Stellungnahme (Vorhaben: Bebauungsplan „Im Schleid“, 3. Änderung der Stadt Bad Vilbel); 24.04.2018, Seite 28
- <sup>17</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Prüfung der Auswirkungen geänderter/erhöhter Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche des Plangebietes (Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“); 31.10.2018
- <sup>18</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg; Prüfung der Auswirkungen geänderter/erhöhter Verkehrsmengen über die Nordumgehung auf die Ausweisung der Lärmpegelbereiche des Plangebietes (Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“); 31.10.2018, Seiten 1 - 8
- <sup>19</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); März 2018

<sup>20</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); März 2018, Seite 20

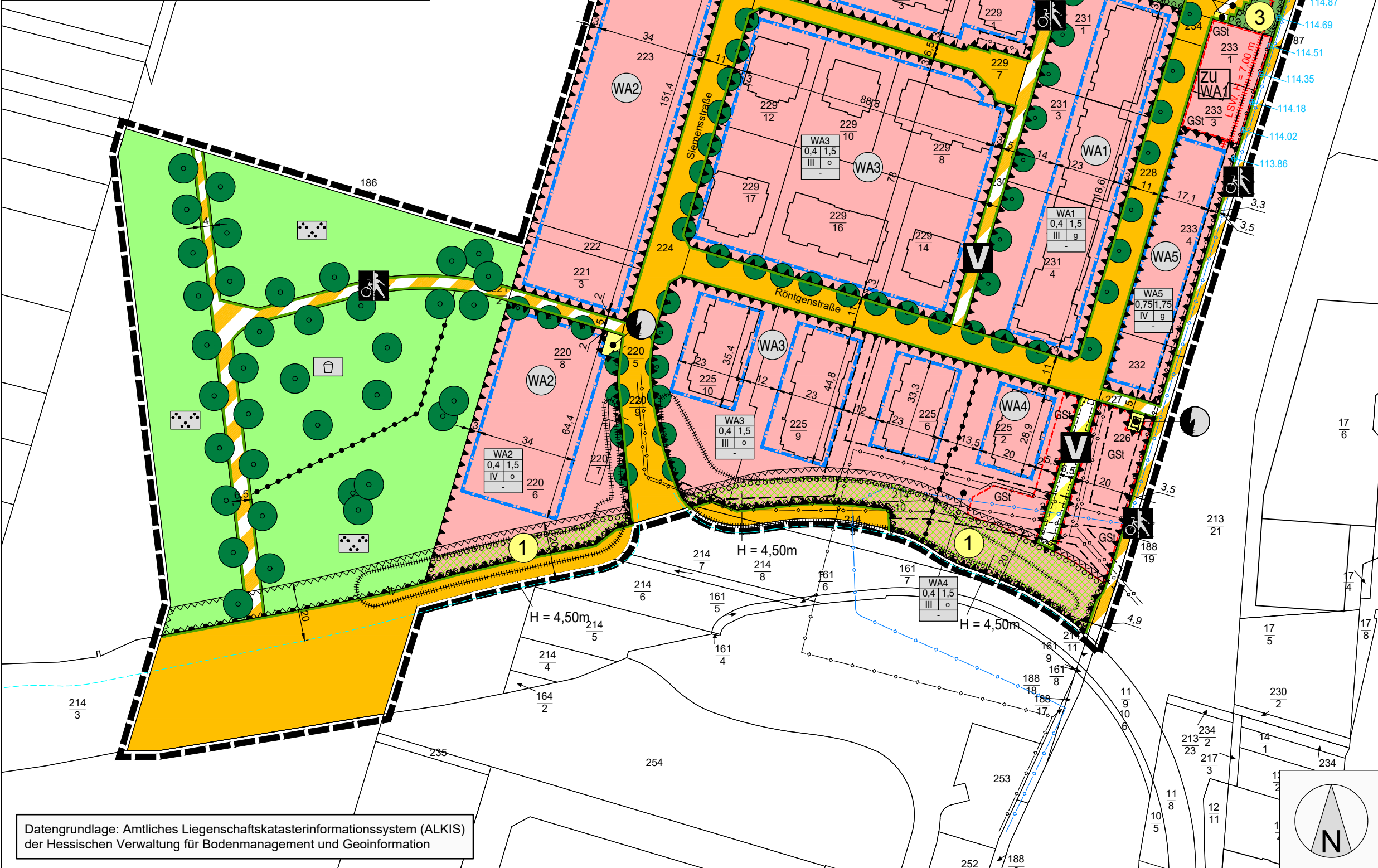
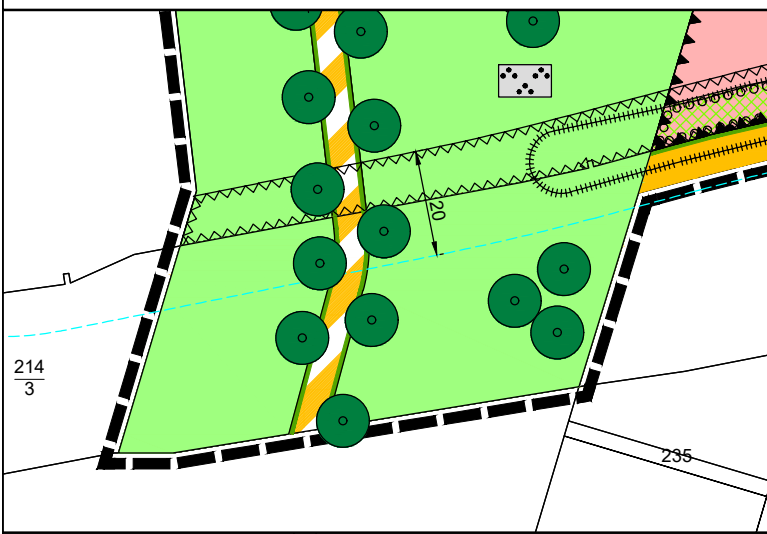
<sup>21</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018

<sup>22</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018, Seite 3

<sup>23</sup> IMB-PLAN GMBH, Frankfurt; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung (Stadt Bad Vilbel – Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änd.)); November 2018, Seiten 5 - 6



Nebenzeichnung: Landschaftsbrücke über die Nordumgehung  
Die Straßenverkehrsfläche ist unter der Grünfläche



- Legende gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
WA1	0,4	1,5	III	g	-
WA2	0,4	1,5	IV	o	-
WA3	0,4	1,5	III	o	-
WA4	0,4	1,5	III	o	-
WA5	0,75	1,75	IV	g	-
  - Verkehrflächen
    - 0.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - 0.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 0.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 0.3. Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Parkfläche (P)
  - Verkehrsberuhigter Bereich (V)
  - Fußgänger- und Radwegbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Versorgungseinrichtungen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfertigungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Körperschaftsentsprechend
    - Flächen für Versorgungseinrichtungen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfertigungsanlagen
    - Elektrizität hier: Trafostation
    - Abfall hier: Unterflurcontainer
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
    - unterirdisch
    - Fernwasserleitung
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen
    - Öffentliche Grünflächen
    - Parkanlage
    - Spielfeld
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
      - Anpflanzen: Bäume I, Wuchshöhe
      - Anpflanzen: Bäume II, Wuchshöhe
      - Landschaftsgestaltungzone 1 (LGZ 1) - Straßenbegleitgrün
      - Landschaftsgestaltungzone 2 (LGZ 2) - Neuanlage Streuobstbestand
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
      - GSt: Gemeinschaftsstellplätze
      - ZU WA1: zugeordnete Baugelände
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen
      - Geplante Lärmschutzwand, H = Höhe über dem bestehenden Höheniveau am östlichen Rand der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie privaten Grünflächen
      - Vorhandener Lärmschutzwand, H = Höhe über dem Gradienten der L 3008
    - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
      - Fahrbahnrand der L 3008
      - Geländehöhen, Bestand (m ü. NN)

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

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

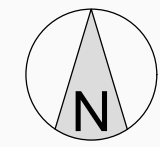
Geoinformatik  
umweltPlanung  
neue Medien

Stadt Bad Vilbel  
4. Änderung Bebauungsplan  
"Im Schleid"

Bearbeiter: Horn / Berz  
Plannr.: 1935\_E  
Datum: 06.05.2020

Maßstab: 1:1000  
Format: Din A2

Entwurf



**Bebauungsplan „Im Schleid“  
4. Änderung**

---

**Sachstandsbericht Artenschutz**

Stand: April 2020



Büro für  
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

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

## Inhaltsverzeichnis

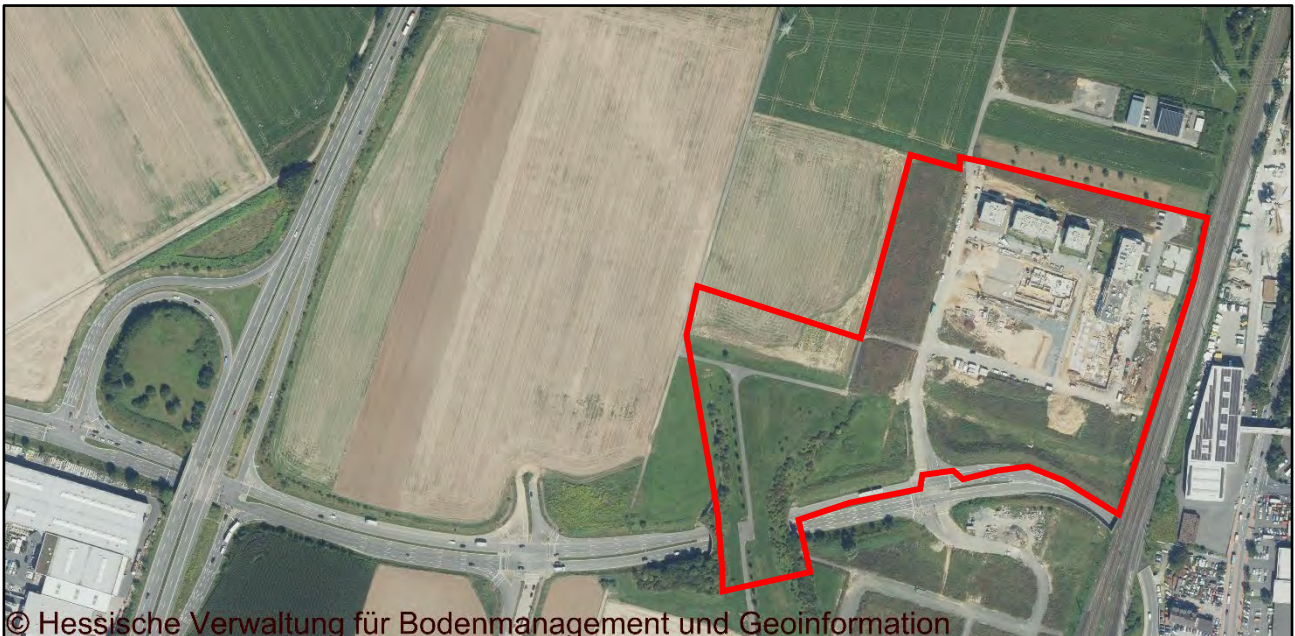
<b>1.</b>	<b>Anlass, Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Kurze Beschreibung des Untersuchungsgebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bisher durchgeführte Untersuchungen im Gebiet.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse und Kenntnisstand zu den planungsrelevanten Tierarten .....</b>	<b>5</b>
4.1	Säugetiere.....	5
4.1.1	Fledermäuse .....	5
4.1.2	Feldhamster ( <i>Cricetus cricetus</i> ).....	5
4.1.3	Feldhase ( <i>Lepus europaeus</i> ).....	5
4.2	Vögel.....	5
4.2.1	Rebhuhn ( <i>Perdix perdix</i> ) .....	5
4.2.2	Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> ).....	6
4.2.3	Weitere planungsrelevante Brutvogelarten im Gebiet.....	6
4.3	Reptilien .....	7
4.3.1	Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) .....	7
<b>5.</b>	<b>Unveröffentlichte Untersuchungen und sonstige Literatur.....</b>	<b>8</b>

## 1. ANLASS, AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt am östlichen Rand der Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplangebietes „Im Schleid“ (siehe Abb. 1) eine Lärmschutzwand entlang der S-Bahn-Linie an der Ostseite der Bebauung zu errichten. Außerdem soll hier parallel zur Bahnlinie eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Landesstraße L 3008 errichtet werden. Zudem werden kleinere Änderungen im Bereich der Grünfläche „Zentraler Park“ sowie im Bereich der nordöstlichen Grünfläche „Landschaftsgestaltungszone 3“ vorgenommen. In diesem Bericht werden die potenziell aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwartenden Auswirkungen auf die lokale Fauna durch diese beiden Bauvorhaben erörtert.

## 2. KURZE BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet besteht im westlichen Bereich zu großen Teilen aus mit Gras eingesäten, ehemaligen Ackerflächen, die häufiger gemäht werden um als Stellflächen für den – zwischenzeitlich abgesagten - Hessestag im Sommer 2020 genutzt zu werden. Westlich der Grünbrücke über die Landesstraße 3008 liegt eine kleine Wiesenfläche, die nur zweimal im Jahr gemäht wird und entlang der L 3008 und der S-Bahn Linie S 6 sind schmale, nur selten gemulchte Böschungen und Brachstreifen mit einzelnen, niedrigen Gehölzen vorhanden. Im östlichen Teil des Gebiets zwischen der Siemensstraße und der Bahnlinie befinden sich in den letzten Jahren großflächig bebaute mehrgeschossige Wohnhäuser.



**Abbildung 1:** Das Untersuchungsgebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel (Luftbild von 2019)

### 3. BISHER DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN IM GEBIET

Nachdem durch SIMON & Dietz (2009) eine faunistische Erfassung im Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ durchgeführt wurde, wurde das Gebiet vom Verfasser fünf Jahre später erneut hinsichtlich der Avifauna und der Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) untersucht (FEHLOW 2014a). Außerdem wurden die Zauneidechsen aus einer Fläche von Bauschuttablagerungen nördlich der L 3008 und östlich der Grünbrücke über diese Straße abgefangen und auf eine Fläche auf dem Gemeindeanger Gronau umgesiedelt. Diese Maßnahme war erforderlich, da die illegal abgelagerten Bauschutthügel von der Fläche entfernt werden mussten.

Parallel zu dieser Untersuchung wurde auch die Fauna im direkt südlich der L 3008 gelegenen B-Plan-Gebiet „Krebsschere“ untersucht (FEHLOW 2014b).

Im Folgejahr wurden die Bestände der Zauneidechse entlang der Lärmschutzwälle nördlich der L 3008 kontrolliert und soweit wie möglich ebenfalls abgefangen und auf den Gemeindeanger Gronau umgesiedelt (FEHLOW 2015 a, 2015b).

In den Jahren 2016 und 2017 wurden weitere Untersuchungen zu den Vorkommen von Fledermäusen, dem Feldhamster und weiteren Säugetieren, der Avifauna und der Zauneidechse im B-Plan-Gebiet „Krebsschere“ südlich der Landesstraße durchgeführt (FEHLOW 2016, FEHLOW 2017).

Im Zuge der Planung, die noch nicht bebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ für Veranstaltungen des für im Sommer 2020 in Bad Vilbel ehemals geplanten Hessentags zu nutzen, wurden weitere Untersuchungen erforderlich. Hierbei sollten besonders das Vorkommen des in Hessen stark gefährdeten Rebhuhns (*Perdix perdix*) und der in Hessen potenziell gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*) genauer untersucht werden. Ab dem Jahr 2018 wurde dementsprechend ein dreijähriges Monitoring der Bestände dieser beiden Arten im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ durchgeführt (FEHLOW 2018, FEHLOW 2019a). Außerdem wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für diese beiden Vogelarten erarbeitet, um die durch den ehemals geplanten Hessentag zu erwartenden Störungen auf der Fläche zu minimieren bzw. auszugleichen (FEHLOW & WOLF 2020 in Vorb.). Dafür wurden unter anderem Vergrämnungsmaßnahmen vor der Inanspruchnahme der Flächen und die Anlage einer Ausgleichsfläche für beide Arten westlich der B 3 vorgesehen.

Im Jahr 2019 wurde eine Erfassung der Zauneidechse im geplanten Baugebiet 5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ westlich der Grünbrücke über die L 3008 durchgeführt (FEHLOW 2019b).

## **4. ERGEBNISSE UND KENNTNISSTAND ZU DEN PLANUNGSRELEVANTEN TIERARTEN**

### **4.1 Säugetiere**

#### **4.1.1 Fledermäuse**

Sowohl bei den Untersuchungen von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ als auch bei der Kartierung im Baugebiet „Krebsschere“ südlich der L 3008 (FEHLOW 2016) wurden nur wenige Fledermäuse in den Ackerflächen beiderseits der Landesstraße festgestellt. Es handelte sich um jeweils nur einzelne Exemplare der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die hier kurzzeitig bei der Jagd beobachtet wurden. Sommer- oder Winterquartiere für diese Tiere sind im Untersuchungsgebiet sicher nicht vorhanden.

#### **4.1.2 Feldhamster (*Cricetus cricetus*)**

Der Feldhamster konnte weder von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ noch vom Verfasser bei der Kartierung im Baugebiet „Krebsschere“ südlich der L 3008 (FEHLOW 2016) festgestellt werden. Auch bei allen weiteren Untersuchungen seit dem Jahr 2014 wurden keine der charakteristischen Baue der Art auf den Ackerflächen gefunden. Ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet ist deshalb relativ unwahrscheinlich.

#### **4.1.3 Feldhase (*Lepus europaeus*)**

Der in Hessen gefährdete Feldhase wurde von SIMON & DIETZ (2009) im Baugebiet „Im Schleid“ bei nächtlichen Scheinwerferzählungen in einer ausgesprochen hohen Dichte festgestellt. Er kommt hier auch aktuell noch in einem stabilen Bestand sowohl im Baugebiet „Im Schleid“ als auch südlich der Landesstraße im Gebiet „Krebsschere“ vor. Die Art wurde im Baugebiet „Im Schleid“ bei sämtlichen Untersuchungen seit 2014 festgestellt. Bei den aktuellen Kartierungen zur Erfassung des Rebhuhns (FEHLOW 2018, 2019a, 2020 in Vorb.), die meist in der Abenddämmerung durchgeführt wurden, wurden mehrfach bis zu sechs Feldhasen gleichzeitig auf den eingesäten Grasflächen und den benachbarten Feldern beobachtet. Da sich die Feldhasen aber vorwiegend bis ausschließlich in den offenen Acker- und Wiesenflächen und den wenigen Brachstreifen im Gebiet aufhalten, wird die Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke über die Landesstraße westlich der Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht beeinträchtigt.

### **4.2 Vögel**

#### **4.2.1 Rebhuhn (*Perdix perdix*)**

Das Rebhuhn wurde in beiden Untersuchungsjahren mit zwei Brutrevieren in den Feldern und Ansaatflächen zwischen der neuen Bebauung entlang der S-Bahn-Linie und der B 3 nachgewiesen (FEHLOW 2018, 2019a).

Auch bei der ersten Begehung am 21.03.2020 wurden hier innerhalb der Wiesenfläche wieder drei Rebhühner beobachtet. Trotz der sehr vielfältigen Störungen der Fläche durch Spaziergänger und Hunde konnte sich hier also offenbar eine kleine Restpopulation dieser stark gefährdeten Art halten. Mindestens ein weiteres Revier liegt in den Ackerflächen direkt westlich der B 3. Im Herbst 2019 wurde als vorgezogene CEF-Maßnahme ein ca. 0,5 ha großer Blühstreifen in den Ackerflächen westlich der B 3 angelegt, um die Bedingungen für die Rebhühner hier zu verbessern. Da die Rebhühner die direkte Nähe der Bebauung, der Landesstraße und der Bahnlinie im Gebiet weitgehend meiden, ist eine Betroffenheit der Art durch die geplanten Baumaßnahmen unwahrscheinlich.

#### **4.2.2 Feldlerche (*Alauda arvensis*)**

Die Feldlerche erreicht mit acht bis neun Brutrevieren auf der ungefähr 20 Hektar großen Fläche westlich der Grünbrücke bis zur B 3 eine für Hessen sehr hohen Dichte von ca. 4,5 Revieren pro 10 ha (FEHLOW 2019 a). Damit liegen auf den 2018 durch Ansaat in Wiesen umgewandelten Ackerflächen östlich der B 3 momentan ausgesprochen günstige und dicht besiedelte Bruthabitate für die Art. In den beiden letzten Jahren konnten hier trotz relativ häufiger Mahd der Flächen jeweils mehrere erfolgreiche Bruten der Feldlerche nachgewiesen werden. Allerdings wurden weder 2019 noch bei den ersten Begehungen 2020 Feldlerchen östlich des Feldwegs, der von der Grünbrücke aus nach Norden führt, festgestellt. Da die Art mit Ihren Brutrevieren normalerweise mindestens 50 bis 100 m Abstand zu höheren Gebäuden einhält, sind die an die Wohnhausbebauung an der Siemensstraße angrenzenden Ackerflächen offenbar nicht mehr als Bruthabitate geeignet. Eine Beeinträchtigung von Brutrevieren der Art durch den Bau der Lärmschutzwand und der Fußgängerbrücke ist damit nicht zu erwarten

#### **4.2.3 Weitere planungsrelevante Brutvogelarten im Gebiet**

In den Ackerflächennördlich und südlich der L 3008 brütet außer den beiden oben aufgeführten Arten nur noch die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) in wenigen Paaren. Entlang der Randbereiche der L 3008 südlich und der B 3 westlich der Fläche sowie an der Grünbrücke brüten in den Hochstaudensäumen und niedrigen Gehölzen mehrere Paare der Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) sowie einzelne Paare des in Hessen gefährdeten Bluthänflings (*Carduelis cannabina*), der hier zumindest potenziell bedrohten Goldammer (*Emberiza citrinella*) und der Bachstelze (*Motacilla alba*). Weitere, meist häufigere, Brutvogelarten wie Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Singdrossel (*Turdus philomenos*) brüten in der höheren und dichten Hecke entlang der B 3 im nördlichen Teil des Gebietes. Auch für die meisten dieser Vogelarten liegen in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie momentan keine günstigen Bruthabitate. Auch für diese Arten sind also kaum negative Auswirkungen der Eingriffe zu erwarten.

## 4.3 Reptilien

### 4.3.1 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die streng geschützte Zauneidechse wurde sowohl in der Untersuchung von SIMON & DIETZ (2009) als auch in den beiden Untersuchungen an den Lärmschutzwällen und Böschungen beiderseits der Grünbrücke und nördlich und südlich der Straße im Jahr 2014 nachgewiesen. Auf der Fläche auf der Nordseite der Straße östlich der Grünbrücke wurden 2014 die meisten vorhandenen Exemplare abgefangen und umgesiedelt (FEHLOW 2014a). In den Folgejahren konnten dann aber entlang der Lärmschutzwälle und auf der Grünbrücke immer wieder einzelne Tiere der Art beobachtet werden (FEHLOW 2015b). Die Flächen wurden also entweder von außen wieder neu besiedelt, oder es hatten sich hier auf der Südseite der Straße oder auf der Grünbrücke kleinere Restpopulationen der Art gehalten.

Auch entlang des Bahndammes wurden bei mehreren Untersuchungen immer wieder einzelne Zauneidechsen und südlich der Landesstraße auch mehrfach Jungtiere der Art festgestellt. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen entlang der Bahnlinie nördlich und südlich der Landesstraße aktuell kleine Populationen oder zumindest Einzeltiere der Art vorkommen.

Um zu verhindern, dass hier Tiere der Art durch die Baumaßnahmen getötet werden, müsste im Vorfeld durch eine Untersuchung mit mindestens drei Begehungen im Frühjahr (Anfang April bis Mitte Mai) geklärt werden, ob die Art hier tatsächlich im Baufeld vorkommt. Diese Untersuchung sollte bei einem geplanten Baubeginn vor dem Juni 2021 unbedingt noch in diesem Frühjahr durchgeführt werden. Es wäre dabei wünschenswert, die Tiere entweder wie in den Voruntersuchungen mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Baufeld abzufangen und in die große Ersatzfläche auf dem Gemeindeanger in Gronau umzusiedeln. Alternativ müssten beiderseits der Landesstraße entlang der Bahnlinie stabile Reptilienzäune aufgestellt werden, und die abgefangenen Tiere würden dann auf den Bahndamm östlich dieses Zaunes außerhalb der Gefahrenzone durch die Bauarbeiten umgesetzt.

Ziel einer solchen Maßnahme wäre es, die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem geplanten Baufeld zu entfernen, um Eiablagen der Weibchen und Überwinterungen von adulten Zauneidechsen oder Jungtieren in den für die Baumaßnahmen beanspruchten Flächen soweit wie möglich zu verhindern.

Falls der Baubeginn erst im Sommer des Jahres 2021 geplant ist, sollte die Untersuchung und die gegebenenfalls erforderlichen Umsiedlungen der Eidechsen auch erst im Frühjahr 2021 durchgeführt werden.



## 5. UNVERÖFFENTLICHTE UNTERSUCHUNGEN UND SONSTIGE LITERATUR

FEHLOW, M. (2014a): Ergebnisbericht über die Erfassung der Avifauna und die Umsiedlung der Zauneidechsen im geplanten Baugebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2014. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2014b): Ergebnisbericht über die faunistischen Untersuchungen im geplanten Baugebiet „Krebsschere“ westlich von Bad Vilbel 2014. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 13 S.

FEHLOW, M. (2015a): Kurzbericht über die Kontrolle der Zauneidechsen im geplanten Baugebiet „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2015. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 3 S.

FEHLOW, M. (2015b): Kurzbericht über die Kontrolle und Umsiedlung der Zauneidechsen am Lärmschutzwall auf der Nordseite der L 3008 westlich von Bad Vilbel 2015. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 5 S.

FEHLOW, M. (2016): Ergebnisbericht über die faunistischen Untersuchungen im geplanten Baugebiet „Krebsschere, 8. Änderung“ westlich von Bad Vilbel bis zum Oktober 2017. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2017): Ergebnisbericht zur faunistischen Potenzialeinschätzung im geplanten Baugebiet „Krebsschere“ westlich von Bad Vilbel im August 2016. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 17 S.

FEHLOW, M. (2018): Monitoring der Bestände von Rebhuhn *Perdix perdix* und Feldlerche *Alauda arvensis* auf der Fläche „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2018. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 13 S.

FEHLOW, M. (2019a): Monitoring der Bestände von Rebhuhn *Perdix perdix* und Feldlerche *Alauda arvensis* auf der Fläche „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2019. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 8 S.

FEHLOW, M. (2019b): Ergebnisbericht über die Erfassung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), im geplanten Baugebiet 5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ westlich von Bad Vilbel 2019. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 6 S.

SIMON, O. & DIETZ, M. (2009): Faunistische Bestandserfassung zum Bebauungsplangebiet „Im Schleid“ Stadt Bad Vilbel. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Büros GPM, Kronberg: 16 S.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G. & RICHARZ, K. & STIEFEL, D. (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Vogel und Umwelt **21**:37-69.



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

**BAD VILBEL**



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

# BAD VILBEL



**Auftraggeber:**

Stadt Bad Vilbel  
Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen  
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel



**Auftragnehmer:**

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und  
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)

**Bearbeitung FIRU mbH**

Dipl.-Ing. Sabine Herz  
Dipl.-Ing. Anika Rothfuchs-Buhles  
Dipl.-Ing. Linda Alles  
Alena Röhrich M.Sc.

**Kaiserslautern**  
**Stand: 19.05.2020**



## INHALT

VORWORT .....	9
ZUSAMMENFASSUNG .....	11
Analyse.....	11
Leitsatz, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen .....	11
Finanzierungsplanung, Organisations- und Beteiligungsstruktur .....	12
1    EINLEITUNG .....	16
1.1    Anlass und Zielsetzung .....	16
1.2    Vorgehensweise .....	17
1.3    Bürgerbeteiligung.....	18
2    BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE .....	22
2.1    Gesamtstädtische Einordnung .....	22
2.2    Das Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“ .....	23
2.3    Übergeordnete Planungen und Stadtentwicklung .....	24
2.4    Soziodemografische Situation .....	26
2.5    Bau- und Nutzungsstruktur.....	31
2.6    Wohnen und Wohnungsmarkt.....	39
2.7    Wirtschaft.....	42
2.8    Nahversorgung, Einzelhandel und Gastronomie.....	44
2.9    Tourismus .....	46
2.10    Mobilität und Verkehr.....	47
2.11    Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum .....	55
2.12    Soziale Infrastruktur.....	58
2.13    Kultur und Freizeit(-einrichtungen) .....	61
2.14    Stadtklima und Umwelt.....	62
3    STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN-ANALYSE .....	66
3.1    Gesamtstadt .....	66
3.2    Untersuchungsgebiet.....	69
4    ABGRENZUNG FÖRDERGEBIET .....	75
5    LEITSATZ, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER FÜR DEN „AKTIVEN KERNBEREICH“ .....	79
5.1    Leitsatz und Ziele für den „Aktiven Kernbereich“ in Bad Vilbel .....	79
5.2    Handlungsfelder.....	82
6    MAßNAHMEN.....	85
6.1    Übergreifende Maßnahmen.....	87
6.2    Maßnahmen im Handlungsfeld A   Grün- und Freiraum .....	90
6.3    Maßnahmen im Handlungsfeld B   Städtebau und Stadtgestalt .....	103
6.4    Maßnahmen im Handlungsfeld C  Mobilität und Verkehr.....	112
6.5    Maßnahmen im Handlungsfeld D   Wohnen und Leben .....	120
7    ZEIT- UND FINANZIERUNGSPLANUNG .....	125
8    ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR.....	131

8.1	Organisation der Prozessumsetzung und Begleitung .....	131
8.2	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit .....	134
ANHANG .....		136

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Bürgerbeteiligung .....	18
Abb. 2:	Lage Bad Vilbel im Wetteraukreis .....	22
Abb. 3:	Untersuchungsgebiet Bad Vilbel .....	23
Abb. 4:	Planungsregion Südhessen .....	25
Abb. 5:	Entwicklung der Einwohnerzahlen 1999 bis 2019 in Bad Vilbel .....	26
Abb. 6:	Entwicklung der Einwohnerzahlen 2016 – 2018 im „Aktiven Kernbereich“ .....	27
Abb. 7:	Bevölkerungsbewegungen der Stadt Bad Vilbel von 2000 bis 2017 .....	27
Abb. 8:	Gegenüberstellung der Anteile der Kinder und Jugendliche (0 – unter 18 Jahre) sowie der Personen über 65 Jahre an der Bevölkerung der Gesamtstadt als auch dem Untersuchungsgebiet im Zeitraum 2016 - 2018 (in %) .....	29
Abb. 9:	Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2016 – 2018 (in %) .....	30
Abb. 10:	Die Anteile verschiedener Nationalitäten an der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet (Stand 2018) .....	30
Abb. 11:	Gebäudenutzung .....	32
Abb. 12:	Gebäudezustand .....	34
Abb. 13:	Bad Vilbel Kurhaus .....	35
Abb. 14:	Bad Vilbel Stadtbibliothek .....	35
Abb. 15:	Bad Vilbel Wasserburg .....	36
Abb. 16:	Katholische Kirche St. Nikolaus (links), Christuskirchengemeinde Bad Vilbel (rechts) .....	36
Abb. 17:	Friedrich-Karl-Sprudel Brunnen (oben links), Hassia-Sprudel Trinkbrunnen (oben rechts), Altes Rathaus (unten links), Brunnenmuseum (unten links) .....	37
Abb. 18:	Kulturdenkmäler und stadtbildprägende Gebäude .....	38
Abb. 19:	Anzahl der Wohnungen Gesamtstadt .....	39
Abb. 20:	Die Entwicklung des Immobilienpreisspiegels Bad Vimbels in €/m <sup>2</sup> für den Kauf von Wohnungen (links) und Häusern (rechts) im Zeitraum von 2011 bis 2019 .....	41
Abb. 21:	Pendlerziele im Jahr 2016 .....	42
Abb. 22:	Entwicklung der Pendlerbewegung Bad Vilbel, St. von 2000 bis 2017 .....	43
Abb. 23:	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Zeitraum von 2000 bis 2017 im regionalen Vergleich (Jahresdurchschnitt; Jahr 2000=100) .....	43
Abb. 24:	Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2017 im Regionalvergleich (Anteilswerte in %) .....	44
Abb. 25:	Bad Vilbel "Neue Mitte" .....	45
Abb. 26:	Verkehrliche Situation im Kernbereich .....	48
Abb. 27:	Bad Vilbel Erschließungssituation Wohngebäude .....	49
Abb. 28:	Buslinienplan der Stadt Bad Vilbel .....	51
Abb. 29:	Erreichbarkeit von Bushaltestellen .....	52
Abb. 30:	Führungsvarianten des Radverkehrs auf der Straße .....	53

Abb. 31: Bad Vilbel Bahnhof (links), Bad Vilbel Baugasse (rechts).....	54
Abb. 32: Niddaplatz in Bad Vilbel .....	55
Abb. 33: Kurpark Bad Vilbel.....	56
Abb. 34: Burgpark Bad Vilbel.....	56
Abb. 35: Bad Vilbel Einmündung Baugasse .....	57
Abb. 36: Grün- und Freiflächen im Kernbereich Bad Vilbel .....	58

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bevölkerungsbewegungen im Untersuchungsgebiet von 2016 bis 2018 .....	28
Tab. 2: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Stand 2018) .....	29





## VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Mai 2018 hat das Bad Vilbeler Stadtparlament die Antragsstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ beschlossen. Das Bund-Länder-Programm ist auf die Stärkung und Vitalisierung der Innenstädte und Ortszentren ausgerichtet. Ziel ist dabei vor allem das Wohnen verschiedener Zielgruppen zu stärken, den Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnzwecken sowie Funktionsvielfalt und besondere Aufenthaltsqualitäten in den Zentren zu fördern.

Rund ein halbes Jahr später erreichte uns die Zusage vom Land Hessen über eine erfolgreiche Aufnahme in die Aktiven Kernbereiche. Gleichzeitig stand damit fest, dass Grundlage und Voraussetzung für die Förderung, die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) bedeutete. Durch dieses kann eine langfristige Perspektive für die zukünftige Entwicklung des Gesamtbereichs sichergestellt werden.

Nach rund einem Jahr intensiver Arbeit ist es gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern Bad Vilbels, der Lokalen Partnerschaft, Schlüsselakteuren, der Verwaltung sowie den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung gelungen, in einem offenen und transparent gestalteten Erarbeitungsprozess, ein ISEK zu erarbeiten, das eine Bestandsanalyse zur Identifikation von Chancen und Problemen sowie daraus abgeleitete Ziele, Handlungsfelder und konkret beschriebene Projekte und Maßnahmen für die kommenden 10 Jahre umfasst. Dieses Ergebnis liegt Ihnen nun vor.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist nicht als starrer Plan zu verstehen, sondern richtet sich an alle, die etwas bewegen wollen. Deshalb sind Sie alle gefragt gemeinsam auch zukünftig bei der Entwicklung des Kernbereichs zusammen- und mitzuarbeiten und „Unsere Mitte – Sprudelndes Leben“ Realität werden zu lassen.

Ihr

Dr. Thomas Stöhr  
Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel



## ZUSAMMENFASSUNG

### Analyse

Die Quellenstadt Bad Vilbel liegt im Süden Hessens im Wetteraukreis, unmittelbar angrenzend an Frankfurt am Main. Bad Vilbel profitiert von dieser Lage innerhalb der Metropolregion, steht jedoch auch in Konkurrenz zu den umliegenden Nachbarkommunen. In den vergangenen Jahren verzeichnet die Stadt ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum mit positivem Wanderungssaldo. Mit einem zunehmenden Anteil der über 65-jährigen macht sich der demografische Wandel jedoch auch in Bad Vilbel bemerkbar. Die wachsende Bevölkerung führt zugleich zu einem erhöhten Druck auf dem Wohnungsmarkt, der mit Preissteigerungen und Verdrängungseffekten verbunden ist. Die Stadt verfügt über eine lange Historie, die maßgeblich von den hier vorhandenen Quellen begünstigt wurde. Die geschichtliche Bedeutung wird vor allem in der Innenstadt auch durch die historische Bausubstanz deutlich. Die überregional bekannten Burgfestspiele tragen zudem zu einem nicht zu unterschätzenden touristischen Potenzial bei, das bislang jedoch nicht in Gänze ausgeschöpft wird. Der Hessentag im Jahr 2020 kann als einmalige Chance verstanden werden, um sich als attraktive und lebenswerte Stadt zu präsentieren und innerhalb der Metropolregion zu positionieren. Hierfür werden ambitionierte Projekte auf den Weg gebracht, die sich zum Teil auch im Untersuchungsgebiet befinden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Bereich der Innenstadt Bad Vلبels nördlich und südlich des Hauptgeschäftsbereiches Frankfurter Straße bzw. entlang der Nidda. Hier befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Stadt, der geprägt ist von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie verschiedenen öffentlichen Einrichtungen. Der Einzelhandelsbesatz der Frankfurter Straße ist strukturell zum Teil sehr unterschiedlich und insbesondere zu den Rändern hin dünnt sich das Angebot aus und neigt zwischenzeitlich zu weniger attraktiven Nutzungen. Die Attraktivität der Einzelhandelslage und das Einkaufserlebnis wird zudem durch die hohe verkehrliche Belastung der Frankfurter Straße geschmälert. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich zudem durch eine Vielzahl an Grünflächen entlang der Nidda aus, wenngleich diese funktionale und gestalterische Missstände aufweisen und hierdurch an Attraktivität einbüßen. Zugleich ist die Baustruktur vor allem südlich der Nidda stark verdichtet und versiegelt und private Grünflächen sind kaum vorhanden, wodurch der Bedarf attraktiver öffentlicher Grünräume nochmals verstärkt wird. Neben der Einzelhandelsnutzung ist die Innenstadt auch ein bedeutsamer Wohnstandort. Dessen Attraktivität jedoch durch verschiedene Faktoren wie eine starke verkehrliche Belastung bspw. der Frankfurter Straße und der Kasseler Straße, die hohe Verdichtung, eine kritische stadtklimatische Situation und weitere beeinträchtigt wird. Zudem Fehlen spezifische Angebote wie bspw. Seniorenwohnen oder gemeinschaftliche Wohnformen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich darüber hinaus das Kurhaus, wobei die Bedeutung Bad Vلبels als Kurstadt stark abgenommen hat und einer Stärkung bedarf.

### Leitsatz, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der erfolgten Analyse sowie den in den verschiedenen Beteiligungsveranstaltungen gesammelten Anregungen seitens der Bürger wurde ein Leitsatz für den Aktiven Kernbereich Bad Vilbel entwickelt: „Unsere Mitte – sprudelndes Leben“. Dieser soll prägnant und eingängig die Ziele für das Programmgebiet zusammenfassen. Die Ziele wurden wie folgt definiert:

- Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums
- Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes

- Verkehrliche Entlastung und Beruhigung
- Verbesserung der klimatischen Bedingungen
- Sicherung der Einkaufsinnenstadt
- Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität
- Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches

Zur Erreichung dieser Ziele wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, welches insgesamt 31 Maßnahmen in 4 Handlungsfeldern sowie drei übergreifende Maßnahmen (programmbegleitend) umfasst. Die Maßnahmen wurden den thematischen Handlungsfeldern Grün- und Freiraum, Stadtbild und Stadtgestalt, Mobilität und Verkehr sowie Wohnen und Leben zugeordnet.



## Finanzierungsplanung, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Die insgesamt 34 Maßnahmen sollen im Zeitraum von 2019 bis 2029 umgesetzt werden. Bereits am Hesttag sollen erste Maßnahmen in Bad Vilbel umgesetzt oder begonnen sein, weshalb diesen eine vorrangige Priorität eingeräumt werden. Die weiteren Maßnahmen wurden entsprechend ihrer Bedeutung für den Kernbereich sowie etwaiger Zwangspunkte (bspw. Bahnausbau) zeitlich eingeplant. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt zu 50 Prozent aus Städtebauförderungsmitteln. Der restliche Kostenanteil wird im Sinne der Mittelbündelung über andere Fördermittel, aus privaten Mitteln oder städtischen Eigenmitteln finanziert.

Bereits im Rahmen der Erstellung des ISEK erfolgte eine Einbeziehung der Bürger. Diese soll auch im Zuge der Umsetzung fortgesetzt werden, wobei sowohl eine kontinuierliche Information als auch eine konkrete Einbeziehung der Bürger bei der Planung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen vorgesehen ist. Zudem wurde bereits die Lokale Partnerschaft aufgebaut, die sich aus Vertretern wichtiger Institutionen und Interessensgruppen, die den Kernbereich betreffen sowie fünf Bürgervertretern zusammensetzt. Die Lokale Partnerschaft wird den Umsetzungsprozess kontinuierlich begleiten und unter-

stützen. Zur Unterstützung des Umsetzungsprozess und Entlastung der Verwaltung wird ein Kernbereichsmanagement eingerichtet, das u.a. die Umsetzung der Maßnahmen koordiniert und voran treibt, alle beteiligten Akteure vernetzt und die Öffentlichkeitsarbeit übernimmt.





# 1 Einleitung



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Bad Vilbel hat im Mai 2018 einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ gestellt. Aus diesem Grunde veranlasste die Stadt die Erstellung eines ISEK's. Das vorgeschlagene vorläufige Fördergebiet umfasst eine Fläche von etwa 72 ha im Zentrum von Bad Vilbel. Der Aufnahmeantrag selbst enthält Angaben zum konzeptionellen Ansatz, zu den Zielen und Handlungsbedarfen sowie zu den erwarteten Effekten.

Bad Vilbel hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der sich auch weiter fortsetzen wird. Die Lage im Rhein-Main-Gebiet und die Nähe zu Arbeitsplätzen, die gute verkehrliche Erschließung, die Schaffung neuer Baugebiete und die vorhandenen Freizeit- und Kulturangebote sind u.a. Gründe hierfür. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist künftig jedoch auch die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen im Einzelhandel und die Naherholung sowie die Entwicklung des innerstädtischen Wohnraums anzupassen. In diesen Bereichen sind Defizite bzw. Funktionsverluste zu verzeichnen. Insbesondere in der Frankfurter Straße sind Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu entwickeln, die Aufenthaltsqualität ist durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums zu verbessern und der Parklandschaft ist seiner Bedeutung als innerstädtisches Naherholungsgebiet entsprechend zu entwickeln. Zudem sind die Rahmenbedingungen für das Wohnen in der Innenstadt zu verbessern. Gleichzeitig gilt es, Alleinstellungsmerkmale herauszustellen und weiterzuentwickeln, wie die Lage an der Nidda, die zahlreichen Brücken, die neue Bibliotheksbrücke, die Themen Wasser sowie die Fachwerkbauung.

Die durch Maßnahmen der Städtebauförderung zu erreichenden Ziele, die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK weiter zu konkretisieren sind, sind:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Frankfurter Straße und in der Parklandschaft
- Stärkung der Versorgungsfunktionen für die Stadt Bad Vilbel und die Stadtteile sowie für die nördlichen Stadtteile Frankfurts und die südliche Wetterau
- Stärkung der kulturellen Funktion
- Implementierung alternativer Mobilitätskonzepte
- Ausbau der blauen und grünen Infrastruktur zur Verhinderung innerstädtischer Hitzestaus in den Sommermonaten; ggf. weitere Maßnahmen zur Renaturierung der Nidda
- Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen
- Reduzierung von Treibhausgasen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung

Durch das Städtebauförderungsprogramm Aktive Kernbereich in Hessen werden baulich-investive Maßnahmen im Rahmen der genannten Handlungsbereiche unterstützt und begleitet, die Akteure einbezogen und privates Engagement gefördert.

Das Zentrum Bad Vilsels ist das Herz der Stadt, hier hat sie ihre ganz besonderen Anziehungspunkte, hier ist sie vielfältig und lebendig. Daher ist es auch besonders wichtig, ein Bewusstsein für die Innenstadt zu schaffen, um Vielfältigkeit und Lebendigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es ist das

unverwechselbare Gesicht der Innenstadt, das den Unterschied macht und Bad Vilbel von den Städten im Rhein-Main-Gebiet und im Speckgürtel Frankfurts herausheben kann. Daher sind die Alleinstellungsmerkmale, die Bewohner und Besucher emotional anziehen, herauszuarbeiten.

## **1.2 Vorgehensweise**

Bei der Erstellung des ISEK wurden insbesondere die Programminformationen „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und die darin enthaltenen Vorgaben zu Grunde gelegt.

Im Zuge der Erstellung des ISEK wurden bestehende fach- und themenbezogene Konzepte sowie Planungen berücksichtigt. Die Inhalte, Ergebnisse und Maßnahmen wurden an geeigneter Stelle in das ISEK integriert und adäquat beachtet. So wurden die vorbereitenden Arbeiten im Rahmen der Bewerbung zur Ausrichtung des Hessentags 2020, das Radverkehrskonzept, der Gesamtverkehrsplan, das Freiraumkonzept Frankfurter Straße u.a. einbezogen.

### **Bestandsaufnahme und –analyse**

Die Problemlagen und Potenziale des Untersuchungsgebietes wurden in einer dezidierten Bestandsaufnahme und -analyse gesammelt und aufbereitet. Neben einer Erhebung vor Ort umfasste dies auch die Auswertung von bereits vorliegenden Unterlagen und Daten der Stadt Bad Vilbel. Neben Problemlagen und Missständen wurden dabei auch Ressourcen und Potenziale aufgezeigt. Im Sinne einer integrierten Gesamtbetrachtung erfolgt eine breite Auseinandersetzung mit allen für das Gebiet relevanten Handlungsfeldern. In einigen Themenbereichen lagen insbesondere für das Untersuchungsgebiet von Seiten der Stadt nur eingeschränkt Zahlen und Daten vor (v.a. soziodemografische Situation, Wirtschaftsstruktur, soziale Infrastruktur), so dass z.T. nur begrenzt aussagekräftige Einschätzungen und Prognosen vorgenommen werden konnten. Ergänzend zu Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung von Materialien wurden Schlüsselgespräche mit den Fachdiensten Allgemeine Verwaltung, Stadtplanung, Park- und Gartenanlagen, der Fachbereichsleitung Kultur, dem Stadtmarketing, dem Gewerbeverein Bad Vilbel e.V. und der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG geführt.

### **Stärken-Schwächen-Analyse**

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme wurde eine SWOT-Analyse (Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken) für die unterschiedlichen Themenfelder durchgeführt, die die oben erhobenen Daten zusammenfassend bewertet. Die SWOT-Analyse erfolgte sowohl für die Stadt Bad Vilbel als Ganzes als auch im Einzelnen für das Untersuchungsgebiet. Die Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Risiken wurden dabei tabellarisch gegenübergestellt.

### **Leitbildentwicklung, Ziele und Strategien, Gebietszuschnitt**

In einem nächsten Schritt sind für das Fördergebiet übergeordnete Ziele und ein einheitliches Leitbild für die Entwicklung der Bad Vilbeler Innenstadt entwickelt worden. Diese werden den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht und sind passgenau auf die identifizierten Stärken und Schwächen zugeschnitten.

Ausgehend von den Analyseergebnissen erfolgte anhand städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge eine Überprüfung des geplanten Gebietszuschnittes sowie eine Anpassung desselben.

## Maßnahmen / Handlungsideen

Hierauf aufbauend wurden die **Einzelmaßnahmen** entwickelt, welche zur Umsetzung des Leitbildes und der Ziele beitragen sollen. Bestehende Planungen, laufende Entwicklungen, vorhandene Konzepte sowie die Aktivitäten zum Hessentag 2020 wurden hierbei berücksichtigt.

## Zeit- und Finanzierungsplanung

Entsprechend ihrer Priorisierung wurden alle Projekte in einer Zeit- und Finanzierungsplanung dargestellt. Planungshorizont ist eine Programmlaufzeit von 10 Jahren zzgl. dem Zeitraum für die kassenmäßige Abwicklung.

## Umsetzungs-, Organisations- und Beteiligungsstrukturen

Neben den fachinhaltlichen Teilen wurde im Rahmen des ISEK ein Vorschlag für die Organisations- und Beteiligungsstruktur erarbeitet. Dabei wurden die Bildung einer lokalen Partnerschaft, der Einsatz eines Kernbereichsmanagements, die Einrichtung eines Verfügungsfonds und die Form der Zusammenarbeit der öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure ebenso aufgezeigt wie die ressortübergreifende Zusammenarbeit der städtischen Ämter und Einrichtungen.

## 1.3 Bürgerbeteiligung

Der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wird eine hohe Bedeutung beigemessen, wobei gerade die frühzeitige Beteiligung von Beginn des Prozesses an von hoher Relevanz für die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen und Projekte ist. Dementsprechend wurden die Bürger bereits früh im Erarbeitungsprozess miteingebunden und innerhalb dreier unterschiedlicher Formate aktiv in den Prozess eingebunden.

Abb. 1: Bürgerbeteiligung



Quelle: FIRU mbH

In einem ersten Schritt fand im Februar 2019 ein **1. Bürgerdialog** in der Bad Vilbeler Stadtbibliothek statt, mit dem Ziel die Bewohner sowie weitere relevante Akteure über das Städtebauförderprogramm, die Erstellung des Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes (kurz ISEK) sowie den weiteren Ablauf des Programms zu informieren. Unter dem Motto „Gestalte das Bad Vilbel der Zukunft“ diente die Veranstaltung, der ein gemeinsamer **Stadtspaziergang** durch das Untersuchungsgebiet voranging,

dazu, erste Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger abzufragen und diese in die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts mit einzubeziehen. Ein **2. Bürgerdialog** wurde als Workshop konzipiert, in dem gemeinsam mit den Bürgern Vorschläge und Maßnahmenideen für das ISEK gesammelt wurden. Fokussiert wurden dabei die drei Themenbereiche „Grün- und Freiraum“, „Städtebau und Stadtgestalt“ sowie „Mobilität und Verkehr“, welche sich aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Bürgerveranstaltung sowie der Analyse im Rahmen des ISEK als besonders wichtig herauskristallisiert hatten. Die **3. Veranstaltung** im Oktober 2019 diente dazu, die Teilnehmenden über den Stand des ISEK zu informieren und die weiteren Maßnahmen, die in der Zwischenzeit ausgearbeitet wurden, final zu präsentieren und Prioritäten herauszuarbeiten. In einem offenen Ausstellungsformat bestand Gelegenheit zur Information und Mitgestaltung. Gleichzeitig galt es einen Leitsatz zur Beschreibung der zukünftigen Entwicklung der Bad Vilbeler Innenstadt zu finden. Zu allen Veranstaltungen gab es im Vorfeld eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit mittels Plakate und Flyern sowie Presseberichterstattungen. Im Nachgang der Bürgerveranstaltungen wurden die Ergebnisse jeweils in einer Dokumentation zusammengefasst.





## 2 Strategische Analyse

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

### 2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Bad Vilbel – zwischen den Mittelgebirgen Taunus und Vogelsberg lokalisiert – liegt im Süden des Wetteraukreises, welcher eine zentrale geografische Verortung innerhalb des Bundeslandes Hessen einnimmt. Mit 35.077 Einwohnern (Stand 30.06.2019) ist Bad Vilbel die Stadt mit der höchsten Einwohnerzahl im Kreis.<sup>1</sup> Bad Vilbel grenzt im Süden und Westen an das Oberzentrum Frankfurt am Main. Nördlich der Verwaltungsgrenzen Bad Vilbels befindet sich die Stadt Karben und östlich die Gemeinde Niederdorfelden, welche Teil des Main-Kinzig-Kreises ist. Die räumliche Nähe zu Frankfurt am Main ermöglicht eine teilweise schnellere Erreichbarkeit der Innenstadt Frankfurts von Bad Vilbel aus, als es von einigen Frankfurter Stadtteilen aus der Fall ist.

**Abb. 2: Lage Bad Vilbel im Wetteraukreis**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: [https://opac.hebib.de/region?region\\_id=426](https://opac.hebib.de/region?region_id=426), aufgerufen am 30.10.2019.

Mit einer Fläche von 2.565 Hektar unterteilt sich Bad Vilbel in die Kernstadt selbst sowie die vier Stadtteile Gronau, Dortelweil, Heilsberg und Massenheim, welche im Zuge von Gebietsreformen in die Stadt Bad Vilbel eingemeindet wurden.<sup>2</sup> Die Kernstadt besitzt mit 16.225 Einwohnern (Stand 30.06.2019)<sup>3</sup> den größten Bevölkerungsanteil Bad Vilbels. In diesem Teil der Stadt ist zudem das zu betrachtende Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“ lokalisiert, welches das Zentrum der Stadt rund um die Geschäftsstraße „Frankfurter Straße“ umfasst.

<sup>1</sup> Vgl.: Bad Vilbel: Daten und Fakten über Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/stadtportrait/daten-und-fakten-ueber-bad-vilbel>, 28.10.2019.

<sup>2</sup> Vgl.: ebd.

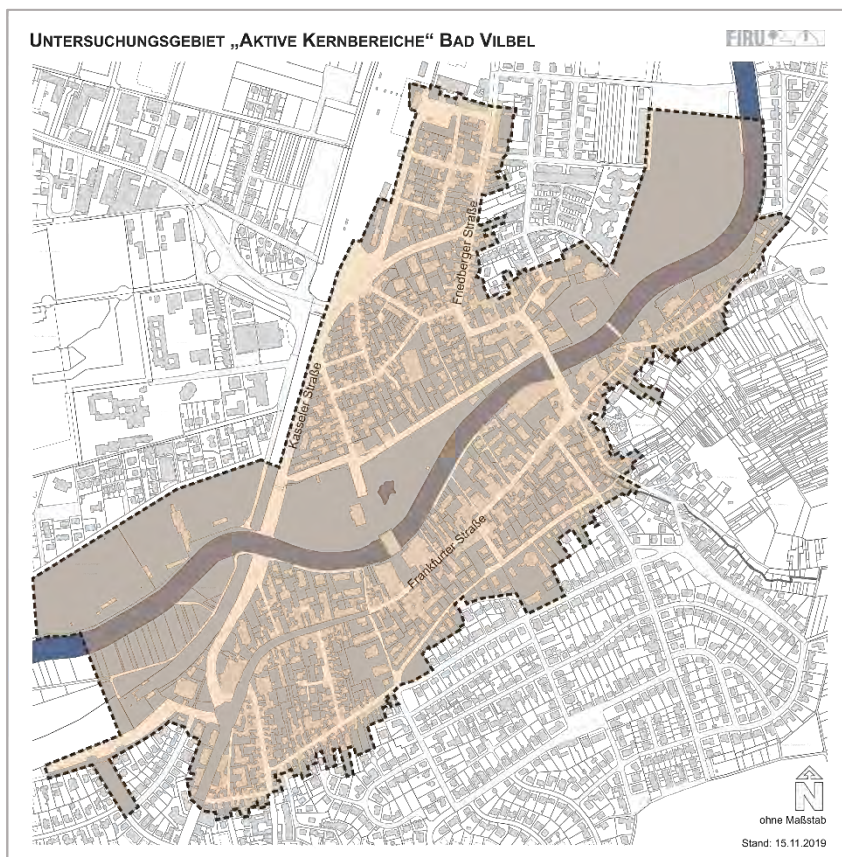
<sup>3</sup> Vgl.: Bad Vilbel: Standort Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/wirtschaft/standortfaktoren>, 28.10.2019.

## 2.2 Das Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“, in welches die Stadt Bad Vilbel erfolgreich aufgenommen wurde, wurde ein Untersuchungsgebiet definiert, welches in der Kernstadt Bad Vibel verortet ist. Dieses umfasst eine Gesamtfläche von etwa 72 Hektar.

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Fluss Nidda in einen südlichen und einen nördlichen Abschnitt unterteilt. Der nördliche Teil umfasst das Areal zwischen Bahnhof Bad Vilbel und dem Uferbereich der Nidda am Kur- und Burgpark sowie den Bereich zwischen der Fußballanlage im Westen und dem Ostende des Burgparks. Zusätzlich wird das nördliche Gebiet von der Bahntrasse in nordwestlicher Richtung begrenzt. Insgesamt beinhaltet der nördliche Abschnitt des Fördergebiets Freizeitanlagen in Form von Sportanlagen, dem Freibad Bad Vibel (mit Open Air Kino im Sommer) sowie dem Bad Vibel Kurgarten, Kur- und Burgpark. Die Burg Bad Vibel (auch Wasserburg genannt) ist im Burgpark lokalisiert und verantwortlich für die Namensgebung dieser Grünfläche. Die Wasserburg ist zudem Austragungsort der jährlich stattfindenden Burgfestspiele. Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets umfasst den Haupteinkaufsbereich der Innenstadt Bad Vibel zwischen Bahnhof Süd und der Ecke Gronauer Weg/ Am Alten Wehr. Beide Teilbereiche sind darüber hinaus durch einen großen Anteil an Wohnnutzung gekennzeichnet.

**Abb. 3: Untersuchungsgebiet Bad Vibel**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vibel.

In Bezug auf den gesamtstädtischen Kontext fügt sich das Fördergebiet in eine Umgebung mit heterogener Nutzungsstruktur ein. So lassen sich Nutzungen wie Wohnen, Bildung/ Wissenschaft, Freizeit/Kultur/Sport oder auch Gewerbe im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes finden.



Hieraus ergeben sich unterschiedliche Potential- und Konfliktbereiche, welche es zu nutzen, respektive zu beseitigen gilt.

## 2.3 Übergeordnete Planungen und Stadtentwicklung

### 2.3.1 Ziele der Landesplanung

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung erstellt als Oberste Landesplanungsbehörde den Landesentwicklungsplan (LEP). Dieser ist strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und bildet gleichzeitig eine räumliche Vorgabe für die Regionalplanung. Der aktuelle LEP stammt aus dem Jahr 2000 und wurde zuletzt 2018 im Zuge der dritten Änderung angepasst.<sup>4</sup>

Bad Vilbel ist im LEP Hessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren wird die zentralörtliche Aufgabe zuteil, als Anlaufstelle für beispielsweise Nahversorgung, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und Freizeit für umliegende Unterzentren zu fungieren. Zudem besitzen Mittelzentren in einem Ballungsraum wie Frankfurt/Rhein-Main die Funktion als Standorte der Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

### 2.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan

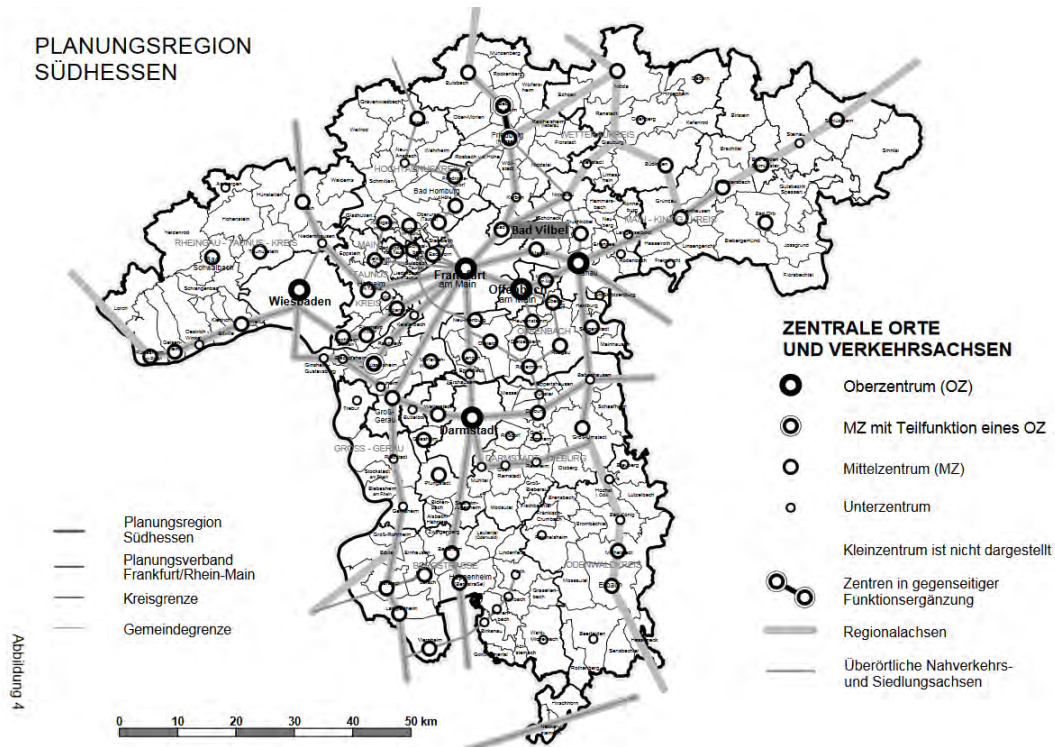
Innerhalb des „Regionalen Flächennutzungsplans 2010“ (RegFNP) nimmt Bad Vilbel, wie im LEP Hessens, die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum ein. Die Mittelzentren wurden aus dem LEP als Ziele in den RegFNP übernommen und sind in ihren Anforderungen und Funktionen daher kongruent zu denen des LEP.

Als maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 – 2020 wurden für Bad Vilbel anteilig 38 ha als Wohn- bzw. Mischgebiet festgelegt. Als Flächenbedarf für Gewerbe wurden im gleichen Zeitraum für Bad Vilbel anteilig 55 ha als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgesetzt.<sup>5</sup>

Bad Vilbel ist Teil mehrerer Entwicklungsachsen, welchen die Aufgabe zu Teil wird, zentrale Orte miteinander zu verbinden. Als Regionalachse ausgewiesen wurde die Verbindung Bad Vilbel – Nidderau – Büdingen. Außerdem bilden die Verbindungen Frankfurt – Bad Vilbel – Friedberg – Bad Nauheim – Butzbach sowie Bad Vilbel – Nidderau überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein wesentliches Element für die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur darstellen.

<sup>4</sup> Vgl.: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Hessen (2000), aufgerufen unter <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/plantext-zum-landesentwicklungsplan-hessen-2000-teilweise-aufgehoben>, 28.05.2019.

<sup>5</sup> Vgl.: Regionalversammlung Südhessen: Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darmstadt, 2011, S.29f. und 43.

**Abb. 4: Planungsregion Südhessen**

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Regionalversammlung Südhessen: Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darmstadt, 2011, S. 19.

Im RegFNP werden zudem Bereiche festgelegt, die langfristig von Besiedelung freigehalten werden sollen und wesentliche Gliederungselemente der Landschaft darstellen. Diese Freiräume sind im RegFNP als Vorranggebiete „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Innerhalb der regionalen Grünzüge soll der Regionalpark weiterentwickelt und auf weitere Teilräume ausgeweitet werden. In Bad Vilbel verläuft der Regionalparkkorridor entlang der Nidda und entlang des Edelbachs.

Geregelt werden im Flächennutzungsplan weiterhin die langfristige Sicherung des Schienengrundnetzes für den Personen- und Güterverkehr. Als Ziel werden die betriebliche Verbesserung sowie der Ausbau des S-Bahnnetzes durch investive Maßnahmen festgelegt. Im Bereich Bad Vilbel handelt es sich hierbei um den viergleisigen Ausbau im Abschnitt Frankfurt West – Bad Vilbel- Friedberg.<sup>6</sup>

Derzeit befindet sich der RegFNP für das Zieljahr 2030 in Neuaufstellung.

### Weitere städtische Planungen, Konzepte und Projekte

Relevante städtische Planungen, die im Rahmen des ISEK beachtet wurden, sind u.a.:

- Gesamtverkehrsplan (Teil 1 –Kernstadt) von 2015
- Überarbeitung des Radwegenetzes in Bad Vilbel (Radverkehrskonzept) von 2017
- Quartier der Zukunft (Quartier „Stadtgärten“, Technologie-Campus „SpringPark Valley“, Therme Bad Vilbel)

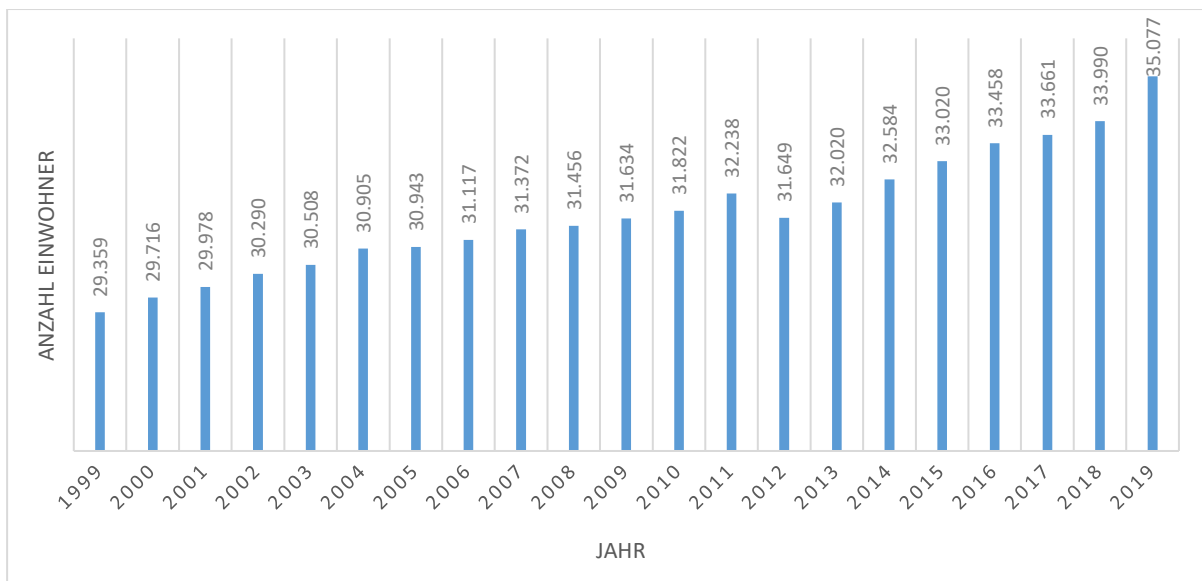
<sup>6</sup> Vgl.: Regionalversammlung Südhessen: Regionalverband Frankfurt/RheinMain: Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darmstadt, 2011, S.100f.

## 2.4 Soziodemografische Situation

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bad Vilbel zählte Mitte des Jahres 2019 35.077 Einwohnern und stellt somit die bevölkerungsreichste Stadt im Wetteraukreis dar. In den vergangenen Jahren gelang es Bad Vilbel eine überwiegend anhaltende, positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Mit Ausnahme einer Zäsur der Bevölkerungszahl im Jahre 2012 stieg die Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren stets sukzessive an. Im Zeitraum von 1999 bis 2019 konnte Bad Vilbel ein Bevölkerungswachstum von 19,48% verzeichnen. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme von 5.718 Einwohnern.

**Abb. 5: Entwicklung der Einwohnerzahlen 1999 bis 2019 in Bad Vilbel**

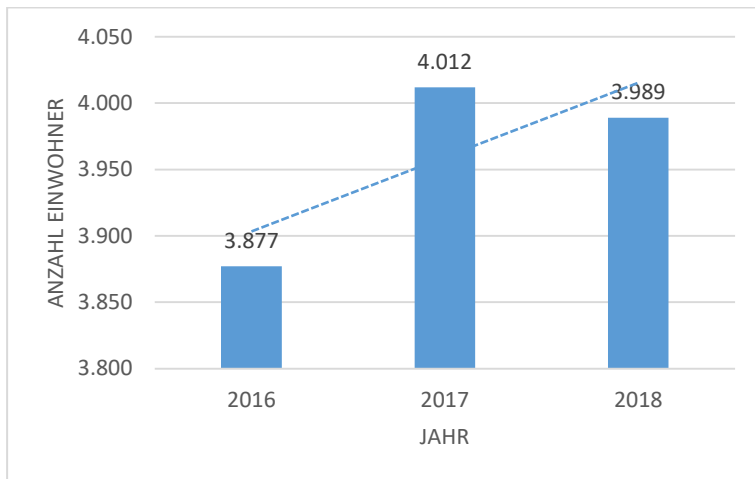


Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerungsentwicklung Stand jeweils zum 31.12.; Bad Vilbel: Daten und Fakten über Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/stadtportrait/daten-und-fakten-ueber-bad-vilbel>, 28.05.2019.

Entgegen der ab 2012 konstant positiv verlaufenden Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, waren im Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“ im Zeitraum von 2016 bis 2018 leichte Schwankungen hinsichtlich der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erkennen. So belief sich die Bevölkerungszahl im Geltungsbereich des Fördergebiets im Jahre 2016 auf 3.877 Einwohner. Diese stieg im 2017 auf 4.012 Einwohner an, woraufhin die Einwohnerzahl im darauffolgenden Jahr wieder unter die 4.000 Einwohner-Grenze sank. Dennoch lässt sich insgesamt auch im Untersuchungsgebiet eine leicht positive Tendenz hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung feststellen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018)

**Abb. 6: Entwicklung der Einwohnerzahlen 2016 – 2018 im „Aktiven Kernbereich“**



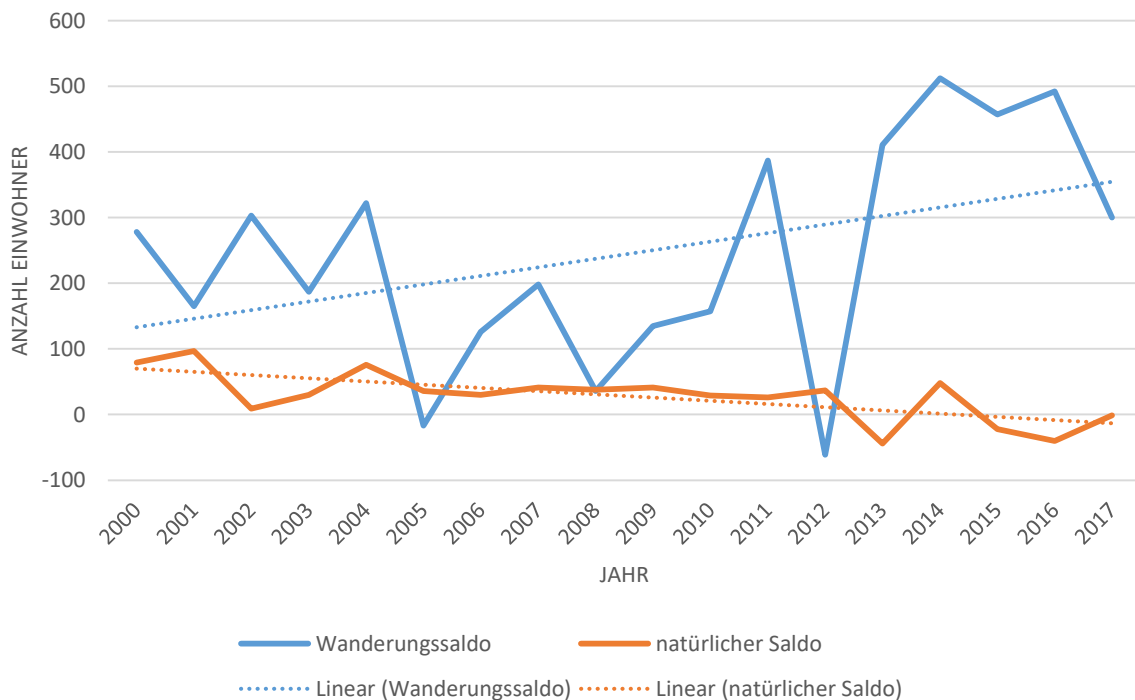
Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Stadt Bad Vilbel wies innerhalb der letzten 10 Jahre stark schwankende Wanderungsbilanzen auf. Trotz der teils deutlichen, negativen Ausreißer in den Jahren 2005 und 2012 – bezogen auf den Wanderungssaldo der Gesamtstadt (Zuzüge minus Fortzüge) – ist in diesem Bereich ein positiver Trend zu erkennen.

Der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) ist in Bad Vilbel insgesamt stabil, jedoch weist dieser eine leichte, rückläufige Tendenz auf.

**Abb. 7: Bevölkerungsbewegungen der Stadt Bad Vilbel von 2000 bis 2017**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>, 28.05.2019.

Gegensätzlich zum Wanderungssaldo der Gesamtstadt lässt sich im Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“ eine negative Tendenz erkennen. Da diese allerdings lediglich auf Grundlage dreier Werte aus dem Zeitraum 2016 bis 2018 basiert, lässt sich hieraus kein fundierter Trend des Wanderungssaldos innerhalb des Fördergebiets ableiten.

Gleiches gilt in Bezug auf den natürlichen Saldo. Es kann lediglich erahnt werden, dass der natürliche Saldo im Fördergebiet auf einem jährlich konstanten Niveau verläuft.

**Tab. 1: Bevölkerungsbewegungen im Untersuchungsgebiet von 2016 bis 2018**

Jahr	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2016	9	117
2017	16	121
2018	16	-12

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

## 2.4.2 Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Aktiver Kernbereich“ leben 3.989 (Stand 2018)<sup>8</sup> Personen. Dies entspricht 24,6 % der heutigen Bevölkerung der Kernstadt Bad Vilbels, beziehungsweise 11,4 % der heutigen Bevölkerung der Gesamtstadt. Eine Betrachtung der Geschlechterverteilung im Untersuchungsgebiet aus dem Jahre 2018 ergab eine marginale Überzahl der männlichen Bevölkerung (50,8%).

### Altersstruktur

Während die Altersstruktur der Gesamtstadt hinsichtlich der letzten beiden Altersperioden beinahe deckungsgleich mit der des Untersuchungsgebiets „Aktiver Kernbereich“ ist, unterscheidet sich die Altersstruktur der zwei Betrachtungsräume hinsichtlich der ersten beiden Altersperioden deutlich. Insbesondere im Bereich der 18- bis unter 35-jährigen lässt sich erkennen, dass im Untersuchungsgebiet 5,8% mehr 18- >35-jährige leben als in der Stadt Bad Vilbel. Der Anteil der Kinder- und Jugendlichen im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu den Werten der Gesamtstadt jedoch unterdurchschnittlich.

<sup>8</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018)

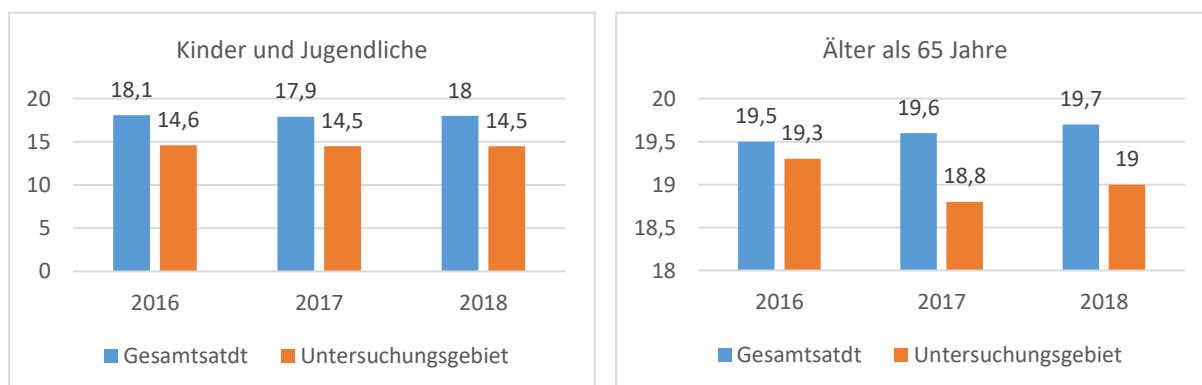
**Tab. 2: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Stand 2018)**

Altersperiode	Gesamtstadt Bad Vilbel	Untersuchungsgebiet
0 - <18 Jahre	18%	14,5%
18 - <35 Jahre	18,3%	24,1%
35 - <65 Jahre	44%	42,4%
65 Jahre und älter	19,7%	19%

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Hessisches Statistisches Landesamt: Altersstrukturen der Bevölkerung in den hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2018, aufgerufen unter <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte-familien/bevoelkerung/tabellen>, 13.09.19 und Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

In Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur bezüglich der Stufen „Kinder- und Jugendliche“ sowie „Älter als 65 Jahre“ (im Zeitraum von 2016 bis 2018) lassen sich keine signifikanten Veränderungen in den beiden Gebieten feststellen. Somit ist zu konstatieren, dass der Anteil der unter 18-jährigen sowie der über 65 Jährigen in den letzten drei Jahren im Fördergebiet dauerhaft hinter dem Anteil der Gesamtstadt zurückgeblieben sind. Eine mögliche, zukünftige Entwicklung dieser Altersstufen, lässt sich aufgrund fehlender Daten nicht prognostizieren.

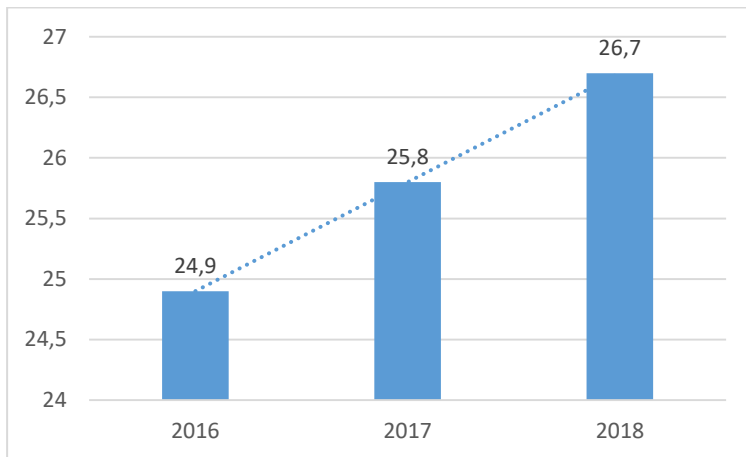
**Abb. 8: Gegenüberstellung der Anteile der Kinder und Jugendliche (0 – unter 18 Jahre) sowie der Personen über 65 Jahre an der Bevölkerung der Gesamtstadt als auch dem Untersuchungsgebiet im Zeitraum 2016 - 2018 (in %)**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Bertelsmann Stiftung: Statistische Daten, Demographischer Wandel, aufgerufen unter <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bad-vilbel+demographischer+wandel+anteil-ab-80-jaehrige+2015-2017+balkendiagramm>, 13.09.19 und Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

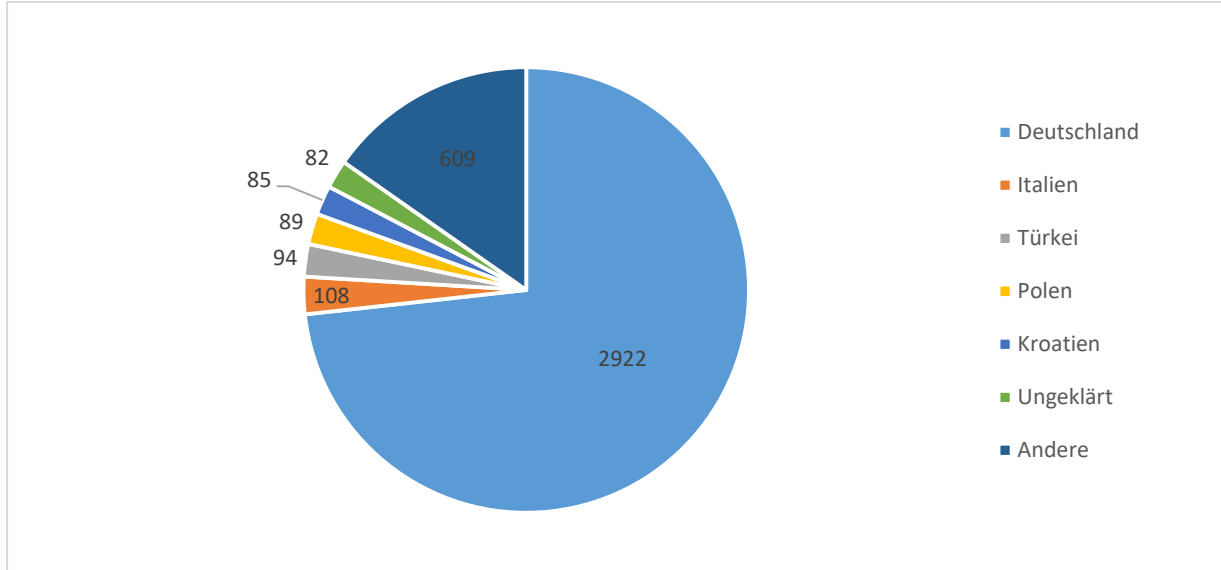
### Migrationsanteil

Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet des „Aktiven Kernbereiches“ beträgt knapp ein Viertel der Bevölkerungszahl. Betrachtet man die Entwicklung des Anteils ausländischer Personen in den Jahren 2016 bis 2018 im Fördergebiet, so ist bereits in dieser kurzen Zeitspanne eine Zunahme zu erkennen.

**Abb. 9: Migrationsanteil im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2016 – 2018 (in %)**

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

Vergleicht man die Daten aus 2017 exemplarisch mit dem damaligen Migrationsanteil der Gesamtstadt (15,7 %), so lag dieser knapp 10 % über dem Durchschnittswert Bad Vilbels.<sup>9</sup> In diesem Jahr lebten insgesamt 1.035 Personen mit einem Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet. Im darauffolgenden Jahr erhöhte sich diese Zahl auf 1.067 Personen. Davon waren 57,4 % Männer und 42,6% Frauen.

**Abb. 10: Die Anteile verschiedener Nationalitäten an der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet (Stand 2018)**

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von Stadt Bad Vilbel (2019): statistische Erhebung zur Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2016 – 2018).

Neben den 2.922 Deutschen, die im Untersuchungsgebiet leben, sind die am meist vertretenen Nationalitäten Italien (108 Personen), die Türkei (94 Personen), Polen (89 Personen) und Kroatien (85 Personen).

<sup>9</sup> Vgl.: Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>, 13.09.2019.

## Haushalte

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bad Vilbel betrug im Zeitraum von 2014 bis 2017 kontinuierlich 2,1 Personen pro Wohneinheit<sup>10</sup> und lag damit nur knapp unter der Haushaltsgröße des Wetteraukreises mit 2,3 Personen pro Wohneinheit (Stand 2011)<sup>11</sup>. Somit sind hier keine signifikanten Unterschiede zu erkennen.

Ähnlich stellt sich dies bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche in Quadratmetern pro Person (m<sup>2</sup>/Person) dar. In Bad Vilbel lag die durchschnittliche Wohnfläche 2017 bei 46,6 m<sup>2</sup>/Person. Dies bedeutet eine Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 von +10,3 Prozent. Im Vergleich dazu belief sich die durchschnittliche Wohnfläche im Wetteraukreis 2017 auf 49,0 m<sup>2</sup>/Person (im Vergleich zum Jahr 2010 +20,5 Prozent).<sup>12</sup>

## 2.5 Bau- und Nutzungsstruktur

### 2.5.1 Nutzungsstruktur

Im circa 72 ha großen Plangebiet ist eine stark gemischte bauliche Nutzung vorzufinden. Neben Wohnnutzung sind im Innenstadtbereich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Gastronomie angesiedelt. Ergänzt werden diese Nutzungen durch kulturelle, soziale sowie öffentliche Einrichtungen, wie beispielsweise die Bibliothek, die Wasserburg oder Kirchen und Kindergärten. Größere unbebaute Flächen werden entweder als Parkplätze oder Grünflächen genutzt.

Der Schwerpunkt der gewerblichen und sonstigen Nutzungen erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße, wohingegen das südliche und nördliche Gebiet stark durch Wohnnutzung geprägt ist. Der Bereich entlang der Frankfurter Straße zeichnet sich überwiegend durch Mischnutzung aus. Fast durchgängig wird die Erdgeschosszone durch Einzelhandelsbetriebe genutzt, während die Obergeschosse der Wohnnutzung dienen. Entlang der Nidda befinden sich vor allem kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

Der Unterschied zwischen der hohen Konzentration an Geschäften und Dienstleistern entlang der Frankfurter Straße und dem nördlichen Teilgebiet mit wenigen Gewerbebetrieben sowie dem südlichen Teilgebiet mit überwiegender Wohnnutzung, wird in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht.

---

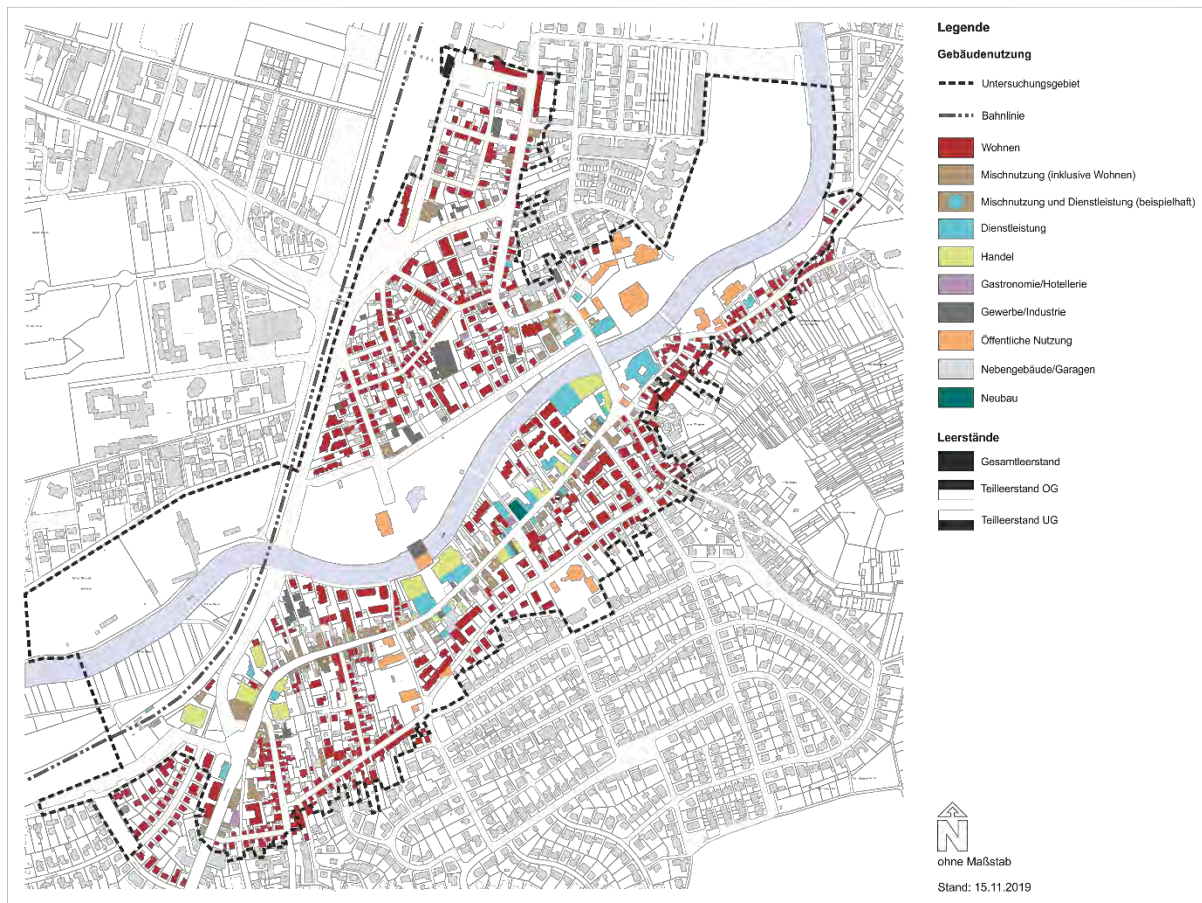
<sup>10</sup> Vgl.: Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>, 28.05.2019.

<sup>11</sup> Vgl.: Wetteraukreis: Haushalte, aufgerufen unter <https://www.wetteraukreis.de/wetterau/portraet/statistik/haushalte/>, 19.05.2019.

<sup>12</sup> Vgl.: Hessen Agentur: Gemeindeblatt: Bad Vilbel, St. (440003), aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), S.5.



Abb. 11: Gebäudenutzung



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich somit durch eine heterogene Mischung unterschiedlicher Nutzungen aus, welche das Erscheinungsbild der Innenstadt prägen, die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Leben sicherstellen und die Grundlage einer Entwicklung zu einer attraktiven Innenstadt bilden.

Negative Auswirkungen auf Nutzungen im Betrachtungsraum – insbesondere auf die Wohnnutzung – hat die starke verkehrliche Belastung einiger Hauptverkehrsachsen, welche zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität führt.

### 2.5.2 Städtebauliche Identität

Die Gesamtstadt wird in ihrer Stadtstruktur durch unterschiedliche Baustile geprägt, welche in einer angemessenen Balance zueinander stehen. Die historische Altstadt, als Ursprung der Stadt, ist mit den historischen Bauten und Straßenzügen ein Ort der Erinnerung und der Geschichte. Gebäude vergangener Epochen wie das Alte Rathaus, die Wasserburg oder die Auferstehungskirche sind Zeugen dieser Zeit. Gleichzeitig spiegelt sich in der Architektur der Neuen Mitte die Gegenwart wider, und moderne Bauten rund um den neu gestalteten Niddaplatz verkörpern einen zeitgemäßen Städtebau. Als drittes stadtstrukturprägendes Element kann die futuristische Architektur des SpringPark Valley gesehen werden, das am Rande Bad Vilbels entstehen soll. Arbeit, Wohnen und Freizeit sollen zusammengebracht und fortschrittliche Arbeits- und Lebensverhältnisse geschaffen werden, die neuen gesellschaftlichen Trends gerecht werden. Die Nidda kann als Bindeglied zwischen den Kultureinrichtungen der Gesamtstadt und den angrenzenden Parkanlagen verstanden werden.

### **2.5.3 Städtebaulicher Bestand/ Denkmalschutz**

Das Untersuchungsgebiet im Verhältnis zur Gesamtstadt stellt das Herz der Stadt, sowohl im historischen Sinn als auch im Kontext des stadtgesellschaftlichen Zusammenlebens dar. Die historische Altstadt und die angrenzenden Parkbereiche prägen das Untersuchungsgebiet. Jedoch sind vermehrt gestalterische Mängel verschiedener öffentlicher Räume zu beobachten, die zum Teil zu einer geringen Aufenthaltsqualität führen. In Verbindung mit einer teilweisen fehlenden Sauberkeit kommt es zu einer partiellen Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Hierzu tragen zudem ästhetische Unzulänglichkeiten und gestalterische Mängel einzelner Gebäude bei. Grundsätzlich zeigt die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet allerdings nur punktuelle Renovierungsbedarfe auf. Eine Häufung dieser Gebäude ist im süd-westlichen Teil des Plangebietes festzustellen.

Größtenteils ist die Sanierung von Wohnbauten bereits erfolgt. So befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet zahlreiche Gebäude in einem guten, baulichen Zustand und sind von ortsbildprägender Bausubstanz. Das Gros dieser ästhetisch ansprechenden Bauwerke liegt entlang der Fußgängerzone sowie der südlichen Grenzstraße des Untersuchungsgebiets. Darüber hinaus sind Gebäude dieser Art in weiteren Straßenzügen, wie beispielweise der Homburger Straße, vorzufinden.

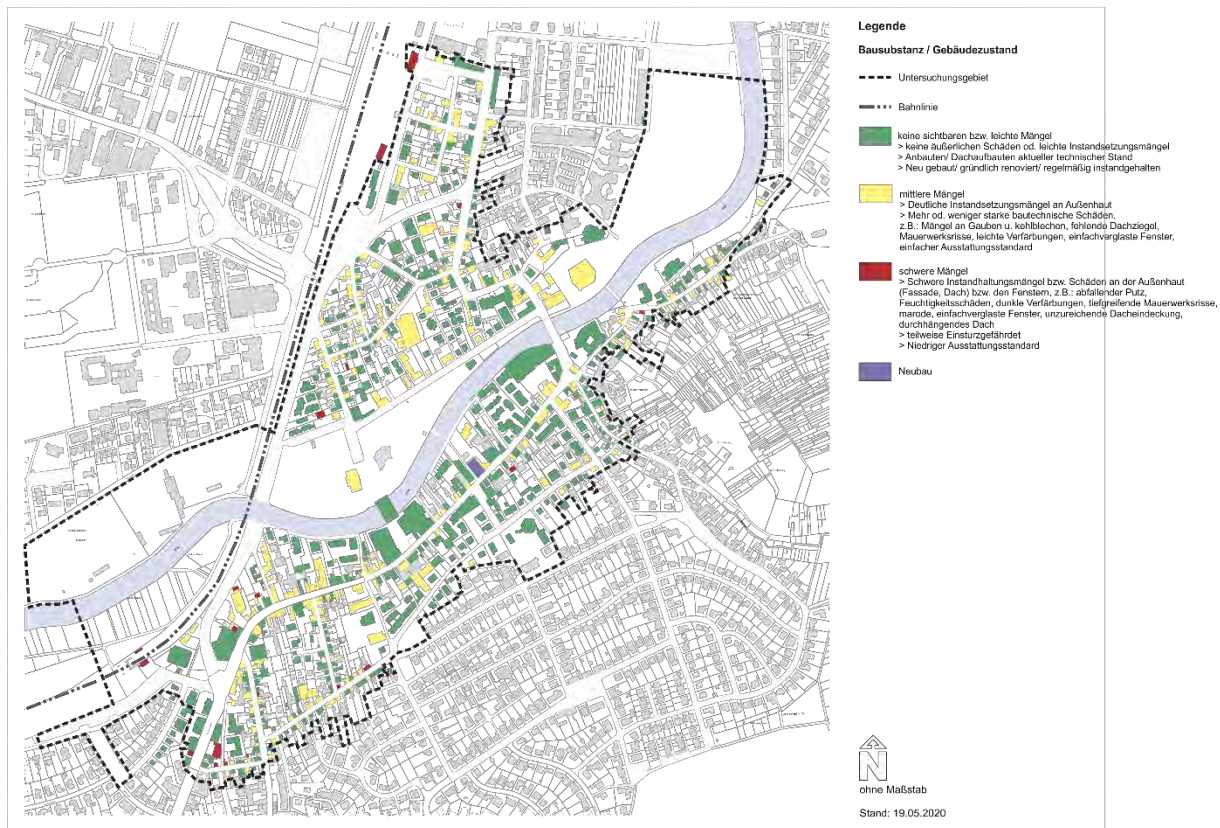
Dennoch besteht bei verschiedenen Einzelgebäuden weiterhin Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Hierbei handelt es sich insbesondere um historische und denkmalgeschützte Bausubstanz, welche eine essentiell prägende Funktion für das Ortsbild Bad Vilbels einnimmt und somit gestalterische, als auch bauliche Maßnahmen erfordert. Vor allem handelt es sich um:

- das Kurhaus Bad Vilbel
- das historische Rathaus
- das Stadtschulhaus
- die Kunstschule (Frankfurter Straße 47)
- das Festspielgelände

Darüber hinaus besteht der Bedarf an Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich weiterer, öffentlicher und privater Gebäude (bspw. Frankfurter Straße 48/50) sowie die Notwendigkeit eines Neubaus der Stadthalle, welche eine zentrale Rolle im Ortsgeschehen einnimmt.

Aus der kompakten Bebauung in den Randbereichen der Frankfurter Straße resultierend, ergeben sich hinsichtlich der Besonnung und Belüftung zum Teil schlechtere Wohnverhältnisse .

Abb. 12: Gebäudezustand



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

Einzelne Gebäude in Bad Vilbel sind stadtprägend hervorzuheben und tragen zu der unverkennbaren Stadtgestalt Bad Vilbels bei. Diese werden im Folgenden steckbriefartig beschrieben:

**Kurhaus:** Das Kurhaus, 1927-1928 als Volkshaus gebaut, liegt am Kurpark Bad Vilbels, welcher im Zentrum der Stadt verortet ist. Das Gebäude dient als Veranstaltungsort für Vereinsfeiern, Tagungen sowie für Sitzungen von öffentlichen Gremien. Zudem steht das Kurhaus den Bürgern und Bürgerinnen, als auch den Institutionen Bad Vilbels zur Verfügung. Negativ hervorzuheben ist, dass das Kurhaus nicht barrierefrei zugänglich ist. Treppenlifte können auf nur auf Anfrage bereitgestellt werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Stadthalle wird das Kurhaus derzeit ebenfalls saniert und umgebaut, sodass die bemängelten Aspekte im Zuge dessen beseitigt werden könnten.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Kultur, Stadthallen, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/stadthallen/kurhaus-bad-vilbel>, 18.09.2019.

**Abb. 13: Bad Vilbel Kurhaus**

Quelle: FIRU mbH

**Stadtbibliothek:** Die Stadtbibliothek – im November 2013 eröffnet – wurde über der Nidda erbaut und grenzt unmittelbar an den Niddaplatz. Die Bibliothek bietet den Besuchern zum einen die Möglichkeit der Nutzung diverser Medien (neben Büchern und Zeitschriften auch Musik-CDs, Hörbücher, Filme, Tages- und Wochenzeitungen sowie Konsolenspiele) und zum anderen den Gebrauch von PC-Arbeitsplätzen. Dem Fortschritt der Digitalisierung folgend, besteht ein zusätzliches W-Lan-Angebot, welches durch bibliotheksintern verleihbare iPad's genutzt werden kann. In die Stadtbibliothek ist zudem ein Café integriert.<sup>14</sup>

**Abb. 14: Bad Vilbel Stadtbibliothek**

Quelle: FIRU mbH

**Wasserburg:** Die Wasserburg Vilbel ist im südwestlichen Teil des Burgparks unmittelbar an der Nidda gelegen und ist von einem Wassergraben umgeben, der namensgebend ist. Die Burg ist Austragungsort der alljährlich stattfindenden Burgfestspiele. Insbesondere erwähnenswert sind zusätzlich das historische Tor mit Wappenschild, ein Brunnen aus Barockzeiten im Innenhof der Burg und ein Palas, welcher durch diverse Gewölbe und Gänge unterkellert ist. Seit 2011 wird außerdem das Kinder- und Familien-Theater als neuer Schwerpunkt ausgebaut.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Kultur, Stadtbibliothek, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/stadtbibliothek>, 18.09.2019.

<sup>15</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Tourismus, Wasserburg, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/tourismus/wasserburg>.

**Abb. 15: Bad Vilbel Wasserburg**

Quelle: FIRU mbH

Ergänzend befinden sich im Untersuchungsgebiet zwei kirchliche Einrichtungen. Zum einen die Katholische Kirche St. Nikolaus, welche in unmittelbarer Umgebung zur Wasserburg erbaut wurde und zum anderen die Evangelische Christuskirchengemeinde, welche im Süden des Untersuchungsgebiets, parallel zur Frankfurter Straße, liegt. Beide Kirchen stellen städtebauliche Solitäre dar.

**Abb. 16: Katholische Kirche St. Nikolaus (links), Christuskirchengemeinde Bad Vilbel (rechts)**

Quelle: Website Bad Vilbel: Soziales, Glaubensgemeinschaften, Kath. Kirchengemeinde, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/soziales/glaubensgemeinschaften/kath-kirchengemeinde>, 28.05.2019 (links); Website Bad Vilbel: Soziales, Glaubensgemeinschaften, Ev. Kirchengemeinde, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/soziales/glaubensgemeinschaften/ev-kirchengemeinde>, 28.05.2019 (rechts).

Neben den dominanten Bauten zeichnet sich das Untersuchungsgebiet auch durch vereinzelte denkmalgeschützte Gebäude und Flächen sowie Kulturdenkmäler aus. Eine nicht abschließende Auflistung an Kulturdenkmälern sowie denkmalgeschützten Arealen und Gebäuden stellt sich wie folgt dar:

- Friedrich-Karl-Sprudel Brunnentempel,
- Kurhaus,
- Kurpark (zwischen Kurhaus und Ehrenmal),
- Hassia-Sprudel Brunnentempel,
- Sprudel-Apotheke,
- Wasserburg,
- Alte Mühle,
- Altstadt Bad Vilbels mit Brunnenmuseum und Altem Rathaus,

- Villa, Frankfurter Straße 61,
- Ehemaliges Areal der Vilbeler Poststation,
- Ehemaliges Gefängnis,
- Ehemalige Synagoge,
- Vilbeler Nidda-Brücke der Main-Weser-Bahn

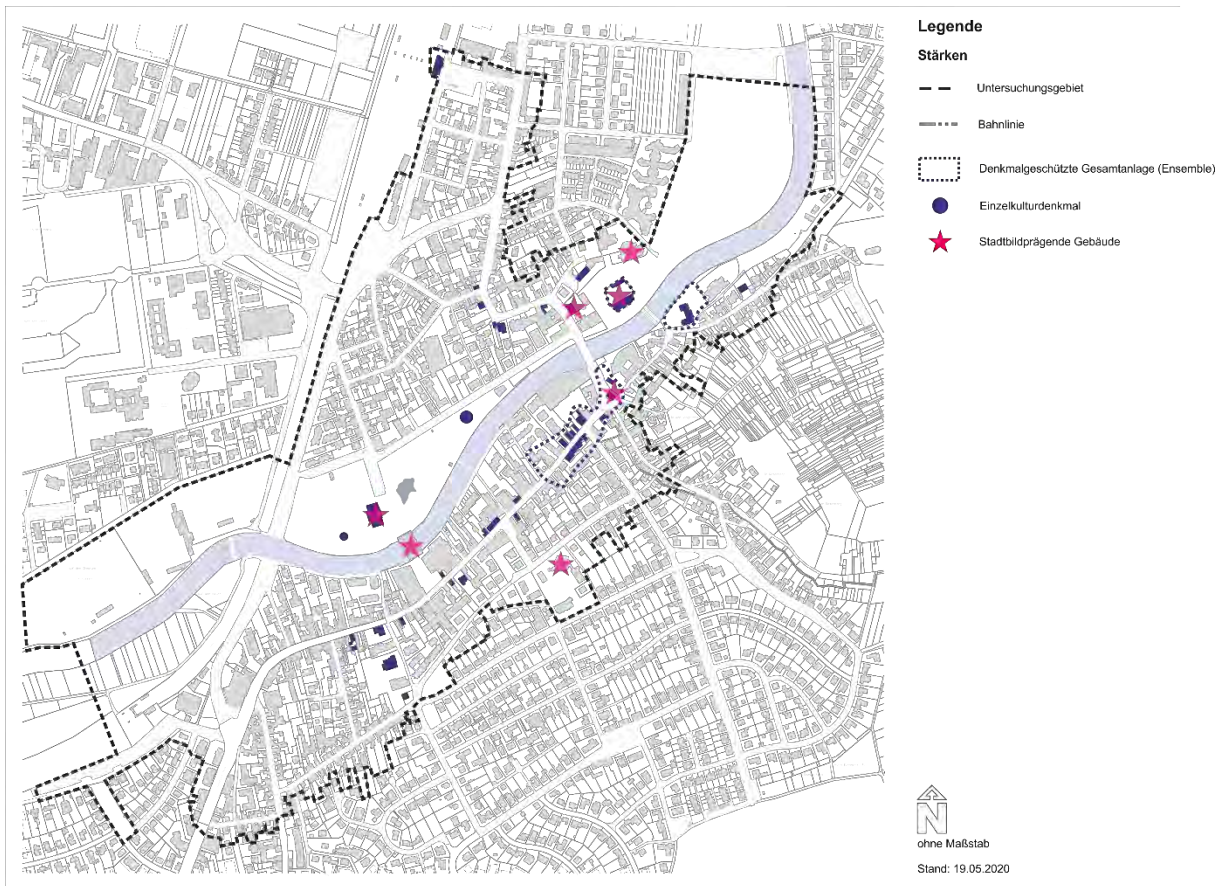
**Abb. 17: Friedrich-Karl-Sprudel Brunnen (oben links), Hassia-Sprudel Trinkbrunnen (oben rechts), Altes Rathaus (unten links), Brunnenmuseum (unten links)**



Quelle: FIRU mbH

Die denkmalgeschützten, städtebaulichen Wahrzeichen der Stadt sind zur besseren Übersicht zusätzlich in nachfolgender Abbildung verortet.

**Abb. 18: Kulturdenkmäler und stadtbildprägende Gebäude**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

## 2.6 Wohnen und Wohnungsmarkt

Im Rahmen der Untersuchung der Wohnungsmarktsituation erfolgt eine Sondierung des Wohnungsbestandes und der Entwicklungen des Wohnimmobilienmarkts sowie des Wohnungsbedarfs.

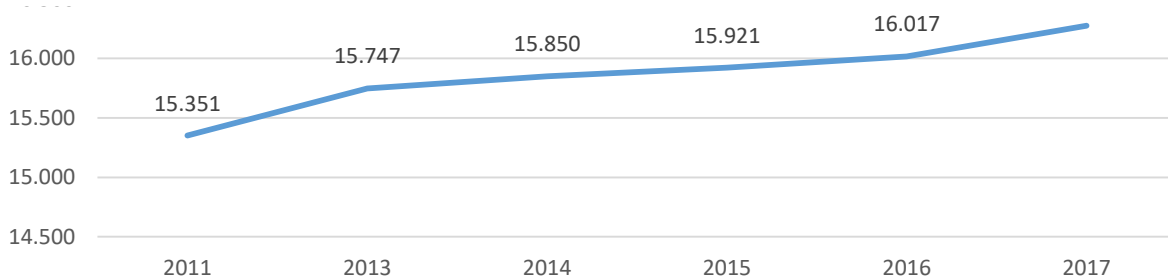
### 2.6.1 Wohnungsbestand und -entwicklung

In der Gesamtstadt Bad Vilbel ist eine konstant steigende Zahl des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Insgesamt verfügte Bad Vilbel im Jahr 2017 über 7.387 Wohngebäude, auf welche sich wiederum 16.273 Wohnungen verteilten. Im Vergleich zum Jahr 2011 bedeutet der Anstieg des Wohnungsbestandes eine positive Veränderung von +6,0 %.<sup>16</sup> Die Gebäude weisen zudem eine differenzierte Aufteilung der Anzahl der Wohneinheiten pro jeweiligem Gebäude auf. 7.387 Wohngebäuden unterteilen sich hierbei in:

- 4.711 Gebäude mit je einer Wohneinheit (64%)
- 1.205 Gebäude mit je zwei Wohneinheiten(16%) und
- 1.441 Wohngebäude mit je drei Wohneinheiten und mehr (20%).

Anhand dieser Aufschlüsselung von Wohnbauten lässt sich konstatieren, dass in Bad Vilbel überwiegend Einfamilienhäuser angesiedelt sind.

**Abb. 19: Anzahl der Wohnungen Gesamtstadt**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019 auf Basis von: Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <https://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer-Regionalverband>; Wetteraukreis: Wohnungsbestand- und entwicklung in den Kreisgemeinden, aufgerufen unter <https://www.wetteraukreis.de/wetterau/portraet/statistik/wohnungsbestand-und-entwicklung-in-den-kreisgemeinden/>, 28.05.2019.

Da das Untersuchungsgebiet generell, aber insbesondere im südlich der Nidda gelegenen Teil, dicht besiedelt und durch eine kompakte Bauweise geprägt ist, sind in diesem Bereich mehrheitlich drei- bis viergeschossige, vereinzelt fünfgeschossige Bauten vorzufinden. Die Gebäudetypologie im Fördergebiet setzt sich somit überwiegend aus Mehrfamilienhäusern zusammen

Neben den Entwicklungen des Wohnungsbestandes spielt in diesem Zusammenhang auch die Leerstandsquote eine wichtige Rolle und lässt Rückschlüsse darauf zu, ob das Wohnraumangebot insgesamt knapp ist oder sich lediglich auf bestimmte Angebote bezieht, die nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an Wohnraum genügen.

Laut Zensus lag die Leerstandsquote 2011 bei 3,2 % in der Gesamtstadt und laut einer Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt 2013 nur noch bei 2,9 %.<sup>17</sup> Insbesondere der Wert aus dem Jahr 2013 ist

<sup>16</sup> Vgl.: Statistik-Viewer Regionalverband FrankfurtRheinMain, aufgerufen unter <http://ftp.planungsverband.de/ia/regionalverband/wohnen/atlas.html>, 18.09.2019.

<sup>17</sup> Vgl.: Institut für Wohnen und Umwelt (2015): Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen, S.67.



als kritisch zu beurteilen, da Werte, die unter 3 % liegen, auf einen angespannten Wohnungsmarkt sowie eine unzureichende Versorgung mit Wohnraum hindeuten.<sup>18</sup> Eine Leerstandsquote über 3 % bis etwa 5 % gilt hingegen als angemessene, beziehungsweise natürliche Leerstandsreserve. Da davon auszugehen ist, dass sich die Leerstandsquote seit 2013 aufgrund der zunehmend angespannten Wohnraumsituation im gesamten Rhein-Main-Gebiet noch verringert hat bzw. gleichgeblieben ist, ist davon auszugehen, dass das Wohnraumangebot aktuell knapp ist. Daraus lässt sich ein verstärkter Handlungsbedarf bei der Schaffung von (neuem) Wohnraum ableiten (vgl. hierzu 2.6.2).

### **2.6.2 Wohnungsmarkt**

Laut dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation besitzt der Großteil des südlich der Nidda gelegenen Untersuchungsgebietes einen Bodenrichtwert von 800 €/m<sup>2</sup>. In einem weiteren, kleinen Teil desselben Bereichs im Fördergebiet, beläuft sich der Bodenrichtwert dagegen auf 620-690 €/m<sup>2</sup>, was bedingt wird durch die fehlende, unmittelbare Nähe zur Nidda. Nördlich der Nidda ist – im Vergleich zur südlichen Seite – eine deutliche Differenz des Bodenwerts festzustellen. In diesem Bereich des Untersuchungsgebietes sind die Bodenwerte mit 520-580 €/m<sup>2</sup> beziffert. Trotz der teilweisen Nähe zur Nidda und zum Kurpark, lassen sich diese Unterschiede im Norden wahrscheinlich durch die direkte Nähe zu gewerblich genutzten Bereichen und zur Bahntrasse erklären. Gleichzeitig werden die Bodenpreise südlich der Nidda durch die Frankfurter Straße und den dort befindlichen Haupteinkaufsbereich der Innenstadt positiv begünstigt.<sup>19</sup>

Bezüglich der Immobilienpreise ist in der Gesamtstadt Bad Vilbel seit 2011 – trotz zwischenzeitlicher Schwankungen – ein signifikanter Preisanstieg beim Wohnungs- sowie beim Hauskauf zu beobachten. Insbesondere bei einem Vergleich der Jahre 2018 und 2019 ist hinsichtlich der Preise für 60 m<sup>2</sup> Wohnungen und der 100 m<sup>2</sup> Häuser jeweils ein Anstieg von circa +1.000 € festzustellen.

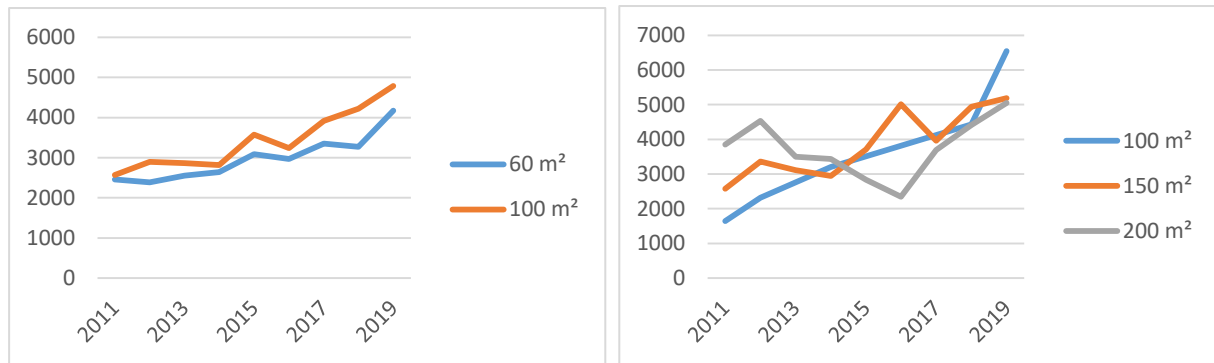
An dieser Stelle ist eine Gegenüberstellung der Immobilienpreisspiegel Hessens sowie der Bundesrepublik Deutschland mit dem Immobilienpreisspiegel Bad Vils angebracht, da die Immobilienpreise in Bad Vilbel deutlich über den Mittelwerten in Hessen bzw. der Bundesrepublik insgesamt liegen. Die deutlichste Differenz ist hierbei im Sektor des Kaufs von Häusern mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> zu erkennen. Während der Immobilienpreisspiegel in Hessen in diesem Bereich bei 2.440,58 €/m<sup>2</sup> und in gesamt Deutschland bei 2.507,28 €/m<sup>2</sup> liegt, findet man in Bad Vilbel einen Preis von 6.549,41 €/m<sup>2</sup> vor.<sup>20</sup> Diese deutliche Überschreitung der Durchschnittswerte Hessens sowie der Bundesrepublik ist zuweilen auch im Bereich der Eigentumswohnungen sowie bei Häusern mit einer höheren Wohnflächenanzahl zu erkennen. Dieser Vergleich deutet auf eine zunehmende Angespanntheit des Bad Vilscher Immobilienmarktes hin.

<sup>18</sup> Vgl.: Diez Beatrice et al (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland, Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung, S.6.

<sup>19</sup> Vgl.: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Geoportal Hessen, aufgerufen unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=39>, 17.09.2019.

<sup>20</sup> Vgl.: PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Entwicklung des Immobilienmarktes und aktuelle Wohnungpreise in Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Bad-Vilbel/3599>, 18.09.2019.

**Abb. 20: Die Entwicklung des Immobilienpreisspiegels Bad Vilbels in €/m<sup>2</sup> für den Kauf von Wohnungen (links) und Häusern (rechts) im Zeitraum von 2011 bis 2019**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019 auf Basis von: PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Entwicklung des Immobilienmarktes und aktuelle Wohnungspreise in Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Bad-Vilbel/3599>, 18.09.2019.

Anhand stichprobenartiger Vergleiche von aktuellen Immobilienpreisen im Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass die Kosten für den Kauf dort lokalisierter Immobilien dem durchschnittlichen Immobilienpreisspiegel Bad Vilbels ungefähr entsprechen.<sup>21</sup>

### 2.6.3 Wohnungsbedarf

Aufgrund der kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl der Gesamtstadt Bad Vilbels sowie der tendenziell weiterhin anwachsenden Bevölkerung im Untersuchungsgebiet, ist ein weiteres Wohnungsangebot erforderlich. Hierbei ist ein differenziertes Wohnangebot zur Versorgung unterschiedlicher Nachfragegruppen in Bezug auf Preise und Wohnformen nötig. Dies kann zu einer Lebendigkeit und nachhaltigen Entwicklung der Stadt führen und einer potenziell drohenden Gentrifizierung vorbeugen. Genaue Bedarfszahlen liegen nicht vor. In der Bürgerbeteiligung wurde vor allem ein Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen und generationenübergreifende Projekte sowie für Geringverdiener benannt.

Da das Untersuchungsgebiet im zentralen Teil der Kernstadt lokalisiert ist, gestaltet sich eine flächendeckende Erweiterung des Wohnangebotes in diesem Bereich schwierig. Allerdings findet man verschiedene Nachverdichtungspotenziale in direkter Nachbarschaft zum Fördergebiet. Beispielsweise betrifft dies die Freifläche an der Ecke „Bergstraße“/ „Am Felsenkeller“, das Grundstück „Bergstraße 48“ zwischen „Bergstraße“ und „Hollerweg“ oder das Grundstück zwischen Berkersheimer Weg, Goethe- und Siesmayerstraße.

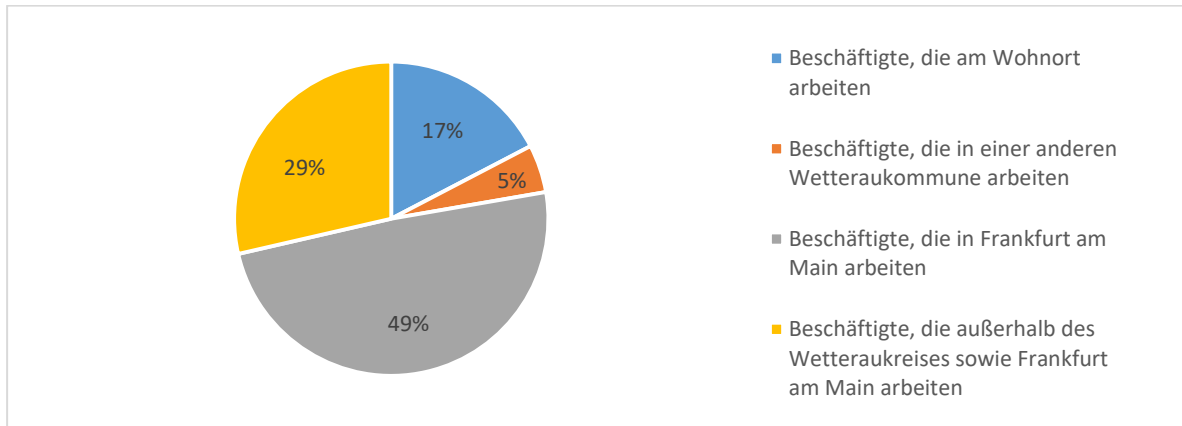
<sup>21</sup> Vgl. beispielhaft: Immobilien Scout GmbH, Komplett modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Bad Vilbel, aufgerufen unter [https://www.immobilienscout24.de/expose/113123961?referrer=RESULT\\_LIST\\_MAP&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2FS-T%2FWohnung-Kauf%2FUmkreissuche%2FBad\\_20Vilbel%2F61118%2F-88943%2F2251006%2F-%2F-%2F3%3FenteredFrom%253Done\\_step\\_search%2526viewMode%253DMAP%26exposed%3D113123961&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT\\_LIST&searchId=6f56426e-4ef3-3005-950f-ee85a2e4d6ee&resultListViewMode=MAP&boundingBox=50.174595%2C8.729371%2C50.179239%2C8.741387&searchType=radius#](https://www.immobilienscout24.de/expose/113123961?referrer=RESULT_LIST_MAP&navigationServiceUrl=%2FSuche%2Fcontroller%2FexposeNavigation%2Fnavigate.go%3FsearchUrl%3D%2FSuche%2FS-T%2FWohnung-Kauf%2FUmkreissuche%2FBad_20Vilbel%2F61118%2F-88943%2F2251006%2F-%2F-%2F3%3FenteredFrom%253Done_step_search%2526viewMode%253DMAP%26exposed%3D113123961&navigationHasPrev=true&navigationHasNext=true&navigationBarType=RESULT_LIST&searchId=6f56426e-4ef3-3005-950f-ee85a2e4d6ee&resultListViewMode=MAP&boundingBox=50.174595%2C8.729371%2C50.179239%2C8.741387&searchType=radius#/), 18.09.2019.

## 2.7 Wirtschaft

### 2.7.1 Wirtschaftsstruktur

In Bad Vilbel sind 13.003 (Stand 2016) sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) am Wohnort gemeldet. Diese Zahl setzt sich aus 2.256 SvB, welche in der Wohnortkommune arbeiten, 641 SvB, welche in einer anderen Wetteraukommune beschäftigt sind, 6.387 SvB, welche in Frankfurt am Main arbeiten und 3.719 SvB, welche anderenorts beschäftigt sind, zusammen.

**Abb. 21: Pendlerziele im Jahr 2016**



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019 auf Basis von: Wetteraukreis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Gemeinden, aufgerufen unter <https://www.wetteraukreis.de/wetterau/portraet/statistik/beschaeftigung/sozialversicherungspflichtig-beschaeftigte-pendler/beschaeftigung>, 28.05.2019.

Ein Grund für den prozentual hohen Anteil an Beschäftigten, welche in Frankfurt arbeiten, ist insbesondere die Nähe zur Großstadt. Der Zeitaufwand, der benötigt wird, um mit dem PKW den Hauptbahnhof oder die Stadtmitte Frankfurts zu erreichen, beträgt lediglich 15 bis 20 Minuten.

Im Vergleich zum Jahr 2000 nahm die Anzahl der SvB am Arbeitsort um +37,1 % zu. Die Zahl der SvB in Bad Vilbel entspricht darüber hinaus etwa einem Achtel der Anzahl der SvB im gesamten Wetteraukreis. Im Jahr 2017 gab es zudem 1.988 geringfügig entlohnte Beschäftigte am Arbeitsort, was gleichzeitig eine Zunahme von +30,6 % im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet.<sup>22</sup>

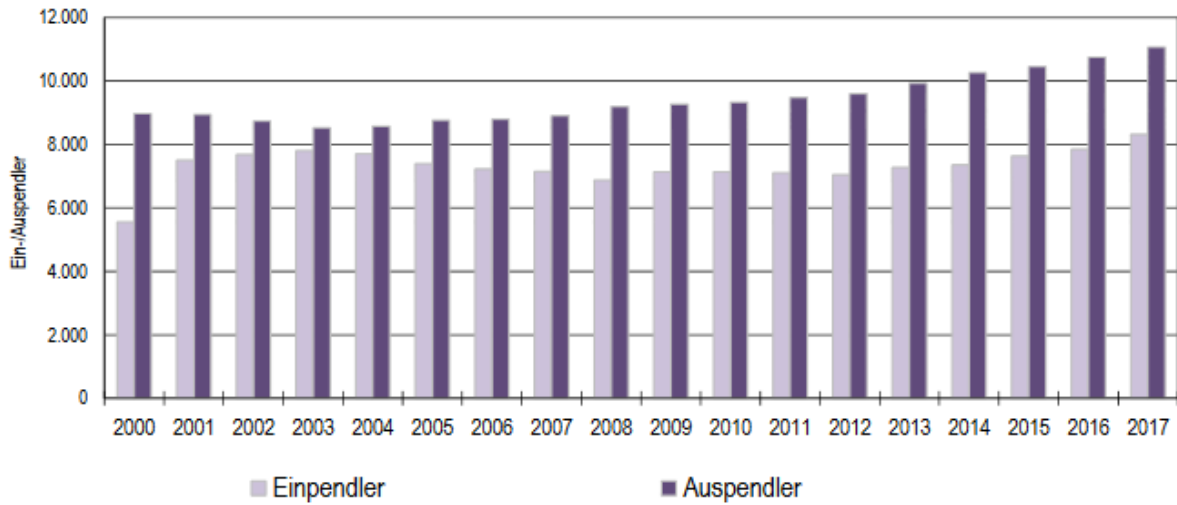
Bad Vilbel verzeichnet insgesamt einen negativen Pendlersaldo. 2016 zählte die Stadt 10.747 Aus- und 7.851 Einpendler (Stand: 30.06.2016).<sup>23</sup> Hieraus kann die Erkenntnis gezogen werden, dass mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) aus der Stadt heraus, als in die Stadt hinein pendeln. Die folgenden Grafiken skizziert die Entwicklung der Pendlerbewegung Bad Vibels von 2000 bis 2017.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Vgl.: Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt: Bad Vilbel, St. (440003), 2017, S. 4, aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), 21.10.2019.

<sup>23</sup> Vgl.: Wetteraukreis: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Wetteraukreis, aufgerufen unter <https://www.wetteraukreis.de/wetterau/portraet/statistik/beschaeftigung/sozialversicherungspflichtig-beschaeftigte-pendler/beschaeftigung-auf-kreisebene/entwicklung-der-beschaeftigung/>, 28.05.2019.

<sup>24</sup> Vgl.: Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt: Bad Vilbel, St. (440003), aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), S.5.

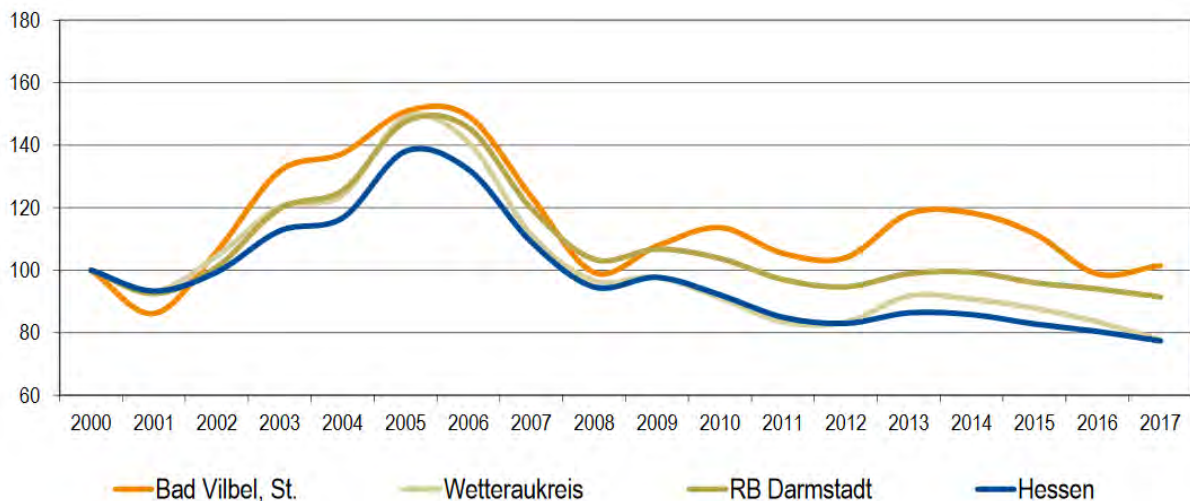
**Abb. 22: Entwicklung der Pendlerbewegung Bad Vilbel, St. von 2000 bis 2017**



Quelle: Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt: Bad Vilbel, St. (440003), 2017, S. 5, aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), 27.09.2019.

Die Arbeitslosenzahl zeigt sich in Bad Vilbel im Betrachtungszeitraum als stark schwankend. Während sie 2005/ 2006 in diesem Zeitraum ihren Höchststand erreichte, sank sie in den darauf folgenden Jahren bis 2016 wieder stark ab und zeigt aktuell eine leicht ansteigende Tendenz.

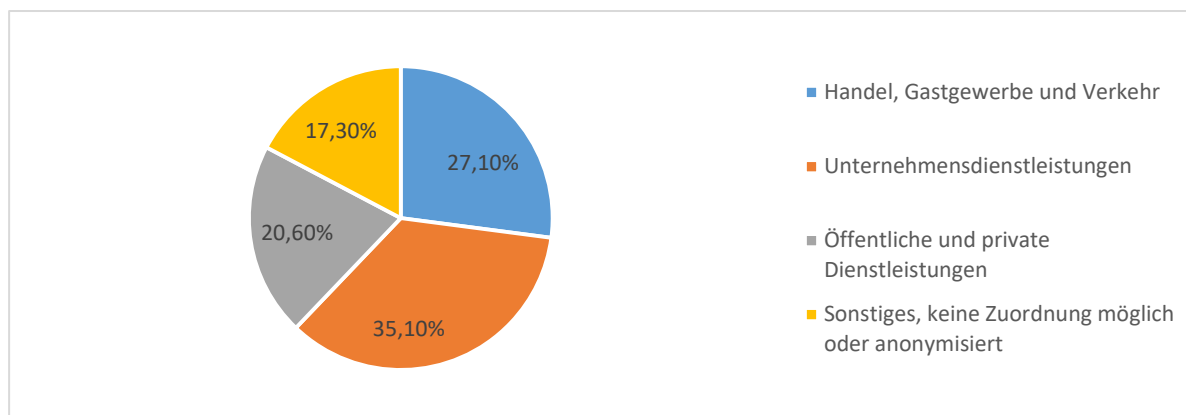
**Abb. 23: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Zeitraum von 2000 bis 2017 im regionalen Vergleich (Jahresdurchschnitt; Jahr 2000=100)**



Quelle: Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt: Bad Vilbel, St. (440003), 2017, S. 3, aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), 27.09.2019.

Bad Vilbel deckt ein breites Spektrum an Wirtschaftszweigen ab. Am Arbeitsort Bad Vilbel sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Segmenten „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“, „Unternehmensdienstleistungen“, „Öffentliche und private Dienstleistungen“, als auch im „produzierenden Gewerbe“ tätig. Wie sich dies prozentual verteilt, zeigt die folgende Grafik:

**Abb. 24: Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2017 im Regionalvergleich (Anteilswerte in %)**



Quelle: Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt: Bad Vilbel, St. (440003), 2017, S. 4, aufgerufen unter [https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon\\_PDF/440003.pdf](https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/440003.pdf), 21.10..2019.

Es wird deutlich, dass mehr als ein Drittel der SvB am Arbeitsort Bad Vilbel einer Arbeit im Bereich der Unternehmensdienstleistung nachgehen. Ein weltweit wachsender Sektor, der auch in Bad Vilbel seit dem Jahr 2000 um knapp +10 % angestiegen ist.

## 2.8 Nahversorgung, Einzelhandel und Gastronomie

In Bad Vilbel lassen sich mehrere Einzelhandelslagen ausmachen. Neben der Innenstadt mit der Frankfurter Straße finden sich weitere Lagen mit eher großflächigem Einzelhandel an der Homburger Straße, der Friedberger Straße sowie in Dortelweil (Friedberger Straße und Brunnencenter). Eine Besonderheit stellt die Musterhausausstellung in Heilsberg dar.

Die Kaufkraft in Bad Vilbel ist mit 7.717 € pro Kopf die höchste im gesamten IHK-Bezirk Gießen-Friedberg (2016). Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex (Anteil des verfügbaren Einkommens, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht<sup>25</sup>) liegt bei 119 (D=100). Die Zentralitätskennziffer liegt jedoch mit 89,2 unter der von Bad Nauheim oder Friedberg.<sup>26</sup>

Der im Untersuchungsgebiet lokalisierte „Einzelhandelskern“ erstreckt sich von der Frankfurter Straße bis zur Kreuzung Kasseler und Friedberger Straße. Insbesondere prägt die „Neue Mitte“ am Niddaplatz den **Einkaufsstandort**, wo 2013 zahlreiche neue Geschäfte entstanden sind. Die „Neue Mitte“ liegt im zentralen Bereich der Einkaufsstraße. Bekannte Einzelhandelsketten wie Goertz, H&M, Gerry Weber oder Drogerie-Müller sind hier zu finden. Der neu gestaltete Niddaplatz ermöglicht zudem einen ungehinderten Zugang zu den angrenzenden Geschäftshäusern. In der näheren Umgebung der „Neuen Mitte“ finden sich zahlreiche weitere inhabergeführte Geschäfte, aber auch Dienstleister, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Bankfilialen und sonstige. Der Kaufkraftindex pro Einwohner (Anteil des verfügbaren Einkommens, der für Konsumzwecke zur Verfügung steht) lag 2017 mit 132,7% deutlich über

<sup>25</sup> Vgl.: IHK Arnsberg Hellweg-Sauerland: Begriffsdefinitionen, aufgerufen unter [https://www.ihk-arnsberg.de/upload/Begriffsdefinitionen\\_21081.pdf](https://www.ihk-arnsberg.de/upload/Begriffsdefinitionen_21081.pdf), 18.05.2020.

<sup>26</sup> Vgl.: Michael Bauer Research GmbH und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelszentralität 2016 im IHK-Bezirk Gießen-Friedberg, aufgerufen unter [https://www.giessen-friedberg.ihk.de/blob/giihk24/Geschaefsbereiche/Standortpolitik/Wirtschaftsdaten\\_von\\_A\\_bis\\_Z/downloads/3412612/12b9693f0aa735299e3c9749278689b3/Einzelhandelszentralitaet\\_2016-data.pdf](https://www.giessen-friedberg.ihk.de/blob/giihk24/Geschaefsbereiche/Standortpolitik/Wirtschaftsdaten_von_A_bis_Z/downloads/3412612/12b9693f0aa735299e3c9749278689b3/Einzelhandelszentralitaet_2016-data.pdf), 06.11.2019.

dem Bundesdurchschnitt (100%) und lässt viele Großstädte wie Stuttgart (112,5%) oder Düsseldorf (117,7%) hinter sich.<sup>27</sup>

**Abb. 25: Bad Vilbel "Neue Mitte"**



Quelle: FIRU mbH

Innerhalb des Untersuchungsgebiets war – zum Teil der Attraktivität der „Neuen Mitte“ geschuldet – im Verlauf der letzten Jahre eine Zunahme an Leerständen in der Frankfurter Straße zu beobachten. Entgegen vorhergehender Erwartungen, wirkte sich der Bau des Einkaufszentrums nicht nur positiv auf den Rest der Einkaufsstraße aus. Insbesondere kommunal verankerte Einzelhandelsbetriebe waren in der jüngeren Vergangenheit gezwungen zu schließen.<sup>28</sup>

Hinsichtlich der **Nahversorgung** ist das Untersuchungsgebiet eher mäßig ausgestattet. So existieren lediglich drei Supermarkt-/Discounterstandorte im gesamten Plangebiet, welche alle im südlichen Teil angesiedelt sind. Ergänzt wird das Angebot an Supermärkten und Discountern durch zwei Lebensmittelhändler – von welchen ein Laden im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes verortet ist – und ein Reformhaus.

Das Untersuchungsgebiet in Bad Vilbel verfügt über eine Vielzahl an **gastronomischen Einrichtungen**. Hierbei reicht die kulinarische Spannweite von deutscher Hausmannskost sowie einem generellen Angebot an europäischen Restaurants und Bistros, über asiatische Spezialitäten bis hin zur australischen Küche. Auch eine Auswahl an Cafés sowie eine Fülle an Imbissständen ist gegeben. In der Bürgerbeteiligung wurde lediglich teilweise fehlende Außengastronomie bemängelt.

Darüber hinaus ist bei der Stadt Bad Vilbel momentan ein umfassender Informationskatalog in Bearbeitung, der Bürger über die Ausstattung, Barrierefreiheit, Öffnungszeiten und Kontaktdaten der Restaurants informieren soll. Hierfür wird derzeit ein Fragebogen für die ortsansässigen Gastronomieeinrichtungen zum Download auf der Website der Stadt bereitgestellt, der ausgefüllt an die Stadt zurückgeschickt werden kann.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Standortfaktoren, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/wirtschaft/standortfaktoren>, 29.05.2019.

<sup>28</sup> Vgl.: Mittelhessische Druck- und Verlagshaus GmbH & Co. KG: Wider den wachsenden Leerstand, aufgerufen unter <https://www.wetterauer-zeitung.de/wetterau/bad-vilbel-ort112595/wider-wachsenden-leerstand-11936215.html>, 19.09.2019.

<sup>29</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Fragenkatalog Gaststätten, Barrierefreiheit, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/tourismus/gastronomie/fragenkatalog>, 24.09.2019.

## 2.9 Tourismus

Aufgrund des Status als Festspiel- und Quellenstadt und des Angebots an diversen, kulturellen Veranstaltungen gilt Bad Vilbel als beliebtes Ziel für Tagestourismus.<sup>30</sup> Diese Art des Tourismus wirkt sich allerdings wenig positiv auf die Übernachtungszahlen der Kommune aus. Im Jahr 2017 konnte die Stadt insgesamt lediglich 64.810 Übernachtungen verzeichnen.<sup>31</sup> Diese lassen sich überwiegend auf den sogenannten Geschäftsreisetourismus zurückführen, von welchem Bad Vilbel aufgrund der Nähe zu Frankfurt am Main profitiert.<sup>32</sup> Neben neun Hotel- und Pensionsbetrieben verfügt Bad Vilbel über diverse klassifizierte und sonstige Privatunterkünfte sowie Ferienwohnungen.

Über die bereits erwähnten Übernachtungsmöglichkeiten hinaus werden auch Alternativen über sogenannte Community-Marktplätze wie „Airbnb“ oder Gastfreundschaftsnetzwerke wie „Couchsurfing“ angeboten. Diese sind allerdings zumeist nicht formell als Gastgeber ausgewiesen, weshalb deren Übernachtungszahlen nicht in die offizielle Statistik miteinberechnet werden.

Im Untersuchungsgebiet ist das Angebot an registrierten Übernachtungsmöglichkeiten eher gering. Lediglich sechs Unterkünfte stehen Touristen hier zur Verfügung. Diese können zwischen einem Hotel, drei Ferienwohnungen und zwei Privatunterkünften wählen.<sup>33</sup>

Eine der Hauptattraktionen stellen die Burgfestspiele auf der Wasserburg dar. 2019 zählte die über mehrere Monate andauernde Veranstaltung insgesamt 108.925 Besucher.<sup>34</sup> Die Burgfestspiele sind somit maßgeblich am bisherigen Touristenaufkommen Bad Vibels verantwortlich und tragen daher vermutlich auch zu einem Teil der jährlichen Übernachtungen bei.

Dennoch bleibt das Potenzial, welches sich in Bad Vilbel aufgrund der Lage und Erreichbarkeit hinsichtlich Tourismus und Naherholung bietet, bisher weitestgehend ungenutzt. Es fehlt an Angeboten, welche einen Freizeittourismus mit vermehrten Übernachtungen herbeiführen können. Darüber hinaus erschließt Bad Vilbel als Kurort den gesundheitstouristischen Markt nur in einem zu geringen Maße.<sup>35</sup>

Nichtsdestotrotz bietet Bad Vilbel eine Vielzahl an Attraktionspunkten, die mindestens den Tagestourismus positiv begünstigen. Ein Großteil davon liegt im Untersuchungsgebiete des Aktiven Kernbereichs. Dazu zählen das lebendige Römer-Mosaik und der Hassia Brunnentempel, das Hassia Quellenmuseum (nicht für Publikumsverkehr geöffnet), das Brunnen- und Bädereuseum, das Heimatmuseum Massenheim, das Historische Rathaus, das Kulturzentrum Alte Mühle, verschiedene Heilwassertrinkanlagen sowie die Stadtbibliothek (vgl. hierzu Kapitel 2.12).

Mit Blick auf den 60. Hessentag 2020, für den Bad Vilbel als Austragungsort ausgewählt wurde, wurden unter anderem mehrere Maßnahmen (beispielsweise ein Tourismuskonzept für die Stadt) sowie mehrere Entwicklungsvorhaben in Auftrag gegeben, welche zu einer Attraktivierung Bad Vibels führen und den Tourismus in der Stadt signifikant fördern sollen. Derzeit befinden sich die meisten Vorhaben (bis auf den Bau der Therme) in Umsetzung und sollen in den nächsten Jahren abgeschlossen werden. Bei

<sup>30</sup> Vgl.: PROJECT M GmbH, Tourismus- und Naherholungskonzept für die Stadt Bad Vilbel, 2019, S. 4

<sup>31</sup> Vgl.: Wetteraukreis: Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer und durchschnittliche Auslastung der Gästebetten Wetteraukreises 2017, aufgerufen unter <https://www.wetteraukreis.de/wetterau/portraet/statistik/tourismus-in-den-kreisgemeinden/>, 25.09.2019.

<sup>32</sup> Vgl.: PROJECT M GmbH, Tourismus- und Naherholungskonzept für die Stadt Bad Vilbel, 2019, S. 4

<sup>33</sup> Vgl.: Tourist-Info/ Kur- und Bäderverwaltung: Gastgeberverzeichnis, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet>, 25.09.2019.

<sup>34</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Burgfestspiele, aufgerufen unter <https://www.kultur-bad-vilbel.de/burgfestspiele/aktuelles/>, 25.09.2019.

<sup>35</sup> Vgl.: PROJECT M GmbH, Tourismus- und Naherholungskonzept für die Stadt Bad Vilbel, 2019, S. 16

erfolgreicher Fertigstellung der Maßnahmen und einer anschließenden Verknüpfung der Attraktionen, ist davon auszugehen, dass die Übernachtungszahlen in der Gesamtstadt deutlich ansteigen werden.

## 2.10 Mobilität und Verkehr

Um den erfolgreichen Strukturwandel der Stadt Bad Vilbel weiterhin voranzutreiben, ist die Sicherung der Mobilität ein wichtiger Aspekt, dem es Beachtung zu schenken gilt. Eine Gewährleistung der Erreichbarkeit der Region bei gleichzeitiger Geringhaltung des Verkehrs wurde hierbei als zukunftsfähiges Ziel formuliert. Hierfür ist es wichtig, dass ein angemessenes Gleichgewicht der Mobilitätsarten „motorisierter Individualverkehr“ (MIV), „öffentlicher Personennahverkehr“ (ÖPNV), „Radverkehr“ sowie „Fußverkehr“ besteht und zusätzlich die Bestandteile des Umweltverbundes (eine Gruppierung der Verkehrsträger ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Carsharing und Mitfahrzentralen) gefördert und gestärkt werden.<sup>36</sup>

### Motorisierter Individualverkehr

Das Gemeindestraßennetz Bad Vibels weist insgesamt eine Länge von circa 110 Kilometern (km) auf und umfasst etwa 350 Straßen. Die Landstraße 3008 (L 3008) und die Kreisstraße 10 vernetzen das kommunale Straßennetz mit zwei überörtlichen Bundesstraßen, welche beide auf der Gemarkung Bad Vibels verlaufen. Die Bundesstraße 3 (B 3) erstreckt sich unmittelbar durch das Stadtgebiet und bietet in südlicher Richtung die Möglichkeit einer Anbindung an die Autobahn 661 (A 661). In nördlicher Richtung verbindet die B 3 die Gemeinden Karben, Wöllstadt, Friedberg in Hessen sowie Bad Nauheim und fungiert auch in dieser Richtung als Zubringerstraße für die A 661. Die B 521 agiert im Süden ebenfalls als Zubringer für die A 661 und mündet im Autobahnkreuz „Frankfurt-Friedberger Landstraße“. Zweimalig über die Gemarkung Bad Vibels verlaufend, verbindet die B 521 in gegensätzlicher Richtung mehrere Kommunen ehe sie auf die Autobahn 45 bei Lindheim überleitet. Somit besteht eine umfassende Einbindung in das Fernstraßennetz. Zudem ist eine unkomplizierte Anfahrt an den Frankfurter Flughafen von Bad Vilbel aus gegeben.<sup>37</sup>

Somit ist festzustellen, dass die Innenstadt durch die schnell zugängliche B 3 überregional gut angebunden ist. Allerdings resultieren hieraus auch Negativaspekte wie beispielsweise ein übermäßiger Ausstoß von Luftschadstoffen.<sup>38</sup>

Die innerörtliche Straßenhierarchie wird in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht. Es ist zu beobachten, dass die Hauptverkehrsstraßen (Frankfurter Straße, Kasseler Straße und Friedberger Straße) im Untersuchungsgebiet als Ringsystem um die Innenstadt angeordnet sind. In diese münden Anlieger- und Sammelstraßen. Die Frankfurter Straße, größtenteils als Einbahnstraße gestaltet, stellt eine durch den Versorgungs- und Einkaufsbereich verlaufend Achse dar.

---

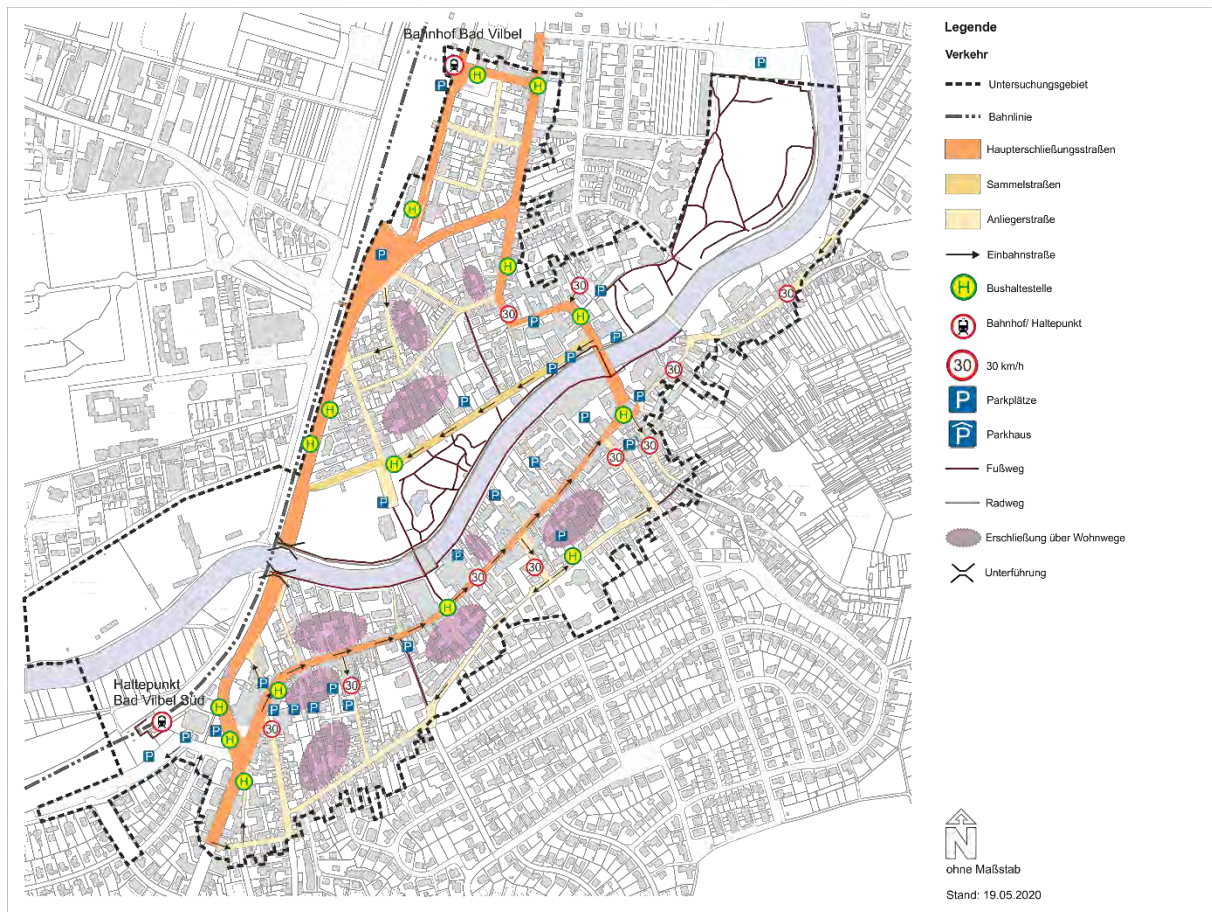
<sup>36</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Mobilität, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet>, 19.09.2019.

<sup>37</sup> Vgl.: ebenda.

<sup>38</sup> Vgl.: ebenda.



Abb. 26: Verkehrliche Situation im Kernbereich



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH 2019, auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

Innerörtlich ist die Verkehrsbelastung insbesondere im Bereich der Frankfurter Straße prekär, welche zugleich die zentrale Einkaufsstraße der Stadt verkörpert. Durch die Aufwertung des Niddaplatzes und damit einhergehend dem Bau einer Tiefgarage, ist in der Frankfurter Straße zusätzlicher Verkehr entstanden. Um dem Verkehr auf der Frankfurter Straße entgegenzuwirken, wurde im Gesamtverkehrsplan von 2015 eine Verlängerung von Streckenteilen (Ritterstraße bis zur Albanusstraße und vom Erzweg bis zum Grünen Weg), die in beide Richtungen befahren werden können, in Erwägung gezogen. Eine Verbreiterung der Fahrbahnabschnitte würde allerdings zu einer Verkleinerung der Nebenflächen (beispielsweise Gehwegbereich) führen, was die Sicherheit und den Wohlfühlfaktor von Fußgängern einschränken würde. Daher wurde im Gesamtverkehrsplan der Kernstadt von einer Umsetzung dieses Vorhabens abgeraten.<sup>39</sup> Neben der Verkehrsproblematik bestehen im Bereich der Frankfurter Straße in einigen Abschnitten Gestaltungsdefizite. Allerdings besitzen die Gestaltungsmaßnahmen in den Teilgebieten „Eingangsbereich vom Südbahnhof-Kreisel aus bis etwa Wiesengasse“, „Bereich der Neuen Mitte zwischen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt (Stadtmitte)“ und „vom Alten Rathaus bis zum Erzweg“ nur mittel- bis langfristige Priorität, da die vorherigen Bauarbeiten der Neuen Mitte zu viel Zeit in Anspruch nahmen.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Gesamtverkehrsplan, Teil 1: Kernstadt, 2015, S. 2, aufgerufen unter [https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP\\_Bad%20Vilbel\\_Teil%201\\_2015-11\\_Rev003.pdf](https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP_Bad%20Vilbel_Teil%201_2015-11_Rev003.pdf), 23.09.2019.

<sup>40</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Gesamtverkehrsplan, Teil 1: Kernstadt, 2015, S. 2, aufgerufen unter [https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP\\_Bad%20Vilbel\\_Teil%201\\_2015-11\\_Rev003.pdf](https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP_Bad%20Vilbel_Teil%201_2015-11_Rev003.pdf), 23.09.2019.

Insgesamt sieht der Gesamtverkehrsplan in den übrigen Bereichen der Kernstadt wenige Änderungsnotwendigkeiten hinsichtlich der Verkehrsführung vor. Mögliche vorgeschlagene Alternativen wurden diskutiert und führten zu dem Ergebnis, dass potenzielle Änderungen nicht zu empfehlen sind, nicht weiter verfolgt werden oder lediglich eine mittel- bis langfristige Priorität besitzen.<sup>41</sup>

Die straßenseitige Erschließung von Wohngebäuden ist im Untersuchungsgebiet vielfach durch Anliegerstraßen geregelt, welche in Sammelstraßen und letztendlich in Haupterschließungsstraßen münden. Aufgrund der vielgenutzten Nachverdichtungspotenziale war/ ist eine Erschließung über Anliegerstraßen bei vielen Grundstücken allerdings nicht möglich. Daher prägen in vielen Teilen des Plangebiets Wohnwege das Stadtbild, die in diesen Fällen die einzige Erschließungsmöglichkeit für Hinterlieger-Grundstücke bieten.

**Abb. 27: Bad Vilbel Erschließungssituation Wohngebäude**



Quelle: FIRU mbH

### Öffentlicher Personennahverkehr

In Bad Vilbel liegt ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz vor. Durch zwei Bahnhöfe, die im Untersuchungsgebiet liegen, sowie zwei weitere Bahnstationen ist auch die verkehrliche Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) gegeben. Es existieren schnelle und gut frequentierte Verbindungen nach Frankfurt. Zudem ist eine regionale Vernetzung durch Bus und Bahn abgedeckt.

#### ▪ Bahn

Durch die vier Bahnstationen „Bad Vilbel Süd“, „Bad Vilbel“, „Dortelweil“ und „Bad Vilbel-Gronau“, welche in der Kernstadt sowie in zwei Ortsteilen verortet sind, ist die Anbindung an den öffentlichen SPNV und das Regionalbahnnetz sichergestellt.

Die drei erstgenannten Bahnhaltstellen sind Teil der Main-Weser-Bahn-Strecke, welche eine Verbindung zwischen Kassel und Frankfurt am Main ermöglichen. Am Bahnhof „Bad Vilbel“ geht darüber hinaus die Bahnstrecke „Niddertalbahn“ ab, welche die Stadt Bad Vilbel mit der Gemeinde Glauburg-Stockheim vernetzt. Der Bahnhof Gronau gewährleistet die Anbindung des Ortsteils an die Niddertalbahn (Linie RB34). Die Bahnhöfe ermöglichen mit Bike & Ride und Park & Ride Plätzen teilweise den attraktiven Übergang zu Bus und Bahn.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Gesamtverkehrsplan, Teil 1: Kernstadt, 2015, S. 5, aufgerufen unter [https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP\\_Bad%20Vilbel\\_Teil%201\\_2015-11\\_Rev003.pdf](https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP_Bad%20Vilbel_Teil%201_2015-11_Rev003.pdf), 23.09.2019.

<sup>42</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Bahnverkehr, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/bahnverkehr>, 20.09.2019.

Weitere bestehende Bahnstrecken, an die Bad Vilbel angebunden ist, sind:

- Bad Vilbel – Nidderau – Büdingen
- Frankfurt – Bad Vilbel – Friedberg – Bad Nauheim – Butzbach
- Bad Vilbel – Nidderau

Die S-Bahn Linie 6 hält in Bad Vilbel an den drei Haltepunkten Bad Vilbel-Süd, Bad Vilbel Bahnhof und Dortelweil. Im Viertelstundentakt fahren die Züge werktags nach Frankfurt am Main, beziehungsweise nach Groß-Karben und halbstündlich besteht das Angebot einer Zugverbindung nach Friedberg. Die S-Bahn benötigt zum Hauptbahnhof Frankfurt eine halbe Stunde und zur Messe Frankfurt 25 Minuten. Zuzüglich zur S-Bahn fahren täglich rund 25 Züge der Niddertalbahn nach Frankfurt. Deren Fahrzeit beträgt lediglich 15 Minuten von Bad Vilbel zum Hauptbahnhof Frankfurt.<sup>43</sup>

Darüber hinaus wird momentan die S-Bahn-Strecke „Frankfurt West – Bad Vilbel – Friedberg – (Region Mittelhessen)“ im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“ um zwei Gleise erweitert. Auf dem dann viergleisigen Abschnitt kann die S-Bahn S6 auf eigenen Gleisen fahren, was kürzere Fahrzeiten und eine stabilen 15-Minuten Frequenz an allen Stationen gewährleistet. Somit kommt es zu einer Entflechtung von Fern-, Nah- und Güterverkehr.<sup>44</sup>

Des Weiteren ist ein regionaler Anschluss durch die Regionalbahn- und Expresslinien „Linie RB 30“ (Gießen), „Linie RB 34“ (Frankfurt Hbf), „Linie RB 40“ (Dillenburg), „Linie RB 41“ (Schwalmstadt-Treysa), „Linie RB 48“ (Nidda) und „Linie RE 99“ (Frankfurt Hbf) gegeben.<sup>45</sup>

#### ▪ Bus

Die Erreichbarkeit Bad Vibels wird darüber hinaus über ein gut ausgebautes Bus-System sichergestellt. Hierbei spielen die regionalen Buslinien FB-74, 30, 65 und 551 sowie die kommunalen Linien 60 bis 64 des VILBUS eine tragende Rolle.<sup>46</sup>

Die Buslinie FB-74 verbindet den Ortsteil Gronau mit der Nachbarstadt Rendel. Zudem wird der ZOB Bad Vibels von den Stadtbussen der Stadt Frankfurt mit den Linien 30 (Sachsenhausen), 551 (Offenbach Hauptbahnhof nach Gravenbruch) und 65 (Bad Homburg Ober-Erlenbach) angefahren.

Die regionalen Buslinien nehmen für die Maßstäblichkeit der Bad Vibeler Verkehrsinfrastruktur problematische Ausmaße an. Insbesondere die Linie 30 (Gelenkbus), die zu Spitzenzeiten im 10-Minuten-takt fährt, beansprucht die Straßenkonstruktion in Bad Vilbel intensiv. Daher wurde im Zuge des Gesamtverkehrsplans eine Eruiierung der Rolle der Linie 30 für Bad Vibeler Fahrgäste vorgeschlagen.<sup>47 48</sup> Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Linienführung der Linie 30 kritisiert.

Der von den Stadtwerken Bad Vibels betriebene VILBUS fährt täglich zwischen 05:45 und 20:00 Uhr die Haltestellen innerhalb des Stadtgebietes an und gewährleistet somit die Erschließung Bad Vibels durch ein öffentliches Verkehrsmittel. Im Stadtgebiet befinden sich zurzeit insgesamt 60 Bushaltestellen – hiervon zwölf im Untersuchungsgebiet.

<sup>43</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Bahnverkehr, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/bahnverkehr>, 20.09.2019.

<sup>44</sup> Vgl.: Deutschen Bahn AG: Eigene Gleise für die S 6 – Attraktiver Nahverkehr für die Region, aufgerufen unter <https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/s6-frankfurt-friedberg>, 20.09.2019.

<sup>45</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Bahnverkehr, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/bahnverkehr>, 20.09.2019.

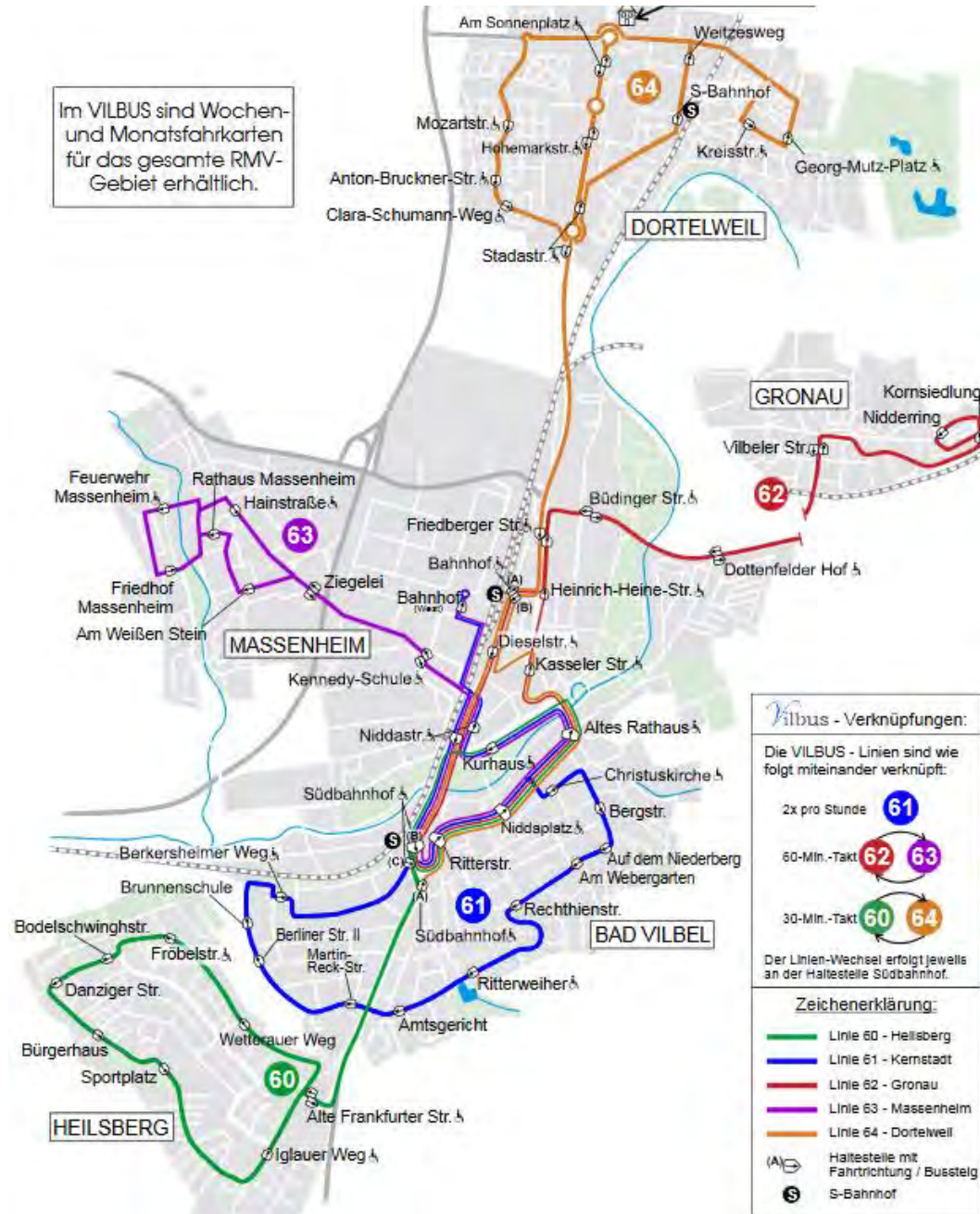
<sup>46</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Busverkehr, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/busverkehr>, 20.09.2019.

<sup>47</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Gesamtverkehrsplan, Teil 1: Kernstadt, 2015, S. 8, aufgerufen unter [https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP\\_Bad%20Vilbel\\_Teil%201\\_2015-11\\_Rev003.pdf](https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP_Bad%20Vilbel_Teil%201_2015-11_Rev003.pdf), 23.09.2019.

<sup>48</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Busverkehr, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/busverkehr>, 20.09.2019.

Darüber hinaus unterhalten die Städte Frankfurt, Bad Vilbel und Karben eine gemeinsame Nachtbuslinie in der südlichen Wetterau. Diese befördert Bad Vilbeler Fahrgäste mittels der Linie n96 ausschließlich am Wochenende und an Vorfeiertagen.<sup>49</sup>

**Abb. 28: Buslinienplan der Stadt Bad Vilbel**



Quelle: SWBV: Liniennetzplan Stadtnetz Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.sw-bv.de/wp-content/uploads/2018/11/Vilbus-Liniennetzplan-ab-09.12.2018.pdf>.

<sup>49</sup> Vgl.: ebenda.

Abb. 29: Erreichbarkeit von Bushaltestellen



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019 auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

### Fuß- und Radwegenetz

Bad Vilbel verfügt über ein ausgebautes Rad- und Fußwegenetz. Nach Schätzungen der Stadt ist dieses rund 180 km lang. Insgesamt führen fünf überregionale (der hessische Radfernweg „R4“, die „Regionalpark Niddaroute“, die „Regionalpark Rundroute“, die Regionalparkroute „Hohe Straße“ und der „Grüngürtel Radrundweg“) sowie zwei regionale Themenrouten (die hessische „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und der „Radrundweg Bad Vilbel“) durch die Stadt. Die drei Themenrouten „Radrundweg B.V.“, „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ sowie „Regionalpark Niddaroute“ verlaufen zentral durch das Plangebiet entlang der Nidda. Dabei führt ein Teilstück des „Radrundwegs B.V.“ durch die Kasseler Straße und ein Teilstück der „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ führt durch den Erzweg und die Hanauer Straße.<sup>50</sup>

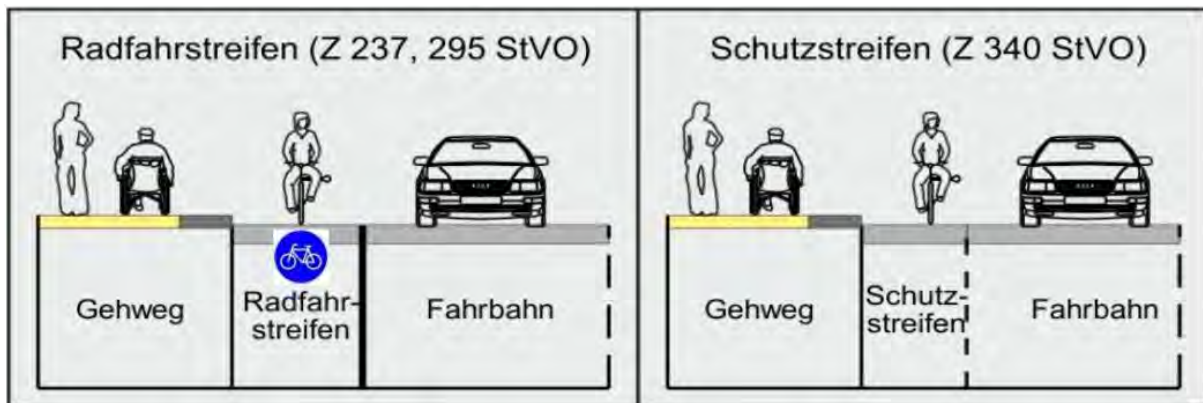
Trotz ausgebautem, vorhandenem Radwegenetz bereiten die Rad- und Fußwegeverbindungen in der Frankfurter Straße Probleme. Im Plangebiet existieren Barrieren (u.a. Hauptverkehrsstraßen, schlechter Gehwegzustand), die den Fuß- und Radwegeverkehr erschweren. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht vor allem an den Bahnunterführungssituationen im Fußgängerverkehr sowie entlang der Frankfurter Straße und dem südlichen Niddauer. Das Fahrradwegesystem ist lückenhaft und bedarf einer besseren Vernetzung. Die Stadt hat dies erkannt und ein Radverkehrskonzept erstellt,

<sup>50</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel, Überarbeitung des Radwegenetzes in Bad Vilbel, Radverkehrskonzept, 2017, S. 9 ff., aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/Radverkehrskonzept.pdf>, 23.09.2019.

um den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen und die Radwege sicherer sowie attraktiver zu gestalten. Das Radverkehrskonzept wurde im August 2017 veröffentlicht.

Neben der Vernetzung liegt der Fokus des Radverkehrskonzeptes auch auf der Gewährleistung der Sicherheit für Fahrradfahrer. So soll beispielsweise durch Radfahr- und Schutzstreifen die Führung des Radverkehrs auf der Straße gefahrloser gestaltet werden.

**Abb. 30: Führungsvarianten des Radverkehrs auf der Straße**



Quelle: Stadt Bad Vilbel, Überarbeitung des Radwegenetzes in Bad Vilbel, Radverkehrskonzept, 2017, S. 5, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/Radverkehrskonzept.pdf>, 23.09.2019.

Neben den zuvor genannten Aspekten besteht darüber hinaus Gestaltungsbedarf hinsichtlich der Radverkehrswege im Untersuchungsgebiet. Insbesondere ab dem Eingangsbereich des Kreisverkehrs am Südbahnhof bis hin zur Wiesengasse gilt es zukünftig eine funktionelle, als auch ästhetische Aufwertung vorzunehmen.

Durch die bereits vollzogene Umgestaltung des neuen Stadtplatzes an der Frankfurter Straße erhielt dieser Teil der Hauptverkehrsstraße ein neues Aussehen und zugleich eine neue Funktionszuweisung. Mit zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis der „Neuen Mitte“ wurde die Rolle der Frankfurter Straße als Einkaufsstraße besonders geprägt. Infolge der neu gewonnenen Attraktivität in diesem Teil der Frankfurter Straße kam es jedoch zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Dies bedeutet im Umkehrschluss eine Abnahme der Sicherheit für den Rad- und Fußverkehr in besagtem Bereich des Plangebietes.<sup>51</sup>

Anregungen aus der Bürgerbeteiligung im Rahmen der ISEK-Erarbeitung umfassen neben einer Umgestaltung der Frankfurter Straße, welche neben dem Themenfeld Rad- und Fußverkehr auch Aspekte der Freiraumgestaltung aufgreifen soll, u.a. die Neugestaltung des stadtseitigen Niddauerwegs (Radwege und neue öffentliche Plätze), vermehrte, neugestaltete Wegeverbindungen zur Nidda, den barrierefreien Ausbau samt ästhetischer Umgestaltung des Südbahnhofes, eine verbesserte Radinfrastruktur in der Kasseler Straße sowie im Berkesheimer Weg.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Untersuchungsgebiet über mehrere kostenpflichtige Parkhäuser sowie zahlreiche kostenlose und kostenpflichtige Parkplätze geregelt. Insgesamt werden für circa 320 Parkflächen Parkgebühren erhoben. Etwa 300 Parkflächen werden darüber hinaus durch Parkzeitbegren-

<sup>51</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Gesamtverkehrsplan, 2015, S. 2 f., aufgerufen unter [https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP\\_Bad%20Vilbel\\_Teil%201\\_2015-11\\_Rev003.pdf](https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/GVP_Bad%20Vilbel_Teil%201_2015-11_Rev003.pdf), 28.05.2019.

zung bewirtschaftet. In der – im Untersuchungsgebiet verorteten – Innenstadt (insbesondere Frankfurter Straße) stehen nach Angaben der Stadt ausreichend Parkflächen zur Verfügung. Hierbei fasst das Parkhaus am Niddaplatz mit 140 Stellplätzen die meisten Fahrzeuge des MIV.<sup>52</sup> Weitere 380 Stellplätze sind im Rahmen des Neubaus Stadthalle / Hotel geplant.

Aus Bürgerveranstaltungen, welche im Zuge der ISEK-Erarbeitung vollzogen wurden, ging hervor, dass die Situation des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt, aus subjektiver Sicht der Verkehrsteilnehmer, unzureichend ist. Insbesondere infolge der Schließung des City-Parkplatzes mit 140 Stellplätzen fehlen in diesem Teil der Stadt Stellplatzflächen. Um der hohen Nachfrage an zentrumsnahen Stellplätzen gerecht zu werden, wurde von den Bürgern der Bau einer Tiefgarage im Bereich des REWE am Innenstadteingang vorgeschlagen.

### Barrierefreiheit

Viele Wegeverbindungen im zu betrachtenden Untersuchungsgebiet sind unzureichend barrierefrei ausgebaut. Somit wird (mobilitäts-)eingeschränkten Personen die Bewältigung alltäglicher Aufgaben, wie beispielsweise das Tätigen von Besorgungen, erschwert. Insbesondere bei Wegeerschließungen ist eine Barrierefreiheit unabdingbar. Beispiele wie die Baugasse oder Teile der Schmiedgasse sind dahingehend als Negativbeispiel zu nennen. Ein weiteres Problem stellt der Gleisübergang am Bahnhof Bad Vilbel Süd dar. Das Erreichen von gegenüberliegenden Bahnsteigen ist lediglich über eine Fußgängerbrücke mit Treppen zu bewältigen. Eine Ausweichmöglichkeit wie ein Aufzug existiert nicht.

**Abb. 31: Bad Vilbel Bahnhof (links), Bad Vilbel Baugasse (rechts)**



Quelle: FIRU mbH

<sup>52</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Parken in Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/mobilitaet/parken>, 20.09.2019.

## 2.11 Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum

Das Untersuchungsgebiet in Bad Vilbel verfügt, trotz der Lage im verdichteten Kernbereich, über eine Vielzahl an weitläufigen Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Räumen. Beispiele hierfür sind der Niddaplatz und die Parklandschaft (Kurgarten, Kurpark, Burgpark, Gerberpark). Insbesondere den drei letztgenannten kommt in Bezug auf klimatische und stadtoökologische Faktoren eine besondere Funktion zu, weshalb sie essentiell für die Innenstadt sind.

Positivbeispiele für eine geeignete Freiraumgestaltung sind insbesondere Bereiche entlang der Nidda. Öffentliche Räume wie der Niddaplatz oder Grünanlagen wie der Kurpark wurden bereits ästhetisch und funktionell aufgewertet.

Dennoch weisen einige der Grün-, Frei- und Platzflächen im Untersuchungsgebiet gestalterische sowie funktionelle Mängel auf. Teilweise ist die Aufenthaltsqualität gering. Dies liegt unter anderem an fehlender Sauberkeit. Zudem ist die Ausstattung im Hinblick auf geeignetes Mobiliar oder ästhetische Installationen unzureichend oder unattraktiv (bspw. Bahnhofsvorplatz Südbahnhof oder Stadteingang). Viele der Grünstrukturen weisen darüber hinaus Pflegebedarf auf. Um eine innerstädtische Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität zu erreichen, ist bezüglich der zuvor genannten Aspekte eine Aufwertung der vorhandenen Anlagen und Flächen vorzunehmen.

**Niddaplatz:** Der Niddaplatz bildet das Herzstück der Innenstadt Bad Vilsels. Im Zentrum der Frankfurter Straße gelegen, verkörpert der Platz einen modernen, barrierefreien und öffentlich zugänglichen Raum. Auf dem neugestalteten Platz findet im wöchentlichen Rhythmus donnerstags der Bad Vilseler Wochenmarkt und samstags ein Bauernmarkt statt. Negativ anzumerken ist, dass der Niddaplatz über wenig Sitzmobiliar verfügt. Dieses wird überwiegend durch das Restaurant „Mondnacht“, das Café Wewe und das Eiscafé Milano bereitgestellt. Zudem gab es im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung seitens der Bürger Anmerkungen bezüglich fehlender Grünelemente auf dem Niddaplatz.

**Abb. 32: Niddaplatz in Bad Vilbel**



Quelle: FIRU mbH

**Kurpark:** Dem Kurpark kommt eine bedeutende Rolle als Aufenthaltsbereich und generationenübergreifender Treffpunkt zu. Im Gesamteindruck weist er eine attraktive Gestaltung auf, besitzt allerdings dennoch an einigen Standorten Gestaltungsmängel.

Die Grünfläche entlang der Nidda reicht vom Kurhaus bis zum Ehrenmal. Daran schließen sich nordöstlich ein Spielplatz, der Hassia-Brunnentempel sowie das Römermosaik an.



**Abb. 33: Hassia Brunnentempel und Römermosaik**

Quelle: FIRU mbH

**Burgpark:** Der Burgpark nimmt eine wichtige Funktion als öffentlicher Ausgleichs- und Freizeitbereich im Untersuchungsgebiet ein. Er umfasst einen Basketballplatz und eine Skateranlage, weist jedoch durch eine veraltete strukturelle und funktionelle Gestaltung Defizite auf, die die Aufenthaltsqualität mindern. Bezüglich der Grünflächen bedarf es an mehreren Stellen intensiver Pflegearbeiten.

Durch eine gestalterische Aufwertung (z.B. Installation neuen Mobiliars mit zeitgleicher Bezugnahme auf die stadtprägenden Mineralquellen) und eine funktionelle Strukturierung (z.B. Schaffung von unterschiedlichen Funktionsbereichen wie Ruhe, Spielen, Kommunikation, Verbindung) könnte diese Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

**Abb. 34: Burgpark Bad Vilbel**

Quelle: FIRU mbH

Auffällig bei der Betrachtung des Untersuchungsgebietes ist, dass eine relativ geringe zahlenmäßige Versorgung bezüglich **Spielflächen** vorhanden ist. Lediglich zwei Spielplätze kann das Plangebiet verzeichnen. Hinzu kommt, dass sich diese Spielbereiche entweder auf den Kur- und Burgpark konzentrieren oder sich in unmittelbarer Nähe zu diesen befinden. In den bebauten Bereichen des Untersu-

chungsgebietes mangelt es dagegen an Spielflächen. Zudem besteht bei den Spielplätzen Modernisierungsbedarf, da sie hinsichtlich der Aspekte Ausstattung, Zustand, Gestaltung und Zugänglichkeit nicht mehr zeitgemäß sind.

Weitere **Grünelemente** im Gebiet der Innenstadt sind insbesondere in Form von punktuellen Straßenbegrünungen sowie Pflanzbeeten vorzufinden. Diese weisen – je nachdem ob bereits Aufwertungsarbeiten vorgenommen wurden oder nicht – unterschiedliche Qualitäten auf. Entlang der Hauptverkehrsachsen, beispielsweise im Bereich der Frankfurter Straße, sind kaum Grün- und Freiflächen vorhanden. Auffällig ist darüber hinaus, dass es viele untergenutzte oder ungestaltete Freiflächen im Untersuchungsgebiet gibt, wie beispielsweise im Bereich der Einmündung Baugasse.

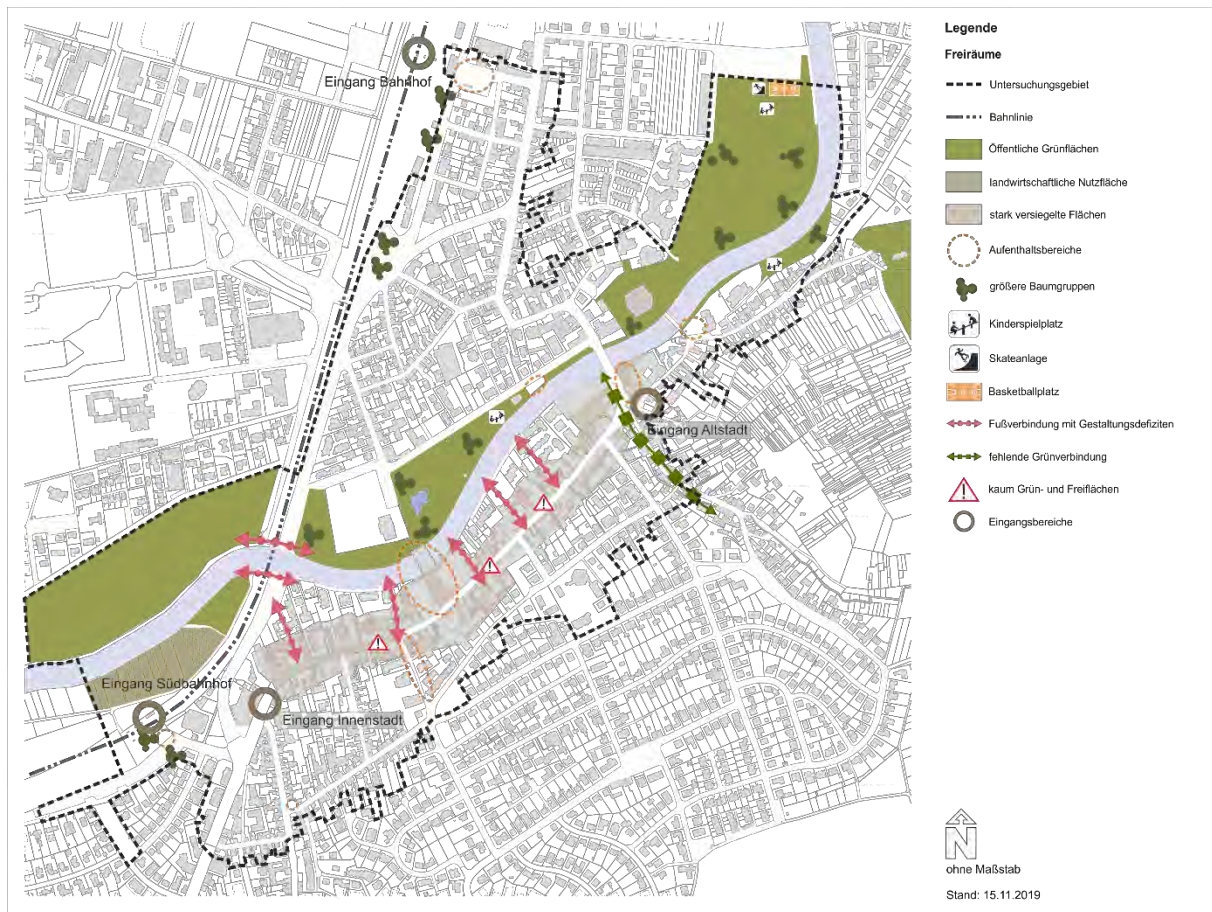
**Abb. 35: Bad Vilbel Einmündung Baugasse**



Quelle: FIRU mbH

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der teils hohen Bebauungsdichte ein geringer Bestand an privatem Grün (private Gärten im rückwärtigen Grundstück) festzustellen. Auch fehlt es an öffentlichen Grünstrukturen in der Innenstadt sowie an Grünverbindungen in die Umgebung hinaus. Eine mögliche Verbindung könnte beispielsweise zum Vilbeler Wald geschaffen werden, welcher im Südosten direkt an das Siedlungsgebiet Bad Vilbels grenzt.

Abb. 36: Grün- und Freiflächen im Kernbereich Bad Vilbel



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2019 auf Basis von: Kataster der Stadt Bad Vilbel.

## 2.12 Soziale Infrastruktur

Als Mittelzentrum weist Bad Vilbel ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur auf. Speziell im Innenstadtbereich befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die durch den Sozialkompass Bad Vilbels ersichtlich sind.

### Kinder und Jugendliche

In Bad Vilbel existieren 11 städtische sowie 14 Kindertagesstätten unter freier Trägerschaft. Im Untersuchungsgebiet liegen drei Kindertagesstätten: Zum einen die Kindertagesstätte St. Nikolaus in der Lohnstraße mit 100 Kita-Plätzen und zum anderen die Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche e.V.“ am Grünen Weg mit 20 Krabbelgruppenplätzen. Eine weitere Betreuungseinrichtung im Untersuchungsgebiet ist der integrative Kindergarten „Arche Noah“ der Christus-Kirchengemeinde in der Bergstraße 79 mit 93 Kita- und 8 Krabbelgruppenplätzen.<sup>53</sup>

In direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet befindet sich das Jugend- und Freizeitzentrum „Efzet Bad Vilbel“ in der Saalburgstraße. Diese kommunale Einrichtung soll durch offene Jugendarbeit ergänzend zum Freizeitangebot in Bad Vilbel beitragen. Neben einem kulturellen und sportlichen Angebot sowie kreativen Angeboten, fokussiert sich das Efzet insbesondere auf „Neue Medien“ im Sinne

<sup>53</sup> Vgl. KiTa-Büro Bad Vilbel, aufgerufen unter: <https://www.kita-buero.de/de/freie-traeger>, 08.11.2019.

der Digitalisierung.<sup>54</sup> Zudem bietet das Efzet mit dem sogenannten „Jugendmobil“ Kindern und Jugendlichen eine Transfermöglichkeit zwischen der Kernstadt und der Dirtbikeanlage auf dem Heilsberg.<sup>55</sup>

## **Bildung**

Für die schulische Bildung in Bad Vilbel stehen 9 Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung. Lediglich die „Stadtschule Bad Vilbel“ liegt hiervon im Plangebiet. Westlich der Bahntrasse und vom Untersuchungsgebiet aus fußläufig zu erreichen, befindet sich zudem das Schulzentrum der Stadt Bad Vilbel, mit mehreren weiterführenden Schulen.

Eine Besonderheit in Bad Vilbel bildet die Europäische Schule RheinMain in Dortelweil, in der knapp 1600 Schülern aus 60 Nationen, von denen die Hälfte aus Frankfurt und etwas 1/3 aus Bad Vilbel und der Wetterau kommen, in mehreren Sprachen unterrichtet werden. Die ESRM ist die erste private Europäische Schule. Schulträger ist eine gemeinnützige Schul-GmbH, die von der gemeinnützigen Humanistischen Stiftung getragen wird. Das Schulgrundstück gehört der Stadt Bad Vilbel. Das Schulgebäude ist vom Eigenbetrieb der Stadt Bad Vilbel errichtet und an die Schul-GmbH vermietet worden. Die Schule bietet Ganztagsunterricht in einer deutschen und englischen Sprachsektion sowie das vollständige ES Curriculum, einschließlich des offiziellen und international anerkannten Europäischen Abiturs, an.<sup>56</sup>

Ergänzend zur schulischen Bildung gibt es nahe des Untersuchungsgebiets zusätzlich den Lernzirkel „Grips“ in der Bergstraße 100. Dieser bietet Nachhilfe und Sprachkurse für Kinder und Jugendliche von der Grundschule bis zum Abitur an.<sup>57</sup> Für eine außerschulische Nachmittagsbetreuung gibt es darüber hinaus die „Familieninitiative Betreuungsschule Bad Vilbel e.V.“ (FIBS) die sich um die Versorgung und Hausaufgaben- sowie Freizeitbetreuung von Kindern kümmert.<sup>58</sup> Auch diese Einrichtung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

## **Senioren**

Im Untersuchungsgebiet besteht eine hohe Dichte an Einrichtungen, welche sich um das Wohl von Senioren kümmern. Pflegeeinrichtungen, welche direkt im Plangebiet liegen sind:

- Fürsorge mit Herz GmbH (Kasseler Straße 30)
- Ambulanter Pflegedienst Soleo (Frankfurter Straße 70)
- BETHA Ambulanter Pflegedienst (Marktplatz 2)
- Verein für soziales Engagement und Nachbarschaftshilfe (Marktplatz 2)

Darüber hinaus lädt die Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Bad Vilbel dreimal wöchentlich zum „Café Kleeblatt“ ein – einer Betreuungsgruppe für Demenzzranke. Diese Veranstaltung findet dienstags, mittwochs sowie donnerstags in der Wiesengasse 2 statt.<sup>59</sup>

---

<sup>54</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Sozialkompass Bad Vilbel, Efzet Bad Vilbel, aufgerufen unter [http://www.sozialkompass-bad-vilbel.de/einrichtung/36/efzet\\_bad\\_vilbel\\_.html](http://www.sozialkompass-bad-vilbel.de/einrichtung/36/efzet_bad_vilbel_.html), 23.09.19.

<sup>55</sup> Vgl.: Efzet Bad Vilbel: Jugendmobil, aufgerufen unter <https://efzet-online.de/ueber-uns/jumo/>, 23.09.19.

<sup>56</sup> Vgl.: ESRM, aufgerufen unter <https://www.es-rm.eu/index.php/de/>, 06.11.2019.

<sup>57</sup> Vgl.: Lernzirkel-Grips, aufgerufen unter <http://www.lernzirkel-grips.de/>, 23.09.19.

<sup>58</sup> Vgl.: FIBS Familieninitiative Betreuungsschule Bad Vilbel e.V.: FIBS stellt sich vor, aufgerufen unter <http://www.fibsev.de/ueber-uns/>, 23.09.19.

<sup>59</sup> Vgl.: AWO Bad Vilbel e.V.: Café Kleeblatt, aufgerufen unter <http://awo-badvilbel.de/cafe-kleeblatt/>, 24.09.19.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zusätzlich noch die „Seniorenresidenz Quellenhof“ in der Quellenstraße 21 sowie die „Caritas Sozialstation Bad Vilbel“ in der Quellenstraße 20. Die Einrichtung der Caritas bietet unter anderem einen weiteren, ambulanten Pflegedienst an.

Im „Haus der Begegnung“ (HdB) sind Personen verschiedenster Generationen dazu eingeladen, gemeinsam an diversen Veranstaltungen wie beispielsweise dem „Kunsthändlermarkt“ oder dem „KleinKunstCafé“ teilzunehmen und somit in regen Austausch miteinander zu treten.<sup>60</sup> Neben der Möglichkeit neue Kontakte und Freundschaften zu knüpfen, dient der generationenübergreifende Treffpunkt zudem als Informationsplattform für Angebote und Dienstleistungen aus der Region. So sind bereits folgende Organisationen im HdB vertreten:

- Bürgeraktive
- Nachbarschaftshilfe
- Familienbüro der Stadt Bad Vilbel
- Seniorenbüro der Stadt Bad Vilbel
- AWO-Schuldnerberatung
- VdK (Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands)<sup>61</sup>

Unabhängig von der Vielzahl an Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten fehlt es im Kernbereich, aber auch in der Gesamtstadt – an altengerechten- sowie generationsübergreifenden Wohnprojekten, die es Senioren ermöglichen selbstbestimmt aber in Gemeinschaft und Miteinander zu leben und gleichzeitig Betreuungsangebote in Anspruch zu nehmen, wenn dies gewünscht ist. Insbesondere im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich dieses Defizit herauskristallisiert.

### **Religionen/ Glaubensgemeinschaften**

Im zu untersuchenden Bereich von Bad Vilbel sind eine römisch-katholische sowie eine evangelische Kirche vorhanden. Die katholische Kirche St. Nikolaus mit ihrem Gemeindezentrum befindet sich in der Schulstraße. Die evangelische Christuskirchengemeinde liegt am Grünen Weg. Beide Gemeinschaften bieten außer der Feier von Gottesdiensten und der Seelsorge, weitere Angebote der Kinder- und Erwachsenenbetreuung an. Darüber hinaus sind sie durch Feste und Veranstaltungen (z.B. Pfarrfest) am Gemeindeleben aktiv beteiligt.

Eine Übersicht der Verteilung der Religionszugehörigkeit der Bad Vilbeler Einwohner aus dem Jahr 2011 zeigt, dass hinsichtlich der evangelischen Konfession mit 35 % ein deutlicher Überhang gegenüber der römisch-katholischen Konfession (26 %) besteht. Ein marginaler Anteil der Bevölkerung der Gesamtstadt Bad Vibels gehört der orthodoxen Kirche (2 %) an und lediglich 4 % einer sonstigen Glaubensgemeinschaft. Keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gehören dagegen 33 % (zweitgrößten Anteil der Bevölkerung an).

<sup>60</sup> Vgl.: Förderverein Haus der Begegnung e.V.: Unser Programm, aufgerufen unter <http://www.hdb-bad-vilbel.de/texte/seite.php?id=73719>, 24.09.19.

<sup>61</sup> Vgl.: Förderverein Haus der Begegnung e.V.: Ideen und Ziele, aufgerufen unter <http://www.hdb-bad-vilbel.de/seite/65936/ideen-und-ziele.html>, 24.09.19.

## Gesundheit

Der Aspekt der Gesundheitsversorgung ist ein essentieller Faktor für gute Wohn- und Lebensverhältnisse in einem Stadtquartier. Im Untersuchungsgebiet lässt sich insbesondere im Bereich der Frankfurter Straße eine hohe Konzentration an ärztlichen Einrichtungen sowie Apotheken feststellen.

Insgesamt befinden sich entlang der Frankfurter Straße mehr als 20 Arztpraxen, die zusammengenommen ein breites Spektrum an ärztlichen Dienstleistungen abdecken. Neben Allgemeinmedizinerinnen und einem Kinderarzt findet man beispielsweise Facharztpraxen für Kieferorthopädie, Zahnmedizin, Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde, Orthopädie und Unfallchirurgie, Hautmedizin, Kardiologie, Physiotherapie, Psychotherapie, Urologie oder Gynäkologie. Im weiteren Plangebiet befinden sich darüber hinaus noch drei weitere Allgemeinmediziner sowie eine Tierarztpraxis.

Ergänzend zur ärztlichen Versorgung sind im Untersuchungsgebiet sechs Apotheken verortet. Vier davon sind – wie auch der Großteil der Arztpraxen – im direkten Umfeld der Frankfurter Straße lokalisiert.

## 2.13 Kultur und Freizeit(-einrichtungen)

Bad Vilbel ist überregional als Quellen- und Festspielstadt bekannt. Neben historischen Wahrzeichen, die sich dem Thema Wasser widmen, bietet Bad Vilbel auch ein breites Spektrum an weiteren Kulturinstitutionen.

Die natürlichen **Heilquellen** Bad Vibels beispielsweise sind Stätten der Kultur und stehen repräsentativ für den Slogan der Stadt. Insgesamt verteilen sich 4 Trinkbrunnen über die Stadt – zwei davon im Plangebiet. Im Kurpark am Kurhaus befindet sich der **Brunnentempel**. Dieser Tempel beinhaltet den Hasia-Sprudel-Trinkbrunnen. Eine weitere Heilwassertrinkanlage befindet sich an der Rathausbrücke.<sup>62</sup>

Das **Brunnen- und Bädereuseum** in der historischen Innenstadt bietet seinen Besuchern einen Überblick über die mehr als 450-jährige Geschichte der Bad Vibeler Mineralquellen.<sup>63</sup> Neben dem Museum findet man am Marktplatz Bad Vibels auch das **alte Rathaus**. Dieses wurde 1498 erstmals erwähnt. Es wurde in den Jahren vielfach umgestaltet und hat sein gegenwärtiges Aussehen mit den Rundbögen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erhalten.

Die sich im Untersuchungsgebiet befindliche **Wasserburg** ist eine Kulturinstitution in Bad Vilbel. Ihre ältesten Bauteile stammen aus dem 11./12. Jahrhundert. Nach ihrer Zerstörung im Jahre 1399 wurde sie zunächst vergrößert wieder aufgebaut, ehe sie nach der zweiten Zerstörung 1796 als Ruine verblieb.<sup>64</sup> Die Wasserburg ist der alljährliche Austragungsort mehrerer Veranstaltungen, welche weit über die Region hinaus Bekanntheit erlangt haben.<sup>65</sup> Neben den **Burgfestspielen** findet in der Wasserburg jährlich auch der Bad Vibeler **Weihnachtsmarkt** statt.<sup>66</sup>

<sup>62</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Standorte, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/gesundheitsversorgung/trinkbrunnen/standorte>, 24.09.2019.

<sup>63</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Brunnen- und Bädereuseum, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/museen/brunnen-und-baedereuseum>, 24.09.19.

<sup>64</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Tourismus, Wasserburg, aufgerufen unter: <https://www.bad-vilbel.de/de/tourismus/wasserburg>, 24.09.19.

<sup>65</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Sehenswürdigkeiten im Kurpark Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.kultur-bad-vilbel.de/kurpark/>, 24.09.19.

<sup>66</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Weihnachtsmarkt Wasserburg, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/weihnachtsmarkt>, 24.09.19.

Insgesamt wurde das Kulturprogramm innerhalb der letzten Jahre in Bad Vilbel – insbesondere im Plangebiet – stetig ausgebaut. Neben den zuvor genannten Veranstaltungen trägt Bad Vilbel jährlich das **Sommerkulturprogramm** und das **Quellenfest** aus.

Im Kurpark ist darüber hinaus eine Rekonstruktion eines **Römer-Mosaiks** in einem Glaspavillon ausgestellt. Das in Bad Vilbel gefundene Original wird derweil im Landesmuseum Darmstadt aufbewahrt. Diese antike Mosaikkunst ist die einzige, die in Hessen bislang gefunden wurde.<sup>67</sup>

Das im Jahre 1991 errichtete **Kulturzentrum „Alte Mühle“** bildet den Mittelpunkt der kulturellen Vielfalt Bad Vibels. Die Kultureinrichtung befindet sich im Zentrum der Innenstadt auf dem Platz einer ehemaligen Getreidemühle und liegt ebenfalls im Untersuchungsgebiet. Die alte Mühle beheimatet ein **Theater, Galerie, ein Restaurant, die Musikschule** sowie ein **Kino**.<sup>68</sup>

Die **neue Stadtbibliothek** über der Nidda, am neu gestalteten Niddaplatz, wurde am 02. November 2013 eröffnet und avanciert zum zentralen Treffpunkt Bad Vibels. Ihr kommt nicht nur eine Bildungs- und Kulturfunktion zu, sondern sie agiert auch als besondere Wegeverbindung zwischen Kurpark und Niddaplatz/ Innenstadt.<sup>69</sup>

Darüber hinaus verfügt Bad Vilbel mit einer Anzahl von 170 Verbänden, Vereinen und Gruppierungen, über eine große Anzahl an Einrichtungen, die sich kulturell, sportlich, musikalisch, sozial und gesellschaftlich engagieren. Im Untersuchungsgebiet sind dies beispielsweise der Fußballverein Bad Vilbel, der Kunstverein Bad Vilbel oder Akzente – Verein für Bildung und Soziales.

Eine weitere Freizeiteinrichtung ist das **Freibad** in der Huizener Straße/ Am Sportfeld, das nach Abriss des Hallenbades und des sich verzögernden Baus des Kombibades die einzige Bade- und Schwimmmöglichkeit der Stadt darstellt. Außerdem wird das Bad neben der Freizeitnutzung auch für den Schulsport sowie von Vereinen genutzt. Mit den Jahren zeigt das Freibad an vielen Stellen eine Renovierungs- und Sanierungsbedürftigkeit auf und für einen weiteren Erhalt stehen Investitionen in Substanz und Ausstattung aus.

## 2.14 Stadtklima und Umwelt

Deutliche Auswirkungen auf das Stadtklima Bad Vibels haben die innerstädtischen und stadtnahen Grünflächen sowie die Biotope in der Bad Vibeler Gemarkung. Die Kernstadt Bad Vibels grenzt im Südosten an den weitläufigen Vibeler Wald. Dieser erstreckt sich bis zur Stadtgrenze von Frankfurt und gleicht in seiner Fläche der Größe der Kernstadt. Der Waldbestand Bad Vibels ist als Forstschutzgebiet „Schonwald Bad Vilbel“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist Bad Vilbel vornehmlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umrahmt. So werden die, seit 1970 eingemeindeten, Ortsteile Massenheim, Dortelweil und Gronau, durch Ackerland voneinander getrennt.<sup>70</sup>

Das Stadtzentrum Bad Vibels liegt auf einer mittleren Höhe von 110 m über Normalnull (NN), der Vibeler Wald dagegen auf einer Höhe von circa 120-160 m über NN. Darüber hinaus befinden sich knapp

<sup>67</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Sehenswürdigkeiten im Kurpark Bad Vilbel, aufgerufen unter <https://www.kultur-bad-vilbel.de/kurpark/>, 24.09.19.

<sup>68</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Theater Alte Mühle, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/theater-alte-muehle---kulturforum>, 24.09.19.

<sup>69</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel: Stadtbibliothek, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/de/kultur/stadtbibliothek>, 24.09.19.

<sup>70</sup> Vgl.: Regionalverband FrankfurtRheinMain: Bad Vilbel Ausschnitt aus der Hauptkarte, aufgerufen unter [https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005\\_742\\_1.PDF?1318578378](https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_742_1.PDF?1318578378), S.2.

5 km nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt, die Erhebungen Galgenberg und Schäferköppl mit einer jeweiligen Höhe von 174 m über NN. Diese Werte sind wichtige Faktoren für das Stadtklima Bad Vilbels, denn die Orographie (Höhenstruktur) der Stadt begünstigt eine nächtliche, urbane Abkühlung durch Kaltluft. Zusätzlich wirkt sich die lockere Siedlungsstruktur am Waldrand fördern auf eine nächtliche Abkühlung aus. Insbesondere an heißen Sommertagen sind solche Temperaturabnahmen willkommen. Ein Negativaspekt der Windzufuhr – insofern sie aus nordwestlicher Richtung kommt – ist das Befördern von Luftschadstoffen, welche ihren Ursprung im Verkehrsaufkommen der B 3 haben, in die Kernstadt hinein.<sup>71</sup>

Die Ortsteile von Bad Vilbel sind vor allem durch die Nidda, den Erlenbach sowie deren Auengebiete geprägt. Teile der Nidda und der Nidderau im Nordosten Bad Vilbels sind im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 großflächig durch Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiete markierungsübergreifend geschützt. Entlang der Nidda sowie zwischen den Freiflächen der Stadtteile Bad Vilbels befinden sich Vorranggebiete für Regionalparkkorridore. Zudem wurden, angrenzend an die bisherigen Siedlungskörper, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festgesetzt. Ausgenommen sind dabei kleinere Bereiche nördlich von Dortelweil und südlich von Gronau.<sup>72</sup>

Insbesondere in Zukunft werden innerstädtische Grünflächen und Baumbestände auch aufgrund des Klimawandels und der damit verbundenen Klimaerwärmung immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Bereich des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze) ist in Bad Vilbel ein hoher Versiegelungsgrad festzustellen. Gerade in dem dicht bebauten Kernbereich des Siedlungskörpers fehlt teilweise eine Begrünung. Die Stadt benötigt allerdings ausreichend Grün- und Freiflächen im Stadt- und Kerngebiet, um zum einen Schadstoffe aus der städtischen Luft zu filtern und zum anderen die Aufenthaltsqualität der Stadt zu steigern. Eine Begrünung des Kerngebiets würde zu einer Temperatursenkung sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchte im Plangebiet beitragen und folglich das Mikroklima Bad Vilbels positiv beeinflussen. Zudem kann der Aufheizung von Gebäuden und dem Wärmeinseleffekt entgegengewirkt werden. Es ist demnach wichtig, den derzeitigen Gesamtbestand an Bäumen in der Stadt zu sichern und zu schützen.<sup>73</sup> Eine Baumschutzsatzung existiert in Bad Vilbel aktuell nicht.

Einen entscheidenden Beitrag zum Thema Klimaschutz und Umweltbewusstsein in der Stadt liefert das aktuelle Radverkehrskonzept Bad Vilbels 2017. Das Konzept zielt langfristig darauf ab, den Fahrradverkehr in der Stadt zu stärken und demzufolge den Individualverkehr mit dem PKW zu vermindern. So sollen lokale und überregionale Netzverbindungen, beispielsweise nach Frankfurt, ausgebaut werden. Ein weiterer positiver Aspekt, der im Bereich der sogenannten intelligenten Mobilität (engl.: *smart mobility*) ansetzt, ist der Plan, bis zum Hessentag 2020 rund 25 neue Ladestationen in Bad Vilbel zu errichten, um Elektroautos mit Strom zu versorgen.<sup>74 75</sup>

Erwähnt werden sollte bei der Betrachtung umweltrelevanter Faktoren außerdem die Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, die durch Flug- oder Straßenlärm verursacht werden. Bereits im Kapitel

<sup>71</sup> Vgl.: GPM: Grundlagendarstellung Stadtklima, 2018, S. 12., aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/upload/0/181/28.09.18%20Grundlagendarstellung%20Stadtklima.pdf>, 28.05.2019.

<sup>72</sup> Vgl.: Regionalverband FrankfurtRheinMain: Bad Vilbel Ausschnitt aus der Hauptkarte, aufgerufen unter [https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005\\_742\\_1.PDF?1318578378](https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_742_1.PDF?1318578378), S.2.

<sup>73</sup> Vgl.: GPM: Grundlagendarstellung Stadtklima, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/upload/0/181/28.09.18%20Grundlagendarstellung%20Stadtklima.pdf>, S.12.

<sup>74</sup> Vgl.: Stadt Bad Vilbel, Überarbeitung des Radwegenetzes in Bad Vilbel, Radverkehrskonzept, 2017, aufgerufen unter <https://www.bad-vilbel.de/upload/0/183/Radverkehrskonzept.pdf>, 23.09.2019.

<sup>75</sup> Vgl.: electrive.net: Stadtwerke Bad Vilbel planen 25 Ladesäulen bis 2020 (vom 12.01.2018), aufgerufen unter <https://www.electrive.net/2018/01/12/stadtwerke-bad-vilbel-planen-25-ladesaeulen-bis-2020/>, 30.05.2019.



2.9 Mobilität und Verkehr wurde angemerkt, dass die Bundesstraße 3 und Bundesstraße 521 in direkter Nähe beziehungsweise durch das Stadtgebiet von Bad Vilbel verlaufen, wobei die Bundesstraße 3 innerhalb des Stadtgebiets vierspurig ausgebaut ist.

Gemäß dem Lärmaktionsplan des Regierungsbezirks Darmstadt aus dem Jahr 2016 (maßgebliche Lärmkartierung aus dem Jahr 2012) sind die Bundesstraße 3, die Bundesstraße 521 und die L 3008 sowie Büdinger Straße als Teil der L 3008 kartiert. Hiervon sind die zwei letztgenannten als Lärmkonfliktpunkte markiert, welche jedoch keine akuten Maßnahmen erfordern. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Bürger Bad Vibels die Aufnahme der Straßen Homburger Straße, Frankfurter Straße, Alte Frankfurter Straße und Friedberger Straße angeregt. Die Zuständigkeit für straßenbauliche und straßenverkehrliche Lärminderungsmaßnahmen liegt jedoch, abgesehen von den beiden Bundesstraßen, bei der Stadt Bad Vilbel selbst. Folglich müsste die Stadt unabhängig von der Kartierung Maßnahmen zur Lärminderung durchführen.<sup>76</sup>

Bezogen auf den Fluglärm liegen die nördlichen Bereiche der Kernstadt sowie Gronau, Dortelweil und Massenheim im Einzugsbereich der sich im Anflug auf den Flughafen Frankfurt befindenden Flugzeuge. Über die Kernstadt verlaufen darüber hinaus eine Überleitungsstrecke sowie eine Anflugstrecke zur Start- und Landebahn als Parallelbahnsystem.<sup>77</sup>

Hinsichtlich der Luftqualität können für Bad Vilbel – im Vergleich zu anderen Gemeinden im Ballungsraum Rhein-Main – sehr geringen Mengen an Luftschadstoffen festgestellt werden. So liegen laut dem „Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main“ (welcher die Belastungssituation aus dem Jahr 2002 beschreibt) die jährlichen Werte für Feinstaub in Bad Vilbel bei 3,98 t/a (Tonne pro Jahr). Zum Vergleich: die Feinstaub-Konzentration der Stadt Mörfelden-Walldorf ist bei etwaiger, gleicher Einwohnerzahl mit 21,8 t/a mehr als fünf-mal so hoch. Bei beiden Städten trägt der Kfz-Verkehr mit mehr als 75 % zu der Feinstaub-Belastung bei. Bezüglich der Stickstoffdioxid-Werte kann festgehalten werden, dass Bad Vilbel mit 162 t/a auch hier einer vergleichsweise geringen Konzentration ausgesetzt ist. Im Gegenzug dazu sieht sich Mörfelden-Walldorf einer jährlichen Belastung von 580 t ausgesetzt. Auch in diesen Fällen ist der Kfz-Verkehr der Hauptemittent. In Bad Vilbel tragen zudem Gebäudeheizungen mit 40 % zum Stickstoffdioxidausstoß bei.<sup>78 79</sup>

<sup>76</sup> Vgl.: Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.): Lärmaktionsplan Hessen Teilplan Straßenverkehr (2. Stufe), Regierungsbezirk Darmstadt, Darmstadt, März 2016, aufgerufen unter: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/LAP\\_Strasse%2020Stufe%20gesamt%20%28Leseversion%29.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/LAP_Strasse%2020Stufe%20gesamt%20%28Leseversion%29.pdf), S. 229, S.370.

<sup>77</sup> Vgl.: Fraport AG, aufgerufen unter [http://framap.fraport.de/aimport/ISFL/Modul\\_Gis/main.aspx?AID=ISFL2&STY=6](http://framap.fraport.de/aimport/ISFL/Modul_Gis/main.aspx?AID=ISFL2&STY=6).

<sup>78</sup> Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, 2001, S. 32, aufgerufen unter [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/luftreinhalteplan\\_fuer\\_den\\_ballungsraum\\_rhein-main.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/luftreinhalteplan_fuer_den_ballungsraum_rhein-main.pdf), 25.09.19.

<sup>79</sup> Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, 2001, S. 35 f., aufgerufen unter [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/luftreinhalteplan\\_fuer\\_den\\_ballungsraum\\_rhein-main.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/luftreinhalteplan_fuer_den_ballungsraum_rhein-main.pdf), 25.09.19.



# 3 Stärken- und Schwächen- Analyse

## 3 STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN-ANALYSE

### 3.1 Gesamtstadt

#### Allgemein / Identität / Verkehrliche Anbindung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nähe zu Frankfurt und Taunus</li> <li>▪ Wahrnehmung Bad Vilbels als angenehme Mittelstadt</li> <li>▪ Aktive Bürgergesellschaft</li> <li>▪ Sehr gute überörtliche und regionale verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>▪ Gute Anbindung an Frankfurt City und Flughafen</li> <li>▪ Gute ÖPNV Anbindung mit neuem S-Bahnhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konkurrierende Nachbarstädte Karben, Bad Nauheim, Friedberg</li> <li>▪ Hohe Verkehrsbelastung verbunden mit hoher Schadstoffbelastung</li> <li>▪ Fußgänger und Radfahrer stehen (bislang) zu wenig im Fokus</li> <li>▪ Unzureichende (abgestimmte) Busverbindungen in die Nachbarorte (unterschiedlicher Verkehrsträger)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steigende Einnahmen aus Gewerbe- und Einkommenssteuer eröffnen der Stadt Investitionsspielräume</li> <li>▪ Image- und Profilogewinn durch Ausrichtung des Hessentags 2020</li> <li>▪ Hohes zivilgesellschaftliches Engagement, unterstützt durch die Stadt</li> <li>▪ Verbesserte Verkehrsanbindung an Frankfurt/Main durch Sanierung der Verbindungsstraßen sowie schrittweisen Ausbau der S-Bahn-Strecke</li> <li>▪ Umsetzung des Gesamtverkehrsplans</li> <li>▪ Umsetzung des Radverkehrskonzepts</li> <li>▪ Lage an fünf überregionalen und zwei regionalen Themenradrouten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gefahr geringer Identifikation durch autarke Gebiete am Rand</li> <li>▪ Noch schwach ausgeprägte Bürgerbeteiligung</li> <li>▪ Schlüssigkeit des Radwegekonzepts</li> </ul>

#### Soziodemografische Situation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontinuierliches Bevölkerungswachstum</li> <li>▪ Insgesamt positiver Wanderungssaldo seit 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestiegener Anteil der über 65-jährigen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterer Bevölkerungsanstieg prognostiziert bis 2030</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiter steigender Anteil der älteren Generation</li> </ul>

## Städtebau und Wohnen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Historische Innenstadt mit denkmalgeschützten Gebäuden</li> <li>▪ Neue Stadtmitte – Niddaplatz /</li> <li>▪ Steigende Anzahl des Wohnungsbestandes</li> <li>▪ Geringe Anzahl an Leerständen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angespannter Wohnungsmarkt</li> <li>▪ Geringer Anteil an kleinen Wohneinheiten</li> <li>▪ Fehlendes Angebot an neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen (seniorengerecht, Mehrgenerationen etc.) und sozialem Wohnraum</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnbaupotenziale Dortelweil-West und Quellenpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angespannter Immobilienmarkt</li> <li>▪ Steigende Immobilienpreise</li> <li>▪ Hoher Wohnungsdruck</li> <li>▪ Hohe Wohndichte</li> <li>▪ Geringe Leerstandsreserve</li> </ul>

## Tourismus

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überregionale Bekanntheit durch Mineralquellen („Quellen- und Festspielstadt“)</li> <li>▪ Sehenswürdigkeiten wie Wasserburg, Fachwerkkinnenstadt, Kurpark, Römermosaik, Einrichtungen rund ums Wasser, Dottenfelder Hof usw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende eigenständige Positionierung mit den dazu passenden Angeboten und Infrastrukturen</li> <li>▪ Unausgeschöpftes Potenzial für Tages- und Freizeittourismus</li> <li>▪ Rückläufige Übernachtungszahlen</li> <li>▪ Keine Kurklinik oder gesundheitstouristische Angebote bezüglich des Heilwassers</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausrichtung des Hessentags 2020</li> <li>▪ Burgfestspiele</li> <li>▪ 18-Loch-Golfplatz mit dazugehöriger Infrastruktur</li> <li>▪ Weitere Projekte in Planung bzw. Umsetzung, darunter u.a. Stadthalle, Hotels, Kombibad</li> <li>▪ Attraktivität für Naherholung und Tagestourismus</li> <li>▪ Bau des neuen Hotels</li> <li>▪ Bau der Stadthalle für Tagungen, Kongresse und Events</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernachtungstourismus beruht nahezu ausschließlich auf Lagegunst zu Ffm.</li> <li>▪ Hotellandschaft im Umbruch</li> <li>▪ Negative Effekte der touristischen Erschließung, v.a. zusätzliche Verkehrsbelastung</li> </ul>

## Wirtschaft

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teil der dynamischen, wachstumsorientierten Metropolregion Frankfurt Rhein-Main</li> <li>▪ Unternehmensstandort, ua. bedeutende Brunnenbetriebe, aber auch andere Groß- und Mittelbetriebe (z.B. Stada, Brother,...)</li> <li>▪ Gut ausgestatteter Einkaufs- und Gastronomiestandort v.a. in mit der „Neuen Mitte“ und weiteren Versorgungsstandorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Negativer Pendlersaldo</li> <li>▪ Rückgang der Besucherfrequenz in den peripheren Lagen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzialflächen „SpringPark Valley“</li> <li>▪ Zunehmender Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leicht steigende Arbeitslosenzahlen</li> </ul>

## Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielzahl öffentlicher Einrichtungen</li> <li>▪ Gutes Kultur- und Freizeitangebot</li> <li>▪ Attraktives Veranstaltungsangebot</li> <li>▪ Gute Gesundheitsversorgung</li> <li>▪ Gutes Vereins- und Sportangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierungsbedürftiges Freibad</li> <li>▪ Fehlende altengerechte sowie generationsübergreifender Angebote</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterentwickelte Aktivitäten im kulturellen Bereich (Neubau Stadthalle, Kulturzentrum Alte Mühle, Stadtbibliothek, Musik- und Kunstschule)</li> <li>▪ Burgfestspiele als Besonderheit mit überregionaler Bekanntheit</li> <li>▪ Mehrsprachige Europäische Schule im Stadtteil Dortelweil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tw. fehlende Barrierefreiheit der öffentlichen Einrichtungen</li> </ul>

## Stadtklima und Umwelt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zahlreiche klimawirksame Grün- und Freiflächen</li> <li>▪ Lage an / Erlebbarkeit der Nidda</li> <li>▪ Erfolgte Renaturierungsmaßnahmen entlang der Nidda</li> <li>▪ Geringe Mengen an Luftschadstoffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hohe Siedlungsdichte</li> <li>▪ Tw. Mangelnde Aufenthaltsqualität und Sauberkeit von Grün- und Freiflächen</li> <li>▪ Geringe Anzahl an Spielflächen</li> <li>▪</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Waldbestand im Südosten und landwirtschaftliche Flächen rund um Bad Vilbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitere geplante Ausweisungen von Baugebieten</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtklimatisch günstige Lage für eine nächtliche urbane Abkühlung</li> <li>▪ Großflächige Schutzgebietsausweisungen, v.a. der Auengebiete</li> <li>▪ Weitere Renaturierungsmaßnahmen im Verlauf der Nidda geplant</li> <li>▪ Umsetzung des Radverkehrskonzepts</li> </ul>	
---	--

### 3.2 Untersuchungsgebiet

Die Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet werden in Anhang 1 und 2 grafisch dargestellt.

#### Soziodemografische Situation

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leicht positive Tendenz bei Bevölkerungsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringerer Anteil der 0-18-Jährigen im Vergleich zur Gesamtstadt</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höherer Anteil der Altersgruppe 18-35 Jahre im Vergleich zur Gesamtstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leicht gesteigener Anteil der über 65-jährigen</li> <li>▪ Leicht negativer Wanderungssaldo</li> <li>▪ Höherer Anteil ausländischer Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt</li> </ul>

#### Wohnen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktive und zentrumsnahe Wohnbereiche beidseits der Nidda</li> <li>▪ Geringer Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlendes Angebot an seniorengerechten, generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnformen und an sozialem Wohnraum</li> <li>▪ Geringe Flächenpotenzial zur Weiterentwicklung des Wohnangebots</li> <li>▪ Hohe Bebauungsdichte, insb. südlich der Frankfurter Straße</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Differenziertes Wohnungsangebot</li> <li>▪ Differenzierte Bodenrichtwerte</li> <li>▪ Einzelne Nachverdichtungspotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angespannter Immobilienmarkt</li> <li>▪ Hoher Wohnungsdruck</li> <li>▪ Gefahr des Wegzugs auf Grund steigender Immobilienpreise</li> <li>▪ Fehlender Mietspiegel</li> </ul>

**Städtebau, Bau- und Nutzungsstruktur**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch Mischnutzung geprägte Innenstadt</li> <li>▪ Umfangreiche, zum Teil unter Denkmalschutz stehende, historische Bausubstanz</li> <li>▪ Bausubstanz überwiegend in gutem Zustand, kaum gravierende Mängel</li> <li>▪ Geringe Anzahl an Leerständen</li> <li>▪ Zahlreiche Grün- und Freibereiche, oftmals mit Bezug zur Nidda</li> <li>▪ Themenbezogene Gestaltung (Wasser) (bspw. von Kreisverkehren/Stromkästen/Fassaden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langgezogener, linearer Aufbau der Innenstadt und der Haupteinkaufsstraße</li> <li>▪ Einzelgebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf</li> <li>▪ Gestaltungsmängel am Eingangsbereich zur Innenstadt</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Stadtmitte: Niddaplatz als zentraler, attraktiver Platz in der Innenstadt</li> <li>▪ Neugestaltung Niddaufer mit Bibliotheksbrücke und Sitzstufen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Verzahnung zwischen Frankfurter Straße und Nidda</li> </ul>

**Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bandartige öffentliche Grün- und Freibereiche entlang der Nidda</li> <li>▪ Parkanlagen mit altem Baumbestand</li> <li>▪ Lage an / Erlebbarkeit der Nidda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktionale und gestalterische Mängel verschiedener Öffentlicher Räume (insb. Burgpark, Frankfurter Straße und angrenzende Plätze, Lohgerberbrunnen und Umfeld, Bahnhofsvorplatz)</li> <li>▪ Fehlende Durchgrünung Frankfurter Straße sowie von Dächern und Fassaden</li> <li>▪ Kaum attraktive öffentliche Verbindungen zwischen Frankfurter Straße und Nidda</li> <li>▪ Stolperfalle Pflasterbelag</li> <li>▪ Bestehende Angstbereiche an den Unterführungen bzw. Frankfurter Straße, im Kurpark</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niddaplatz als zentraler, attraktiver Platz in der Innenstadt</li> <li>▪ Attraktive Neugestaltung Niddaufer mit Sitzstufen</li> <li>▪ Altbaumbestand entlang, Nidda, in Kur- und Burgpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mangelnde Sauberkeit im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Fehlende Barrierefreiheit öffentlicher Wege</li> </ul>

## Tourismus

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehenswürdigkeiten wie Wasserburg, Fachwerkkinnenstadt, Kurpark, Römermosaik, Einrichtungen rund ums Wasser usw. im Untersuchungsgebiet</li> <li>▪ Kombination mit Einkaufsinnenstadt und Neuer Mitte in räumlichem Zusammenhang zu Sehenswürdigkeiten und Parks</li> <li>▪ Öffentliche Parkanlagen entlang der Nidda</li> <li>▪ Erlebbarkeit der Nidda</li> <li>▪ Gutes Kultur- und Freizeitangebot</li> <li>▪ Attraktives Veranstaltungsangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unausgeschöpftes Potenzial für Tages- und Freizeittourismus</li> <li>▪ Funktionale und gestalterische Mängel verschiedener Öffentlicher Räume, auch in der historischen Altstadt</li> <li>▪ Schwache personelle Ausstattung der Tourismusbehörde</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausrichtung des Hessentags 2020</li> <li>▪ Burgfestspiele</li> <li>▪ Weitere Projekte im Untersuchungsgebiet in Planung bzw. Umsetzung, darunter u.a. Stadthalle, Hotels, Kombibad, Umbau Frankfurter Straße</li> <li>▪ Attraktivität für Naherholung und Tagestourismus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Übernachtungskapazitäten (z.B. Hotel)</li> <li>▪ Fehlende Barrierefreiheit öffentlicher Wege</li> <li>▪ Abnehmende Attraktivität der Frankfurter Straße</li> </ul>

## Wirtschaft

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentraler Versorgungsbereich entlang der Frankfurter Straße</li> <li>▪ Einkaufsflair durch historische Altbausubstanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Länge der Frankfurter Straße führt zu Attraktivitätsproblemen im Einzelhandel</li> <li>▪ Fehlendes Sortiment für Kinder sowie Textilien, Lederwaren, Haushaltswaren</li> <li>▪ Zunahme an Leerständen in der Frankfurter Straße</li> <li>▪ Einzelne Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen</li> <li>▪ Fehlende Außengastronomie</li> <li>▪ Fehlendes Citymanagement</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielzahl inhabergeführter Geschäfte</li> <li>▪ Neue Mitte und Neugestaltung Kurhaus / Hotel mit Tiefgarage</li> <li>▪ Hoher Kaufkraftindex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Verhältnis hohe Mieten für sehr kleine Flächen</li> <li>▪ Mangelnde Barrierefreiheit im Einzelhandel</li> <li>▪ Bedarf an Gewerbeeinheiten mit größeren Verkaufsflächen</li> <li>▪ Fehlende Übernachtungskapazitäten (z.B. Hotel)</li> </ul>



## Mobilität und Verkehr

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gute Anbindung an den SPNV</li> <li>▪ Gute Erreichbarkeit durch MIV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starke Belastung durch Autoverkehr (Frankfurter Straße, Kasseler Straße)</li> <li>▪ Partiiell unzureichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen, u.a. nach Wegfall des City-Parkplatzes sowie im südlichen Bereich</li> <li>▪ Fehlende Radverkehrsinfrastruktur in der Frankfurter Straße und Kasseler Straße, auch Abstellplätze</li> <li>▪ Konfliktpunkte zwischen Radfahrer und Fußgänger im Bereich der Niddauerwege</li> <li>▪ Fehlende Querungsmöglichkeiten, insb. entlang der Frankfurter Straße</li> <li>▪ Fehlende Wegeverbindungen zwischen Frankfurter Straße und Nidda</li> <li>▪ Fehlende Barrierefreiheit: Wegeverbindungen, Querungen, Bahnhof</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung der Frankfurter Straße</li> <li>▪ Neugestaltung des stadtseitigen Niddauerwegs</li> <li>▪ Verlauf von überregionalen und regionalen Themenradrouten durch das Plangebiet</li> <li>▪ Umsetzung des Radverkehrskonzepts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zunahme des motorisierten Verkehrs in der Frankfurter Straße durch attraktive Neue Mitte, dadurch auch Sicherheitsproblem für Rad- und Fußgängerverkehr</li> <li>▪ Konflikte in der Frankfurter Straße durch die Buslinie 30 (Größe Gelenkbus, Belastung der Straßenkonstruktion)</li> <li>▪ Z.T. veränderte Rahmenbedingungen erzeugen Fortschreibungsbedarf des GVP für die Innenstadt</li> </ul>

## Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeiteinrichtungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielzahl öffentlicher Einrichtungen (Schulen/ Kitas, Kunst-, Musikschule, Haus der Begegnung etc.)</li> <li>▪ Gutes Kultur- und Freizeitangebot (Bibliothek, Museum, Kino, Theater, Alte Mühle, Burg etc.)</li> <li>▪ Attraktives Veranstaltungsangebot</li> <li>▪ Gute Gesundheitsversorgung</li> <li>▪ Gutes Vereins- und Sportangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlendes Hallenbad</li> <li>▪ Fehlen altengerechter und generationenübergreifender Angebote</li> <li>▪ Fehlen von Seniorenwohnprojekten</li> </ul>

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumaßnahmen im Zuge des Hessentages: Stadthalle und Burgpark</li> <li>▪ Kombibad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verzögerter Bau des Kombibads</li> </ul>

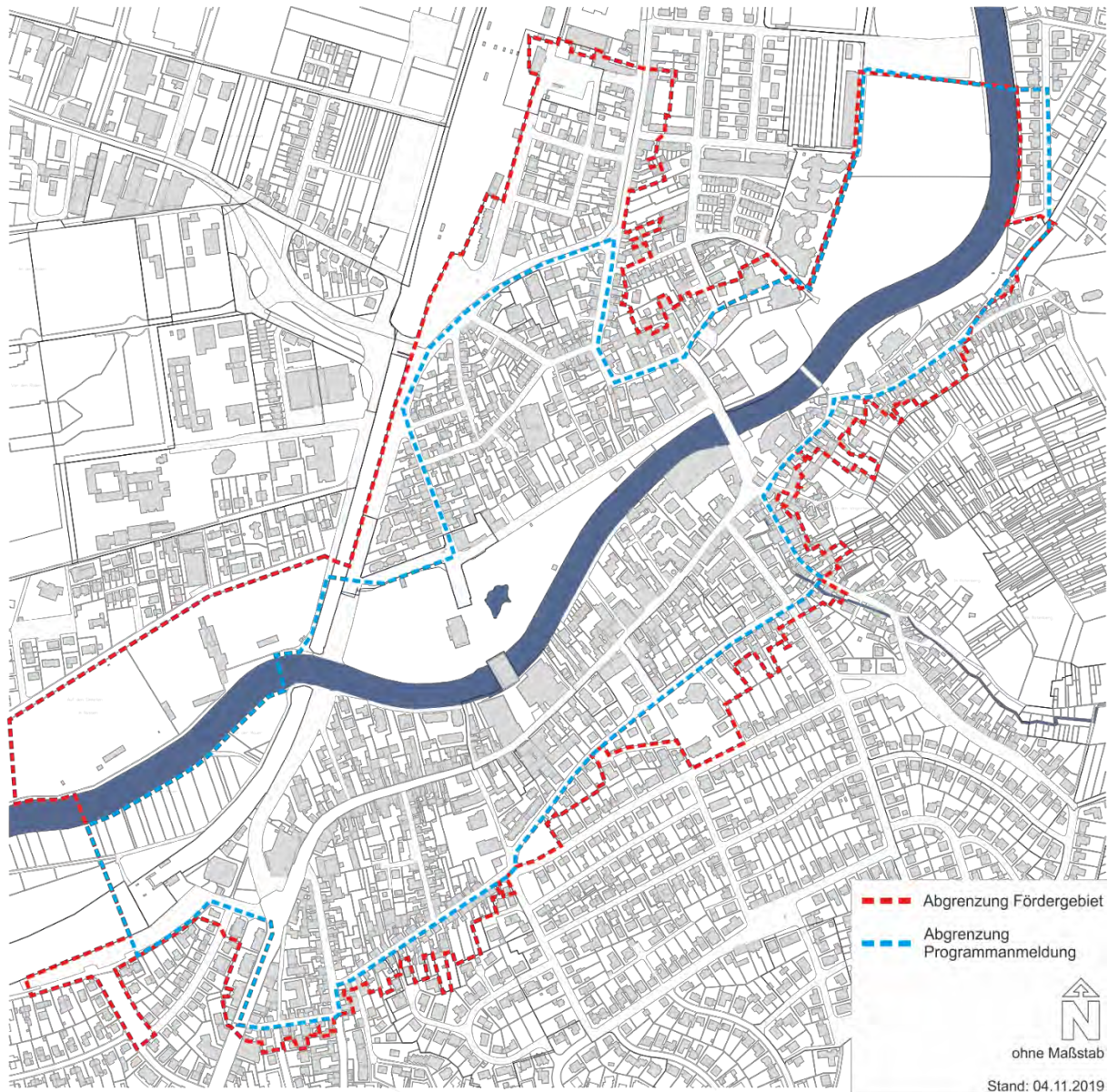
### Stadtklima und Umwelt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkanlagen mit altem Baumbestand</li> <li>▪ Lage an / Erlebbarkeit der Nidda</li> <li>▪ Erfolgte Teilrenaturierungsmaßnahmen entlang der Nidda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringer Bestand an privatem Grün</li> <li>▪ Kaum Grün- und Freiraumelemente entlang der Hauptverkehrsstraßen, z.B. Frankfurter Straße</li> <li>▪ Fehlende Grünverbindungen in der Innenstadt und in die Umgebung</li> <li>▪ Lärm- und Luftschadstoffimmissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen (v.a. Frankfurter, Friedberger, Kasseler Straße)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großangelegte Baumpflanzungen (Hessentagsbaumaktion)</li> <li>▪ Weitere Renaturierungsmaßnahmen im Verlauf der Nidda geplant</li> <li>▪ Umsetzung des Radverkehrskonzepts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Notwendige Baumfällungen im Zuge von Radwegebau o.ä.</li> </ul>

## 4 Abgrenzung Fördergebiet

## 4 ABGRENZUNG FÖRDERGEBIET

Basierend auf den durch die Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnissen und den daraus abgeleiteten Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes erfolgt ein Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen „Aktiven Kernbereiches“ in Bad Vilbel. Der Programmbereich wurde so abgegrenzt, dass gem. § 171e Abs. 3 BauGB eine zweckmäßige Durchführung erfolgen kann und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge berücksichtigt, kleinräumige, stadtteilprägende Handlungsbereiche umfasst sowie vorhandene Ressourcen und Potenziale einbezogen wurden.




Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet wird der Bahnhof Bad Vilbel miteinbezogen. Wie auch der Südbahnhof ist er für den Nahverkehr von besonderer Wichtigkeit. Gerade auch für auswärtige Besucher ist er ein wichtiger Ankunftsort, so dass es als zielführend erachtet wird ihn und die direkte Verbindung zur Innenstadt als wichtige Wegebeziehung in die Innenstadt, in den Programmbereich miteinzubeziehen. Darüber hinaus erfolgt eine Einbeziehung des Freibades und der daran angrenzenden Sportflächen im westlichen Teilbereich. Im Rahmen der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass das Freibad in einem schlechten Erhaltungszustand ist. Zudem stellt es eine wichtige Sport- und Freizeiteinrichtung

in der Innenstadt von Bad Vilbel dar, die für die Bevölkerung von besonderer Wichtigkeit ist und deren Erhalt von den Bürgern im Rahmen der Beteiligung stark gewünscht wurde. Nicht zuletzt stellen die Sportflächen nördlich der Nidda im Westen des abgegrenzten Programmgebietes eine Fortführung des Grünbandes entlang der Nidda dar, weshalb diese in angemessener Weise an den Kernbereich angebunden werden sollten.

Ausgehend vom Südbahnhof wird das Programmgebiet in Richtung des Berkesheimer Weges erweitert, um die dortigen Parkplätze miteinzubeziehen und eine attraktive Anbindung dieser an den ÖPNV-Knotenpunkt herzustellen. Zudem wird im Bereich der Goethestraße eine Brachfläche einbezogen, die in den kommenden Jahren nachgenutzt werden soll.

Bei der Abgrenzung des Fördergebietes wurden im Vergleich zur Programmanmeldung die gegenüberliegenden Straßenseiten miteinbezogen, um eine gesamthafte, abgeschlossene Aufwertung der gesamten Straßenzüge zu ermöglichen.





# 5 Leitsatz, Handlungsfelder und Ziele für den „Aktiven Kernbereich“

## 5 LEITSATZ, ZIELE UND HANDLUNGSFELDER FÜR DEN „AKTIVEN KERNBE- REICH“

### 5.1 Leitsatz und Ziele für den „Aktiven Kernbereich“ in Bad Vilbel

Die Entwicklung im Aktiven Kernbereich Bad Vilbel erfolgt vor dem **Leitsatz „Unsere Mitte – sprudelndes Leben“**. Er nimmt damit Bezug auf das Element Wasser, was in Bad Vilbel allgegenwärtig ist und die Stadt bereits seit den Anfängen prägt. Hiermit soll ausgedrückt werden, dass die Mitte lebendig und belebt sein soll und sich dort das Leben der Bevölkerung in den verschiedensten Facetten abspielt. Dieser Aspekt (die Belebung der Innenstadt) ist ein immanenter Bestandteil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und spielt auch in Bad Vilbel eine wichtige Rolle. Darüber hinaus stellt der Leitsatz auch die Lebensqualität in der Bad Vilbeler Mitte heraus, wodurch die Wohnfunktion der Innenstadt verdeutlicht wird. Nicht zuletzt nimmt der Leitsatz klaren Bezug dazu auf, dass es sich bei dem „Aktiven Kernbereich“ um die Mitte der Gesamtstadt handelt, die von allen nutzbar und für die gesamte Bevölkerung attraktiv sein soll.



Dem Leitsatz werden sieben **Ziele** zugeordnet, die die angestrebte zukünftige Entwicklung im Aktiven Kernbereich verdeutlichen und präzisieren sollen. Die Ziele beinhalten hierbei alle relevanten Themenbereiche, in denen Problemlagen festgestellt wurden bzw. die für die zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Bad Vilbeler Mitte von Relevanz sind.

#### Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums

Bad Vilbel verfügt über eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen. Nicht immer werden diese ihrer angedachten Funktion gerecht. Zum Teil sind auch Mängel in der Ausstattung und Möblierung festzustellen. Darüber hinaus fehlt eine adäquate Vernetzung und Verknüpfung der verschiedenen Flächen miteinander bzw. zur Frankfurter Straße und den dort vorhandenen Plätzen und Aufenthaltsbereichen. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms soll dies durch geeignete Maßnahme verbessert werden, um die Nutzbarkeit und Attraktivität der Flächen zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.



### Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes

Die historische Vergangenheit Bad Vilbels wird an vielen Stellen im Stadtbild sichtbar. Zum Teil bestehen jedoch Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im Bereich der privaten Bausubstanz. Wenngleich es sich zumeist nicht um gravierende Mängel (bspw. im Sinne einer verfallenden Bausubstanz) handelt, führt die Kumulation von leichten und mittleren Mängeln dennoch zu einer deutlichen Abwertung des Gesamteindrucks. Das Stadtbild beeinflusst die Außenwirkung der Innenstadt in hohem Maße und ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des touristischen Stellenwertes der Stadt zu sehen, weshalb eine gestalterische Aufwertung als wichtiger Bestandteil innerhalb des Programms „Aktive Kernbereiche“ gesehen wird. Hierdurch wird auch die Wohn- und Lebensqualität, das Einkaufs- und Freizeitempfinden sowie auch das Sicherheitsempfinden positiv beeinflusst und nachhaltig verbessert.

### Verkehrliche Entlastung und Beruhigung

Teile der Bad Vilbeler Innenstadt sind überdurchschnittlich von Verkehrsbelastungen und damit verbundene Emissionen betroffen. Hierbei ist insbesondere die Frankfurter Straße zu nennen. In der zentralen Handelsachse bestehen Konflikte und Wechselwirkungen mit Fußgängern und Radfahrern, zudem wird die Attraktivität der Einzelhandelslage hierdurch gemildert. Das Ziel der verkehrlichen Entlastung und Beruhigung ist somit gerade auch auf Fußgänger und Radfahrer ausgerichtet. Für diese sollen die Verkehrsflächen sicherer und attraktiver gestaltet werden. Gerade die Radverkehrsanbindung an die Innenstadt ist hierbei von Wichtigkeit und daher gesondert zu betrachten. Stark befahrene Straßen sowie Schienenwege wirken zudem als Barrieren, was zu einer räumlichen Trennung beiträgt. Durch gestalterische und bauliche Maßnahmen sollen diese Barrieren verringert werden. Die zwei Bahnhaltspunkte werden als Potenzial und Mehrwert für die Innenstadt verstanden, weshalb deren Attraktivität gesteigert und die Erreichbarkeit verbessert werden soll.

### Verbesserung der klimatischen Bedingungen

Die Innenstadt Bad Vilbels ist stark verdichtet. Hierbei ist insbesondere der Bereich insbesondere der Bereich südlich und nördlich der Frankfurter Straße zu nennen, wo häufig eine Bebauung von Grundstücken in zweiter Reihe erfolgt ist. Hier sind kaum private Grün- und Freiflächen vorhanden und der Bereich zeichnet sich durch eine starke Versiegelung aus. Insbesondere bei austauscharmen, sommerlichen Schönwetterperioden trägt dies zu einer Aufheizung der Baukörper und zur Entstehung von Wärmeinseln bei. Vor diesem Hintergrund soll eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche angestrebt werden. Wesentlicher Beitrag hierfür ist eine stärkere Begrünung bzw. eine Aufwertung und Qualifizierung vorhandener Grünflächen.

### Sicherung der Einkaufsinnenstadt

Bad Vilbel verfügt über einen attraktiven Einzelhandelsbesatz und eine aktive Unternehmerschaft. Zugleich handelt es sich bei der Frankfurter Straße um eine vergleichsweise lange Einzelhandelslage, an deren Rändern bereits erste Brüche in Form von Leerständen und weniger attraktiven Nutzungen festzustellen sind. Dieser Entwicklung soll entgegen gewirkt werden, um die Einkaufsinnenstadt dauerhaft

zu sichern. Von Relevanz ist hierbei vor allem auch die inhabergeführten Geschäfte zu erhalten, die die Attraktivität der Einzelhandelslage maßgeblich beeinflussen und besonders machen. Wichtige Partner zur Erreichung dieses Ziels sind die Einzelhändler und Gewerbetreibenden, mit denen eine enge Zusammenarbeit anzustreben ist.

#### Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität

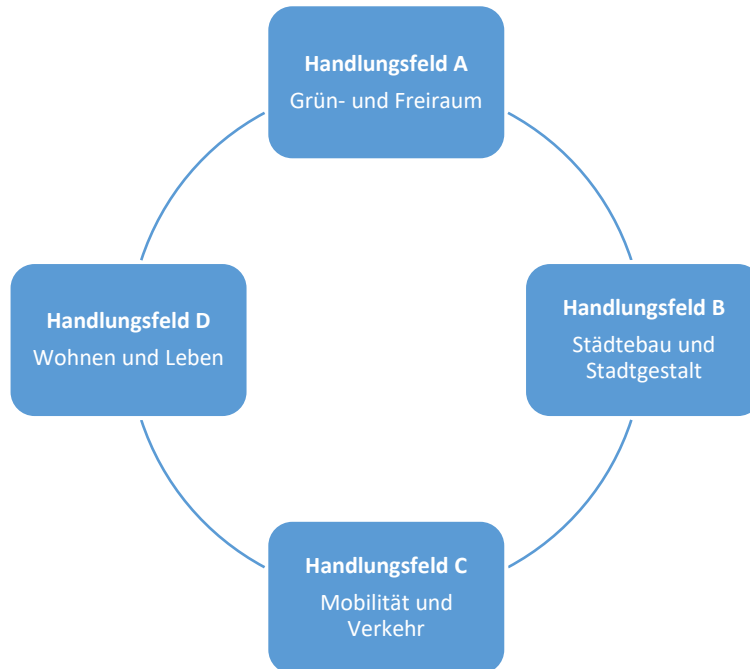
Der Kernbereich übernimmt eine wichtige Wohnfunktion und bietet hierbei Qualitäten, die in anderen Wohngebieten in der Form nicht vorhanden sind (u.a. Nähe zu Einkaufs-, Versorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten). Gleichwohl ergeben sich auch verschiedene störende Faktoren, die die Wohn- und Lebensqualität einschränken können. Diesen gilt es entgegen zu wirken, um die Innenstadt als attraktiven Wohnstandort für verschiedene Nachfragegruppen zu erhalten, da durch die hier wohnende Bevölkerung eine Belebung der Innenstadt erfolgt. Hierfür gilt es die Wohnlagen attraktiv (z.B. Wohnangebot, Wohnumfeld, ergänzende Infrastruktur) zu halten und störende Einflüsse (z.B. Lärm, Verkehrsbelastung, Überhitzung) zu minimieren. Ein wichtiger Beitrag kann zudem die Ergänzung des Wohnangebotes sein.

#### Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches

Innerhalb des Kernbereiches finden sich die zentralen touristischen Anziehungspunkte Bad Vilbels. Allen voran ist das Festspielgelände zu nennen, was jährlich mehr als 100.000 Besucher in die Stadt lockt. Das große touristische Potenzial wird bislang nicht in Gänze ausgeschöpft. Bei den Besuchern handelt es sich bislang vorwiegend um Tagestouristen, die nicht länger in Bad Vilbel verweilen. Mit einer Aufwertung der Grün- und Freiflächen, der Bausubstanz sowie des zentralen Innenstadtbereiches geht eine Attraktivierung einher, die auch für die Außenwirkung Bad Vilbels von großer Bedeutung ist. Durch weitere Angebote sowie eine verbesserte Verknüpfung der bestehenden Attraktionspunkte kann eine stärkere touristische Inwertsetzung erfolgen.

## 5.2 Handlungsfelder

Basierend auf dem Leitsatz sowie den zu dessen Erreichung abgeleiteten Zielen werden für Aktiven Kernbereich in Bad Vilbel vier Handlungsfelder definiert, innerhalb derer die verschiedenen, geplanten Einzelmaßnahmen für das Städtebaufördergebiet eingeordnet werden.



### Handlungsfeld A | Grün- und Freiraum

Das Handlungsfeld Grün- und Freiraum beinhaltet alle Maßnahmen, die sich mit der Entwicklung und Attraktivierung der Grün- und Freiflächen im Aktiven Kernbereich beschäftigen und zielt auf die Beseitigung der gestalterischen und funktionalen Defizite innerhalb des öffentlichen Raums ab. Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei auch die Vernetzung der verschiedenen Flächen bzw. eine Ergänzung, dort wo attraktive Grün- und Freiflächen bislang fehlen. Darüber hinaus werden dem Handlungsfeld alle Maßnahmen zugeordnet, die zu einer stärkeren Durchgrünung des Kernbereiches beitragen.

### Handlungsfeld B | Städtebau und Stadtgestalt

Das vorliegende Handlungsfeld berücksichtigt die historische Bausubstanz. Während das Handlungsfeld Grün- und Freiflächen die unbebauten Bereiche des Kernbereiches zum Ziel hat, werden hier die bebauten Bereiche betrachtet. Das historische Stadtbild ist ein elementares Potenzial von Bad Vilbel, weshalb der Erhalt desselben von höchster Wichtigkeit ist. Gelingen kann dies nur durch Investitionen in die erhaltenswerte (denkmalgeschützte) Bausubstanz. Zugleich soll dieses Potenzial durch die Aufwertung der Bausubstanz stärker herausgestellt werden.

### Handlungsfeld C | Mobilität und Verkehr

Der Verkehr spielt in der Stadtmitte von Bad Vilbel eine wichtige Rolle. Hier bestehen vielfältige Konflikte, die innerhalb dieses Handlungsfeldes gelöst werden sollen. Maßgebliches Ziel ist es, den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität im Kernbereich zu verbessern und die Belastungen des Verkehrs auf ein verträgliches Maß zu verringern. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen die verkehrlichen Abläufe

verbessern und zu einer verkehrliche Beruhigung beitragen. Dem Umweltverbund, also der Förderung von Fußgängern, Radfahrern sowie dem öffentlichen Verkehr kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Hier sollen die Verknüpfungen und Anbindungen gestärkt und verbessert werden.

### **Handlungsfeld D | Wohnen und Leben**

Das Handlungsfeld beschäftigt sich mit den verschiedenen Nutzungen im Kernbereich. Zum einen betrifft dies die Wohnnutzung, welche im Gebiet gestärkt werden soll. Neben einer Aufwertung von Wohnlagen und Verbesserungen des Wohnumfeldes, welche im Zuge der anderen Handlungsfelder erfolgen sollen, ist hierbei auch eine Betrachtung des vorhandenen Angebotes und Möglichkeiten einer etwaigen Erweiterung von Wohnangeboten ein wichtiges Thema um die Wohnfunktion im Gebiet zu stärken. Zum anderen beschäftigt sich das Handlungsfeld mit den weiteren, das Wohnen ergänzenden Nutzungen, die den aktiven Kernbereich maßgeblich prägen und dessen Versorgungsfunktion sicherstellen. Die Attraktivität des Kernbereiches und das hier stattfindende „Leben“ sollen gesichert und gestärkt werden.



# 6 Maßnahmen

## 6 MAßNAHMEN

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Aktiver Kernbereich“ in Bad Vilbel und zur Erreichung der hierfür vorab definierten Ziele und Handlungsfelder wird ein Maßnahmenbündel vorgeschlagen. Nachfolgend werden die vorgesehenen Maßnahmen in einem Kurzüberblick, zugeordnet zu den jeweiligen Handlungsfeldern, zusammengefasst. Ergänzend hierzu werden die Maßnahmen in einer grafischen Übersicht zusammenfassend abgebildet (vgl. Anhang 3).

<b>Maßnahmen</b>	
<b>Übergreifende Maßnahmen</b>	
Ü1	Einrichtung eines Kernbereichsmanagements
Ü2	Einrichtung eines Verfügungsfonds
Ü3	Öffentlichkeitsarbeit
<b>Handlungsfeld A – Grün- und Freiraum</b>	
A1	Gestaltung und Attraktivierung des historischen Kurparks
A2	Umgestaltung des Burgparks und Umgestaltung zu einem Generationenpark
A3	Aufwertung und Neugestaltung des Lohgerberparks
A4	Neuanlage Kurgarten
A5	Freibad
A6	Begrünung der Innenstadt
A7	Unterstützung von Dach- und Fassadenbegrünung
A8	Schaffung von Lehr-, Erlebnis- und Naturpfaden
A9	Schaffung eines Premium Stadtwanderweges
A10	Schaffung des Niddaparks
A11	Neuanlage eines urbanen Platzes Ecke Kasseler Straße/ Dieselstraße
<b>Handlungsfeld B – Städtebau und Stadtgestalt</b>	
B1	Festspielgelände
B2	Fassadensanierung Stadthaus
B3	Restaurierung Kurhaus und Neubau Stadthalle
B4	Sanierung historisches Rathaus (Altes Rathaus)
B5	Sanierung altes Stadtschulhaus
B6	Sanierung Frankfurter Straße 48/ 50
B7	Sanierung Frankfurter Straße 75 (Kunstschule)
B8	Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
B9	Aufstellung und Umsetzung eines Lichtkonzeptes

Handlungsfeld C – Mobilität und Verkehr	
C1	Frankfurter Straße mit Platzflächen und Nebenstraßen zur Nidda
C2	Niddauerweg
C3	Niddaradweg
C4	Gestaltung Bahnhofsvorplatz Südbahnhof
C5	Verbesserung der Radinfrastruktur
C6	Umbau Niddastraße (Kreisverkehr)
C7	Fortschreibung des Gesamtverkehrsplans für die Innenstadt
Handlungsfeld D – Wohnen und Leben	
D1	Wohnraumversorgungskonzept Kernbereich
D2	Durchführung einer Veranstaltungsreihe zum Thema „Wohnen im Alter“
D3	Seniorenrechtliches/ Mehrgenerationen-Wohnen
D4	Einrichtung eines City- und Leerstandsmanagements

## 6.1 Übergreifende Maßnahmen


Ü1		EINRICHTUNG EINES KERNBEREICHSMANAGEMENT	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020-2032		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTbeschreibung			
<p>Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Aktive Kernbereiche“ in Bad Vilbel soll von Beginn an ein Kernbereichsmanagement eingerichtet werden. Das Kernbereichsmanagement begleitet die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Zudem steuert, koordiniert und vernetzt das Kernbereichsmanagement die verschiedenen Innenstadtakteure, die Stadtverwaltung und Lokalpolitik sowie die Bewohnerschaft. Eine weitere Aufgabe des Kernbereichsmanagements besteht in der Aktivierung und Beteiligung der Bewohner sowie der Öffentlichkeitsarbeit innerhalb des Gesamtprozesses. Gerade auch die Ausgestaltung der Maßnahmen im Handlungsfeld „Wohnen und Leben“ sowie die enge Zusammenarbeit mit dem City- und Leerstandsmanagement sind zu den Aufgaben des Kernbereichsmanagements zu zählen. Das Kernbereichsmanagement ist nicht zuletzt für die Einrichtung und die Verwaltung des Verfügungsfonds sowie für die laufende Beobachtung und den zügigen Fortschritt der Gesamtmaßnahme zuständig.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	700.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	700.000		
FÖRDERPRIORITÄT	1		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	II. Steuerung		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-		



Ü2		EINRICHTUNG EINES VERFÜGUNGSFONDS	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020-2028		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTDESCHEIBUNG			
<p>Um auch Kleinstprojekte (sog. Mikroprojekte) sowie investitionsvorbereitende Maßnahmen umsetzen zu können soll ein Verfügungsfonds aufgelegt werden. Der Verfügungsfonds kann direkt und unbürokratisch Ideen und Anregungen der Bewohner und Stadtteilakteure zur Stadtteilentwicklung aufgreifen. Neben Mitteln aus der Städtebauförderung kann dieser auch durch privates Kapital aufgestockt werden, um ein größeres Budget zu erreichen. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Lokale Partnerschaft. Das Kernbereichsmanagement erarbeitet in Abstimmung mit der Verwaltung eine geeignete Grundlage zur Ausgestaltung des Verfügungsfonds und des lokalen Gremiums, welches über die Mittelvergabe entscheidet (Festlegung, Fördergebiet, Fördergegenstand etc.). Die Auswahl der zu fördernden Maßnahmen wird durch das Kernbereichsmanagement vorbereitet und erfolgt durch die Lokale Partnerschaft. Neben den organisatorischen Grundarbeiten zum Verfügungsfonds besteht ein wesentlicher Aspekt in der Einwerbung zusätzlichen privaten Kapitals. Durch die Beteiligung des lokalen Gremiums und die Möglichkeit, eigene Ideen und Projekte umzusetzen, kann durch den Verfügungsfonds eine stärkere Einbeziehung und Aktivierung der Bürger erfolgen und die Identifikation mit dem Programm erhöht werden. Gerade zu Beginn der Umsetzung sollte daher eine ausführliche Information zum Verfügungsfonds und zu den damit verbundenen Möglichkeiten erfolgen.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	200.000 + Privates Kapital		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	200.000		
FÖRDERPRIORITÄT	1		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XVIII. Verfügungsfonds		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Privates Kapital		

Ü3		ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM		2020-2028	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME		Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME		Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME		Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTbeschreibung			
<p>Die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK begonnene Beteiligung der Öffentlichkeit soll weiterhin fortgeführt werden. Ziel ist es die Stadtbevölkerung dauerhaft über den Gesamtprozess zu informieren und in diesen einzubinden. Gerade auch bei der konkreten Planung und Umsetzung von Maßnahmen ist eine erneute Beteiligung der Bürger sinnvoll, um deren Bedürfnisse und Interessen abzufragen und hierdurch mehr Akzeptanz für die Maßnahme zu erreichen.</p> <p>Die Öffentlichkeitsarbeit soll über verschiedene Medien (Printmedien, Social Media, Online Bewegtbild, ...) erfolgen um möglichst viele Bürger zu erreichen. Das Kernbereichsmanagement nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein, indem es die Öffentlichkeitsarbeit steuert und koordiniert.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)		150.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):		150.000	
FÖRDERPRIORITÄT		1	
KOSTENTYP, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG		III. Öffentlichkeitsarbeit	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:		-	

## 6.2 Maßnahmen im Handlungsfeld A | Grün- und Freiraum

A1		GESTALTUNG UND ATTRAKTIVIERUNG DES HISTORISCHEN KURPARKS	
Durchführungszeitraum	2019-2024		
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Bad Vilbel		
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Bad Vilbel		
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
Zuordnung zu Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
Projektbeschreibung			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Die Bad Vilbeler Parkanlagen erstrecken sich entlang der Nidda durch das gesamte Stadtgebiet. Sie werden durch die historische Sandsteinbrücke der Main-Weser-Bahn und das Gelände für den Bad Vilbeler Markt (Marktplatz) begrenzt. Das unter Denkmalschutz stehende historische Herzstück – der eigentliche Kurpark – wird durch den Platz vor dem Kurhaus und durch das Ehrenmal gefasst. Der Kurpark wurde von dem bekannten Gartenplaner Philipp Siesmayer geplant, entspricht jedoch kaum mehr den ursprünglichen Plänen.</p>			
			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Ziel der Einzelmaßnahme ist die denkmalgerechte Gestaltung des Kurparks. Hierzu soll das bestehende Parkpflegewerk schrittweise umgesetzt werden. Konkret geplant ist die Gestaltung und Sanierung des Areals „Ehrenmal“ sowie die Gestaltung und Sanierung des Areals „Niddarondell“ (Plattform) jeweils beide im Sinne der ursprünglichen Planung von Heinrich Siesmayer. Im Anschluss sollen die weiteren Elemente des Parkpflegewerkes umgesetzt werden. Zudem sollen die Wege einen neuen Belag erhalten.</p>			
Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)	1.250.000		
Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR):	1.010.000		
Förderpriorität	1-2		
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
Sonstige Finanzierungsquellen:	Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)		

A2	UMGESTALTUNG DES BURGPARKS UND ANLAGE EINES GENERATIONENPARKS	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019-2020	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
Projektbeschreibung		
<p data-bbox="199 728 491 757">IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p data-bbox="199 772 890 1099">Der Burgpark befindet sich nord-östlich der historischen Burganlage (zwischen Wasserburg und Marktplatzgelände). Im Burgpark befinden sich bislang ein Basketballplatz und eine Skateranlage. Zum Teil sind diese Anlagen aber auch weitere Möblierungselemente (Bänke, Mülleimer,...) sowie manche der Wege und Bepflanzungen deutlich in die Jahre gekommen. Hierdurch ist die Attraktivität der öffentlichen Grünfläche und deren Aufenthaltsqualität deutlich gemindert. Zudem fehlt eine klare funktionale Gliederung und Strukturierung.</p> <div data-bbox="906 779 1396 1144" style="float: right; text-align: center;">  </div> <p data-bbox="199 1160 359 1189">ZIELE/ PLANUNG</p> <p data-bbox="199 1205 1396 1339">Für den Burgpark ist eine gesamthafte Neuordnung und Aufwertung vorgesehen durch die die Grünfläche nachhaltig an Attraktivität gewinnen soll. Die Planungen umfassen hierbei sowohl die Aufwertung bestehender Elemente, als auch die Ergänzung oder Erweiterung bis hin zur Neuanlage von Attraktions- und Anziehungspunkten. Im Einzelnen sind dies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau des zum größten Teil vorhandenen Arboretums mit Ergänzung vorhandener bzw. Erschaffung bedeutsamer Baumgruppen (Mammutbaum-, Ahorn-, Birkengruppe usw.) unter den Aspekten Herbstfärbung, Rinde, Blüte usw. mit entsprechender wegnaher Beschilderung (Messingschilder, im Boden eingelassen, überfahrbar)</li> <li>▪ Neubau Erlebnispunkt Wasserspielplatz als Anziehungspunkt (Gestaltung in Anlehnung an ein Teilstück Niddaverlauf)</li> <li>▪ Neuanlage eines Heil- und Kräutergarten</li> <li>▪ Ausbau und Attraktivierung der Sportanlagen (Streetball- / Skateranlage)</li> <li>▪ Schaffung von allgemeinen Aufenthaltsflächen (Möblierung)</li> <li>▪ Neuanlage eines Barfuß-Pfades</li> <li>▪ Neubau eines Kneipp-Tretbeckens</li> <li>▪ Schaffung der Begleitinfrastruktur für Radfahrer (Abstellplätze, Sitzgelegenheiten, Ladeinfrastruktur etc.)</li> <li>▪ Wasserrückgewinnungsanlage für Wasserspielplatz und Kneipp-Tretbecken</li> <li>▪ Attraktivierung des Erlebnispunktes „Niddastufen“</li> </ul>		

## ZUSÄTZLICHE ANREGUNGEN DER BÜRGER

Im Rahmen eines Bürgerworkshops wurden zusätzliche Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung des Burgparks vorgebracht. Wasserelemente zur Aufwertung der Parkfläche gehören ebenso wie eine Toilettenanlage beim angedachten Wasserspielplatz zu den Vorschlägen der Bürger, die zu einer Steigerung der Attraktivität führen können. Da aus bebauungsplanrechtlichen Gründen eine Bebauung im Burgpark nicht möglich ist, wird es künftig eine dauerhafte Toilettenmöglichkeit im Marktpavillon (FFH-Platz) geben, die entsprechend genutzt werden kann.

Geschätzte Gesamtausgaben (in EUR)	1.070.000
Im Programm Aktive Kernbereiche förderfähige Ausgaben (in EUR):	0
Förderpriorität	-
Kostenart, Betrag (in EUR), Erläuterung	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)
Sonstige Finanzierungsquellen:	Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)

A3		AUFWERTUNG UND NEUGESTALTUNG DES GERBERPARKS	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019-2022		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>		
PROJEKTbeschreibung			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Der Gerberpark befindet sich im nordöstlichen Teil des Aktiven Kernbereiches, südlich der Nidda. Der Gerberpark bildet den Endpunkt des befestigten, südlichen Nidda-Uferwegs. Die Parkanlage befindet sich in einem veralteten Zustand. Insbesondere die Brunnenanlage ist in die Jahre gekommen und wenig attraktiv. Gleiches gilt für die vorhandene Möblierung (Bänke, Mülleimer). Insgesamt kann der Pflegezustand als verbesserungswürdig eingestuft werden.</p>			
			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die Anlage Gerberpark soll gestalterisch aufgewertet werden. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Neugestaltung des Lohgerberbrunnens, bei dem die Erinnerung an das historische Gewerbe der Lohgerber im Fokus stehen soll. Darüber hinaus soll der Weg von der Alten Mühle über den Bewegungspark bis zum Gerberbrunnen und die daran angrenzenden Gartenanlagen attraktiver gestaltet werden. Ebenfalls ist die Neuanlage von Sitzstufen an der Nidda im Bereich der Alten Mühle geplant sowie die Aufwertung des Spielplatzes.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	190.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	70.000		
FÖRDERPRIORITÄT	1		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)		

A4		NEUANLAGE KURGARTEN	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM		2021-2022	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME		Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME		Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME		Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTbeschreibung			
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Der neue Kurgarten ist im Bereich des ehemaligen Hallenbades bis zur Nidda geplant. In Folge der Schließung des Hallenbades, der Sanierung des Kurhauses und dem Neubau einer Stadthalle wird eine Neuordnung des angrenzenden Freibereiches erforderlich. Die vorhandene Trinkstelle für Heilwasser („Brunnentempel Friedrich-Karl-Sprudel“) soll hierbei mit einbezogen und stärker in Wert gesetzt werden.</p>			
<p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Im Kurpark von Bad Vilbel wird mit dem Erweiterungsneubaus einer Stadthalle im Zusammenspiel mit dem bestehenden denkmalgeschützten Kurhaus ein neues Gebäudeensemble geschaffen, das in seiner Mitte einen neuen Kurgarten an der Nidda schafft. Die bestehende Trinkstelle für Heilwasser („Brunnentempel Friedrich-Karl-Sprudel“) soll in die Neugestaltung miteinbezogen werden und attraktiver gestaltet werden. Des Weiteren ist die Einrichtung von zwei Wasserspielen vorgesehen.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)		1.361.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):		1.300.000	
FÖRDERPRIORITÄT		1	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG		VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:		Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)	



<b>A5</b>	<b>FREIBAD</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2021-2025	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
<b>PROJEKTBESCHREIBUNG</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das Freibad Bad Vilbel ist nach Abriss des Hallenbades und des sich verzögernden Baus des Kombibades die einzige Bade- und Schwimmmöglichkeit der Stadt. Außerdem wird das Bad neben der Freizeitnutzung auch für den Schulsport sowie von Vereinen genutzt. Mit den Jahren zeigt das Freibad an vielen Stellen eine Renovierungs- und Sanierungsbedürftigkeit auf und für einen weiteren Erhalt stehen Investitionen in Substanz und Ausstattung aus.</p>		
		
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Es besteht das Ziel, das Freibad dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind Investitionen in die Infrastruktur (Becken, Technik, Wassererwärmung) sowie in das Erscheinungsbild (Sanierung Hochbauten, attraktive Bodenbeläge) notwendig, um es auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Zunächst sind verschiedene Gutachten notwendig, um den tatsächlichen baulichen Zustand adäquat einzuschätzen und auf dieser Basis ein Sanierungskonzept zu erstellen. Im Zuge einer Freibadsanierung muss außerdem die Gestaltung des näheren Freibadumfeldes (Vorplatz, Fläche entlang Nidda, Fahrradabstellanlagen) mitgedacht werden (vgl. hierzu Maßnahme A10).</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	6.000.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	6.000.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	



A6		BEGRÜNUNG DER INNENSTADT
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2021+	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel/ Private	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel/ Private	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Einzelhändler/ Gewerbetreibende, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Die Innenstadt weist an einigen Stellen Defizite im Bereich Stadtgrün auf. In der Vergangenheit wurde an einigen Stellen Grün entfernt, hierfür teilweise kein Ersatz geschaffen oder bei der Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und Räumen der Aspekt des Grüns unzureichend berücksichtigt. Gerade im Zusammenhang mit der Diskussion zum Klimawandel und einer Verschärfung der klimatischen Situation insbesondere in Innenstädten sollten sich daher Grünstrukturen zunehmend im Stadtbild wiederfinden.</p> <p>ZIELE/ PLANUNGEN</p> <p>Die Schaffung kleiner grüner Inseln, die mit einer ansprechenden Möblierung zum Verweilen einladen, kann einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zum Wohlempfinden aller Bad Vilbeler leisten. Die oftmals in den Öffentlichkeitsveranstaltungen kritisierte mangelhafte Begrünung des Nidda-Platz in seiner Funktion als Stadtmitte und zentralem Aufenthaltsort, soll daher aktiv angegangen werden. Hierfür wird noch einmal überprüft werden inwiefern eine weitergehende Begrünung (bspw. über Pflanzampeln) unter Beachtung verschiedener Parameter umgesetzt werden kann.</p> <p>Die Verknüpfung der Begrünung und einem stringenten Konzept kann durch das Anbringen von Pflanz-Ampeln an Laternen beispielsweise entlang der Frankfurter oder Kasseler Straße oder bepflanzten Gabionenkörben verfolgt werden und trägt gleichzeitig zu einem ansprechenden und einheitlich Stadtbild bei. Mögliche Pflanzmaßnahmen/ -konzepte sollten dabei im Einklang mit dem Verkehrskonzept sowie beispielsweise mit der Neuplanung der Frankfurter Straße stehen und gemeinsam gedacht werden. Ein aufeinander abgestimmtes und stimmiges Grünkonzept mit grünen Inseln oder Bändern kann zu einer qualitativen Verbesserung der Innenstadt führen und gleichzeitig klimaverbessernd für Mensch und Umwelt sein, wobei der Faktor Schatten ein wichtiges Kriterium bei der Durchgrünung spielt.</p> <p>Bei der Anpflanzung neuer Baumbestände beispielsweise in der Frankfurter Straße wird dies bestenfalls in Absprache mit einem Fachexperten durchgeführt und eine Auswahl an Bäumen getroffen, die pflegearm und klimarobust sind und anschließend standortgerecht gepflanzt werden. Eine sorgfältige Auswahl verbessert wesentlich die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Straßenraums/ öffentlichen Raums, auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an den Klimawandel.</p> <p>Erste Begrünungsmaßnahmen wird es im Rahmen der Neuplanung des Grünen Wegs geben, bei der die Einbahnstraße beispielsweise um zusätzliche Bäume ergänzt werden wird.</p> <p>Nicht nur die öffentliche Hand sollte die Begrünung der Stadt vorantreiben. Private Akteure oder Vereine sind ebenfalls dazu angehalten einen Beitrag dazu zu leisten. Beispielsweise können Patenschaften für bestimmte Grünbereiche (Beete, Gabionen, Straßenzüge) geschlossen werden, die von den Paten dann gepflegt werden. Zusätzlich kann die Eigeninitiative Privater durch eine Anreizförderung oder einen Zuschuss zur Pflege geweckt werden. Dafür kann die Stadt ein Anreizprogramm schaffen, das mit einem Fördertopf ausgestattet ist und wovon Geräte, Pflanzen oder ähnliches finanziert werden.</p>		

GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	150.000
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	150.000
FÖRDERPRIORITÄT	2
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich/ privat)
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-

A7		UNTERSTÜTZUNG VON DACH UND FASSADENBEGRÜNUNG	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2022 - 2028		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Divers		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Immobilieeigentümer im Kernbereich		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>		
PROJEKTBESCHREIBUNG			
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine verdichtete Bebauung (insbesondere südlich der Nidda) mit wenig privaten Grünflächen aus. Hinzu kommt, dass die historischen Strukturen mit zum Teil engen Straßen und Gassen eine adäquate Straßenraumbegrünung oftmals nicht zulassen. Dies führt mitunter zu einer Überwärmung und einer Belastung der stadtklimatischen Situation. Zudem wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung mehrfach der Wunsch nach mehr Grün in der Innenstadt geäußert.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Durch ein Anreizprogramm soll die Begrünung von privaten Dächern und Fassaden gefördert werden. Neben einer Beratung von Eigentümern umfasst dies die anteilige finanzielle Bezuschussung von Planungs-, Material- und Baukosten. Durch die Maßnahme soll einerseits ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas (Verringerung sommerlicher Hitzebelastung, Verbesserung der Staubbindung, Erhöhung der Kühlleistung der Vegetation) erreicht werden. Zum anderen trägt die Begrünung dazu bei das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten und die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	225.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	225.000		
FÖRDERPRIORITÄT	1-3		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XIX. Anreizprogramm		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-		


A8		SCHAFFUNG VON LEHR-, ERLEBNIS- UND NATURPFADEN
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019 - 2021	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Bislang weisen die unterschiedlichen vorhandenen Wege in Bad Vilbel keine einheitliche Ausgestaltung auf und verfolgen keine thematische Ausrichtung. Ebenso ist eine Bezugnahme auf die Natur- und Kulturhistorie nicht ausreichend ausgebaut und ersichtlich. Vorhandene Potenziale (bspw. Quellen, Nidda, umliegende Kulturlandschaften etc.) sollen durch eine thematische Ausrichtung genutzt und in das Bewusstsein der Bad Vilbeler gerückt werden. Gleichzeitig ergeben sich dadurch weitere touristische Attraktion für Bad Vilbel und die weitere Umgebung.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Geplant sind ein Geopfad und ein Wassererlebnispfad. Die Maßnahme umfasst die Beschilderung, das Aufstellen von Infotafeln und die Möblierung. Beide Wege sollen in einem gemeinsamen Corporate Design ausgestaltet werden. Durch den Geopfad soll der Steinbruch seh-, erleb- und begehbar gemacht (u.a. anlegen eines Informationspunkts), verschiedenen Infotafeln aufgestellt und der Weg der Tiefe einbezogen werden. Das Aufstellen von Tafeln entlang der Nidda sowie das Installieren einer Unterwasserkamera zur Übertragung eines Livebildes aus der Nidda, werden Maßnahmen im Rahmen der Schaffung des Wassererlebnispfades sein. Zudem sind eine Kenntlichmachung des Brunnen- und Quellbezirks im Zentrum von Bad Vilbel (Stelen oder Wandbilder), rund um das Rathaus als Kern der örtlichen Mineralwasserindustrie vorgesehen.</p> <p>Beide Wege führen durch den Bereich des Aktiven Kernbereiches, gehen zum Teil aber auch darüber hinaus, sodass nicht alle Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des „Aktiven Kernbereichs“ stehen.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	160.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0	
FÖRDERPRIORITÄT	-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)	

A9		SCHAFFUNG EINES PREMIUM STADTWANDERWEGS
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019 - 2021	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTbeschreibung		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Die bislang bestehenden Stadtwanderwege sind größtenteils nicht als solche erkennbar und viel der Wege sind nicht verknüpft und Teil eines erkennbaren einheitlichen Systems. Eine einheitliche Ausgestaltung und Ausstattung ist neben der Erfahr- und Erlebbarkeit der vielfältigen Naturräume Bad Vilbels, deren Wahrnehmung bislang als unzureichend empfunden wird, bei der Schaffung eines Premium Stadtwanderweges ein wichtiges Ziel. Gleichzeitig birgt die Schaffung ein großes touristisches Potenzial, wodurch neue Gäste für Bad Vilbel gewonnen werden können.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Zusätzlich zu den Lehr-, Erlebnis- und Naturpfaden wird es einen Premium Stadtwanderweg geben, der die Verknüpfung von Freibereichen mit dem Außenbereich zum Ziel hat. Außerdem werden zusammenhängende städtebaulich und touristisch interessante sowie stadtnahe Naturerlebnisse in einen Wegeverlauf gebracht. Dieser soll entsprechend beschildert und möbliert sowie die bestehenden baulichen Anlagen des Stadtwanderweges (Stege, Geländer und Treppen etc.) ausgebaut und verbessert sowie an einigen Stellen neu errichtet werden. Eine Attraktivierung des Stadtwanderwegs kann sich durch kleine wegebauliche Maßnahmen zum Schließen von Lücken vollziehen. Nach Fertigstellung ist eine Prädikatisierung durch den Deutschen Wanderverband sowie das Deutsche Wanderinstitut vorgehensehen. Ergänzend ist im Bereich der ehemaligen Baumschule der Gebrüder Siesmayer (Berkersheimer Weg) die Neuanlage eines „Siesmayer-Mustergartens“ geplant. Zusätzlich erfolgt die Errichtung einer Plattform zur Erschließung der geologischen Formationen im ehemaligen Sandsteinbruch sowie Ertüchtigung der Zuwegung</p> <p>Die vorgesehene Wegeführung führt nur durch einen kleinen Teil des Geltungsbereichs, sodass nicht alle Maßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang zum „Aktiven Kernbereich“ stehen.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	560.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0	
FÖRDERPRIORITÄT	-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)	

A10		SCHAFFUNG DES „NIDDAPARKS“
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2024 - 2026	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Die nördlich vom Südbahnhof liegenden Grünflächen zwischen Nidda und Bahn sind bislang ungestaltet und fallen im Vergleich zu den Parkanlagen und sonstigen Grünflächen des Kernbereichs qualitativ ab. Im Zuge des Baus der Stadthalle wird dem nördlichen Zugang zum Südbahnhof zudem mehr Bedeutung zukommen.</p>		
<p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Die attraktive Parklandschaft die sich nördlich der Nidda durch das gesamte Gebiet des Aktiven Kernbereiches zieht, soll nach Süden und Westen hin ergänzt werden, sodass insgesamt eine Grüne Achse entsteht. Die Flächen zwischen Nidda und Bahn (etwa 3,5 ha) sollen hierfür in einen attraktiven Park umgestaltet werden, der das bestehende Angebot in adäquater Weise ergänzt. Von besonderer Wichtigkeit ist hierbei auch die Ausgestaltung einer attraktiven Fußwegebeziehung in Richtung der Stadthalle, die bei neuen (und alten) Besuchern der Stadt Bad Vilbel einen positiven Gesamteindruck hinterlässt und als neues Eingangstor in die Stadt fungiert. Ebenfalls im Fokus einer Aufwertung und Neugestaltung sollte der Weg nördlich der Nidda, vom Freibad bis nach Westen weiter verlaufend, stehen. Insbesondere das Freibadumfeld mit dem Vorplatz, den Radabstellanlagen sowie den Grünbereich an der Nidda sollte eine Aufwertung erfahren. Vor allem letztere weisen großes Potenzial auf und könnten entsprechend für Fuß- und Radfahrer mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten gestaltet werden. Bei der Aufwertung sollte zudem die bestehende Fußgängerbrücke gegenüber des Freibads über die Nidda in den Blick genommen werden. Diese darf aktuell nicht mit dem Rad befahren werden und weist hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion nur eine geringe Breite auf. Ein Neubau sollte daher geprüft und in das Gesamtkonzept mit aufgenommen werden.</p>		
		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	3.000.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	3.000.000	
FÖRDERPRIORITÄT	3	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	

<b>A11</b>		<b>NEUANLAGE EINES URBANEN PLATZES ECKE KASSELER STRAßE/ DIESELSTRASSE</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2025 - 2027		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
<b>PROJEKTbeschreibung</b>			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Vom Bahnhof Bad Vilbel aus kommend befindet sich im Bereich Kasseler Straße Ecke Dieselstraße eine bislang wenig gestaltete und unattraktive Freifläche, die für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Im Übergang vom Bahnhof zum Zentrum kann hier eine wichtige Verbindungsfunktion, gerade auch für Ortsfremde festgestellt werden.</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Ziel ist die Schaffung eines neuen, urbanen Platzes mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion. Die vorhandenen Parkplätze sowie die vorhandene Begrünung sollen hierbei in sinnvoller Weise integriert werden. Zudem sollen Sitz- und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie eine barrierefreie Ausgestaltung berücksichtigt werden. Um eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen ist die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs anzudenken. Um den Platz auch im Sinne der Bürger adäquat zu gestalten, sollten diese in die Planung miteinbezogen werden.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	420.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	420.000		
FÖRDERPRIORITÄT	3		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-		


### 6.3 Maßnahmen im Handlungsfeld B | Städtebau und Stadtgestalt

B1		FESTSPIELGELÄNDE
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020-2024	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das Festspielgelände umfasst den Bereich der Burg, Stadthaus, Gästehaus, sowie den gegenüberliegenden Bereich der Zehntscheune und des Kartenbüros und der dazugehörigen Grünanlage und Freifläche. Die ältesten Bauteile der Burg stammen aus dem 11./12. Jahrhundert, was die historische Bedeutung der Burganlage für die Gesamtstadt hervorhebt. Die Stadt Bad Vilbel ist überregional bekannt für die jährlich stattfindenden Burgfestspiele. Darüber hinaus finden in der Burg auch andere Veranstaltungen (z.B. Weinfest, Weihnachtsmarkt) statt. Das Festspielgelände ist somit Anziehungspunkt für mehr als 100.000 Besucher jährlich und ein wichtiges Aushängeschild für die Stadt Bad Vilbel. Die historische Anlage bedarf stetigen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie wiederkehrenden Investitionen in die ergänzende Infrastruktur.</p> 		
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die Maßnahme umfasst verschiedene Investitionen zum dauerhaftem Erhalt und der Nutzbarkeit des Festspielgeländes. Hierzu zählen eine Mauerwerkssanierung, die Bühnendacherneuerung sowie eine naturnahe Umgestaltung des Burggrabens. Die historische Zehntscheune soll freigestellt und saniert werden.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	1.700.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	1.700.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XVII. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	



<b>B2</b>		<b>FASSADENSANIERUNG STADTHAUS</b>
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019-2020	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
<b>PROJEKTbeschreibung</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das sog. Stadthaus befindet sich in der Friedberger Straße 6 und wurde 1817 erbaut. Es diente ursprünglich als Landratsamt für den damaligen Kreis Friedberg. Das denkmalgeschützte Stadthaus beherbergt heute die Administration der Festspiele und Wohnräume für Schauspieler der Burgfestspiele. Eine restauratorische Untersuchung ergab einen Bedarf zur Erneuerung der Fassade und der Fenster.</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>In Abstimmung mit der Denkmalpflege soll das Stadthaus eine neue Fassade und neue Fenster erhalten. Ziel ist die gestalterische Aufwertung und der dauerhafte Erhalt des Gebäudes, welche sich auch positiv auf das Umfeld auswirkt.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	290.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0	
FÖRDERPRIORITÄT	-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XVII. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Städtische Mittel	

<b>B3 RESTAURIERUNG KURHAUS UND NEUBAU STADTHALLE</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019-2022
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>
<b>PROJEKTBSCHREIBUNG</b>	
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das heutige Kurhaus wurde einst von Bad Vilbelern Bürgern in Eigenregie als sog. Volkshaus geplant und 1927/1928 erbaut. Es diente zunächst als Treffpunkt und Veranstaltungsort für die Bad Vilbeler Vereine. Im Jahr 1931 ging das Gebäude in den Besitz der Stadt über und wurde zum Kurhaus umgebaut. Nach der Einstellung des Kurbetriebes diente das Kurhaus als Veranstaltungsort und beherbergte das Bürgerbüro und die Tourist-Info. Das Gebäude weist zwischenzeitlich einen hohen Sanierungsbedarf auf und wird den Anforderungen an einen modernen Veranstaltungsort nicht mehr gerecht.</p> <p>Gleichzeitig fehlt der Stadt Bad Vilbel nach dem Abriss der alten Stadthalle eine Räumlichkeit für größere Veranstaltungen. Mit den Burgfestspielen konnte ein touristisches Alleinstellungsmerkmal geschaffen werden. Eine Stadthalle mit geeigneten Räumlichkeiten bietet das Potenzial dieses zu ergänzen und weiter auszubauen.</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Vor diesem Hintergrund soll das Kurhaus zeitgemäß und denkmalgerecht saniert werden. Vom Kurpark und der neu gestalteten „Nidda-Promenade“ aus soll das Kurhaus als Solitär wahrnehmbar sein. Hierdurch kann eine weitere Aufwertung der „Neuen Mitte“ erreicht werden. Neben dem Kurhaussaal mit Platz für max. 250 Zuschauer und Räumen für Künstler soll das Erdgeschoss ein Bürgerzentrum mit Bürgerbüro, Touristinfo und Büros für Verwaltung und Stadtmarketing beherbergen.</p> <p>Die Stadthalle soll an das denkmalgeschützte Kurhaus angebaut werden. Eine dem Erweiterungsbau vorgelagerte „Orangerie“ verbindet die neue Stadthalle mit 1.000 Sitzplätzen mit dem historischen Kurhaus. Der kompakte Baukörper mit dem „gläsernen Foyer“ soll eine multifunktionale, flexible Bespielbarkeit der Veranstaltungsbereiche ermöglichen. Für den ruhenden Verkehr ist eine direkt zugeordnete Tiefgarage unter dem Komplex vorgesehen. Wie auch die Restaurierung des Kurhauses stellt auch der Erweiterungsneubau der Stadthalle einen wichtigen Beitrag zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Bad Vilbeler Stadtmitte dar. In der Stadthalle sollen Tagungen und Kongresse stattfinden und das Kulturprogramm noch attraktiver gestaltet werden. Dem gegenüber soll das sanierte Kurhaus eher den Bad Vilbeler Organisationen als zentraler Veranstaltungsort zur Verfügung stehen.</p>	
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	40.000.000
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0
FÖRDERPRIORITÄT	-
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VIII. Neubau von Gebäuden (Gemeinbedarfseinrichtungen) IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Städtische Mittel

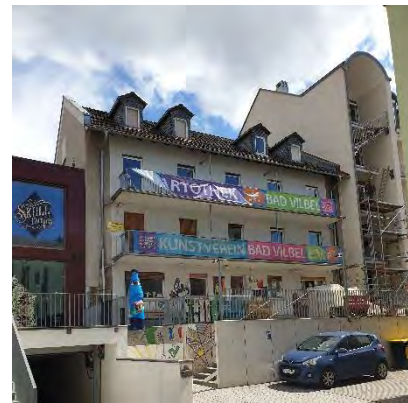
<b>B4</b>		<b>SANIERUNG HISTORISCHES RATHAUS (ALTES RATHAUS)</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
<b>PROJEKTbeschreibung</b>			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das historische Rathaus, welches den nördlichen Kopf der Frankfurter Straße im Herzen Bad Vibelns bildet, kann als Mittelpunkt des historischen Stadtkerns betrachtet werden. Das stadtbildprägende Fachwerkgebäude mit Uhrturm fand seine erste urkundliche Erwähnung 1498. Im historischen Rathaus befinden sich heute das Standesamt mit Trausaal und Raum für Festlichkeiten, Versammlungsräume für Vereine und das Büro des Stadtmarketing-Vereins. Der dauerhafte Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes erfordert wiederkehrende Investitionen in die Bausubstanz, um es als repräsentatives Gebäude in der Stadtmitte zu erhalten.</p>			
			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Im Rahmen der Maßnahme ist zum einen die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes vorgesehen. Zum anderen soll das Fachwerkgebäude durch ein eigens hierfür entwickeltes Beleuchtungskonzept in Szene gesetzt und damit in seiner Bedeutung gestärkt werden. Im Zuge der Maßnahme soll zudem die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	190.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0		
FÖRDERPRIORITÄT	-		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XVII. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Städtische Mittel		

B5		SANIERUNG STADTSCHULHAUS	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2022		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen, Nutzer der sozialen Angebote im Stadtschulhaus		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTBESCHREIBUNG			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das sog. Stadtschulhaus befindet sich in zentraler Lage in der Frankfurter Straße. Das Gebäude wurde von 1889 an für schulische Zwecke genutzt. Heute befinden sich im Stadtschulhaus Räume für Vereine, die Stadtschule und Organisationen. Die Nutzung des Gebäudes trägt zur Belegung der Innenstadt bei und kann als wichtige soziale Infrastruktureinrichtung des Wohnorts Innenstadt gewertet werden, weshalb ein Erhalt des Gebäudes von besonderer Wichtigkeit ist. Darüber hinaus ist das Stadtschulhaus als ein prägendes historisches Gebäude in der Frankfurter Straße zu sehen. Angrenzend an das Gebäude in der Baugasse befindet sich eine Platzaufweitung die mit dem Gebäude des Stadtschulhauses im städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu sehen ist, Sowohl für Platzbereich als auch Gebäude ist ein gestalterischer Aufwertungsbedarf festzustellen.</p>			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Das Stadtschulhaus soll denkmalgerecht saniert werden. Die Aufwertung der Bausubstanz ist hierbei insbesondere auch im Zusammenspiel mit der Neugestaltung des Platzbereiches in der Baugasse zu sehen. Die Maßnahmen am Gebäude umfassen eine Dachsanierung mit Schiefer und sowie einen Fassadenanstrich.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	300.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	300.000		
FÖRDERPRIORITÄT	2		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarfseinrichtungen)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-		



<b>B6</b>		<b>SANIERUNG FRANKFURTER STRAÙE 48/50</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
<b>PROJEKTBESCHREIBUNG</b>			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Das Gebäude Frankfurter Straße 48/50 befindet sich in direkter Nachbarschaft zur „Neuen Mitte“ am Wasserweg und damit in prominenter Lage. Im Vergleich zur Nachbarbebauung (westlich neue, moderne Bebauung der Neuen Mitte, östlich historische Bausubstanz) fällt das Gebäude gestalterisch negativ auf. Die Fassade ist nicht gegliedert. Die Sockelzone wurde mit Fliesen überblendet. Neben den Gestaltungsdefiziten können auch Instandhaltungsmängel wie Verfärbungen und Putzschäden festgestellt werden.</p>			
			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation soll das Gebäude Frankfurter Straße 48/50 renoviert werden. Dazu gehören eine Neuanstrich der Fassade, der Rückbau des Fliesenspiegels in der Sockelzone sowie der Abbau des Vordachs. Insgesamt wird eine einheitliche Fassadengestaltung angestrebt.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	40.000		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0		
FÖRDERPRIORITÄT	-		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Sonstige)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Städtische Mittel		

<b>B7</b>		<b>SANIERUNG FRANKFURTER STRAÙE 75 (KUNSTSCHULE)</b>	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Nutzer der Kunstschule		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>		
<b>PROJEKTBESCHREIBUNG</b>			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Die Kunstschule, welche vom Kunstverein Bad Vilbel e.V. getragen wird, befindet sich in zweiter Reihe zurückversetzt in der Frankfurter Straße. Sie bietet ein vielfältiges Kursprogramm für Jung und Alt und trägt zu einer Belebung des Kernbereiches bei. Der Kunstverein und die Kunstschule sind als eine wichtige Institution innerhalb des Bad Vilbeler Zentrums zu sehen und eine weitere Säule des Kulturlebens der Stadt. Das Gebäude weist Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf.</p>			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Der dauerhafte Erhalt der Kunstschule im Zentrum Bad Vibels ist von besonderer Wichtigkeit. Investitionen in die Bausubstanz sind somit als Beitrag zu einer langfristigen Sicherung dieser Nutzung im Stadtzentrum zu sehen. Im Zuge der vorgesehenen Fassadensanierung werden die Fenster erneuert, die Rollläden getauscht und das Gebäude neu verputzt.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)		120.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):		0	
FÖRDERPRIORITÄT		-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG		XIX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinbedarfseinrichtungen)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:		Städtische Mittel	



<b>B8</b>		<b>UNTERSTÜTZUNG PRIVATER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSMAßNAHMEN</b>
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2021-2028	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Divers	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Immobilieigentümer im Kernbereich	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
<b>PROJEKTbeschreibung</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Die Bestandsaufnahme und Analyse hat gezeigt, dass sich innerhalb des Untersuchungsgebietes eine Vielzahl von Gebäude befindet, bei denen ein mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festzustellen ist. Nur wenige Gebäude zeigten einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dennoch wirken sich auch die mittleren Mängel negativ auf das Gesamterscheinungsbild aus. Es ist davon auszugehen, dass neben den von außen ersichtlichen Mängeln (Schäden an Dächern und Fassaden, veraltete Fenster und Türen,...) auch im Innenraum (Unzweckmäßige Raumaufteilung, veraltete Sanitärbereiche,...) Erneuerungsbedarfe vorhanden sind. Darüber hinaus ist vielfach auch von einem energetischen Anpassungsbedarf auszugehen (Dach- / Fassadendämmung, Heizungsanlage,...).</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die Maßnahme soll Investitionen in die private Bausubstanz befördern und die Wohnfunktion im Zentrum von Bad Vilbel aufwerten und die Wohnzufriedenheit erhöhen. Um das Wohnangebot an heutige Bedürfnisse anzupassen und damit eine moderne, zeitgemäße und flexibel für unterschiedliche Nutzer in Anspruch zu nehmende Wohnsituation zu erreichen, ist ein Beratungsangebot für Immobilieneigentümern zu dieser Thematik sinnvoll. Das Beratungsangebot bei Sanierungen und Umbaumaßnahmen soll sowohl über Fördermöglichkeiten, Stand der Technik und verwendbare Materialien informieren als auch zu Möglichkeiten der Umstrukturierung und Umbauten (auch in Bezug auf Barrierefreiheit) Hilfestellung bieten. Kampagnen zur Sensibilisierung der Immobilienbesitzer sollen dies begleiten. Eine finanzielle Förderung (im Rahmen einer zu setzenden Förderrichtlinie sowie einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer) soll Eigentümer bei der konkreten Umsetzung unterstützen. Dabei sollte die Vergabe von Fördermitteln an Gestaltungsvorgaben (Gestaltungsfibel) gekoppelt werden.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	480.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	480.000	
FÖRDERPRIORITÄT	1-3	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	XIX. Anreizprogramm	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	

B9		AUFSTELLUNG UND UMSETZUNG EINES LICHTKONZEPTE
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2022-2023	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>	
PROJEKTbeschreibung		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Bad Vilbel zeichnet sich durch eine enge, in vielen Bereichen historische Baustruktur aus. Fachwerkgebäude und hugenottische Bausubstanz werden im Bereich der neuen Mitte durch verschiedene Neubauten ergänzt. Im Vergleich mit der oftmals guten Bausubstanz, fällt der öffentliche Raum zum Teil gestalterisch ab. Auch die Beleuchtung wird den gestalterischen und funktionalen Anforderungen nicht immer gerecht. In Kombination mit engen Gassen, schlechter Beleuchtung oder schlecht einsehbaren Bereichen wirkt sich dies auch auf das (subjektive) Sicherheitsempfinden aus.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Um die Stadtmitte und die historische Bausubstanz adäquat in Szene zu setzen soll ein Lichtkonzept erarbeitet werden. Ein solches sollte den Bereich der Frankfurter Straße, die Niddauerwege, Kurpark und Parkstraße, das Festspielgelände samt Burgpark sowie die Anbindungen von der Innenstadt aus an die Bahnhöfe (Bad Vilbel und Bad Vilbel Süd) umfassen. Neben einer möglichen energetischen Instandsetzung der Grundbeleuchtung durch den Austausch der Leuchtmittel sollen historisch oder ortsbildprägende Gebäude und Grünraumelemente wirkungsvoll inszeniert werden. Darüber hinaus kann auch die Wegeführung durch Licht entsprechend gelenkt werden („Lichtleitsystem“). Für den Hesttag werden bereits einzelne Gebäude und Plätze illuminiert. Diese gilt es in das Konzept aufzunehmen und sinnvoll zu einem Gesamtkonzept zu ergänzen. Beachtung finden sollen die Aspekte Insektenverträglichkeit sowie Vermeidung von Lichtverschmutzung.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	350.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	350.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	



## 6.4 Maßnahmen im Handlungsfeld C | Mobilität und Verkehr

C1		ATTRAKTIVIERUNG DER FRANKFURTER STRASSE UND MARKTPLATZ
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019-2024	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Einzelhändler und Gewerbetreibende im Kernbereich	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
PROJEKTbeschreibung		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Die Straßen Marktplatz und Frankfurter Straße in Bad Vilbel erstrecken sich parallel zur Nidda und bilden die Haupteinkaufsstraße Bad Vibel. Sie sind als zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main ausgewiesen. Auf einer Länge von fast einem Kilometer versammeln die beiden Straßen verschiedenste Angebote, von inhabergeführten Geschäften, Filialen bekannter Marken, Gesundheitsangeboten bis Gastronomie. Der Großteil der Bestandsbebauung entlang der Straßen Marktplatz und Frankfurter Straße setzt sich aus einer kleinteiligen, heterogenen Siedlungsstruktur zusammen, zum Teil durchsetzt mit Fachwerkhäusern und modernen Neuinterpretationen, die das Stadtbild Bad Vibel prägen. Typisch sind hier 2-3 geschossige, bisweilen 4-geschossige, Wohnhäuser mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss, die das sozio-kulturelle und wirtschaftliche Versorgungszentrum der Stadt Bad Vibel bilden.</p> <p>Im Einzelhandel ist ein Aufkommen von Leerständen, Zwischennutzungen, Niedrigpreissegmenten (aufgrund unzureichender Größe, Zuschnitt, Ausstattung u.a.) und Aufenthaltsdefiziten im Straßenraum (Möblierung, Bodenbelag) festzustellen.</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Ziel der Maßnahme ist es, die Aufenthaltsqualität vor allem für Fußgänger zu verbessern und die Frankfurter Straße enger mit Nidda-Ufer und Kurbereich zu vernetzen. Geplant ist die Attraktivierung der Straßen Marktplatz und Frankfurter Straße durch abwechslungsreiche Gliederung von Straßen- und Platzfolgen sowie einem ‚Funktionsband‘ und neuen Oberflächenbelägen im Bereich der Gehwege und der Stichwege zur Nidda. Die Plätze erhalten eine gemeinsame Gestaltung als erkennbare Einheit (Material, Möblierung) und Weiterführung des Belages über den Straßenraum hinweg, ergänzt durch Sitzmöglichkeiten. Eine Ausbildung der Platzbereiche über die Straße erhöht die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer und trägt zur Bildung klar erkennbarer Abschnitte im Straßenraum bei.</p>		



Am ‚Marktplatz‘, unmittelbar am historischen Rathaus und dem Brunnen- und Bäder-Museum gelegen soll das nördliche ‚Entrée‘ zur Innenstadt entstehen. Die Plätze am ‚Grünen Weg‘ sowie an der ‚Baugasse‘ sollen zum Verweilen einladen und den Besuchern der Innenstadt eine erhöhte Verweilqualität im sonst sehr beengten Straßenraum bieten.

Weiter sollen die Verbindungen zum Nidda-Uferweg durch eine einheitliche Gestaltung aufgewertet werden. Ziel ist es den Kurpark sowie die geplante neue Stadthalle mit Hotel an die Einkaufsstraße attraktiv anzubinden. Ausgebildet als Mischverkehrsfläche mit einem einheitlichen asymmetrischen Querschnitt soll die Wiedererkennbarkeit der Verbindungsachsen zum Fluss betont werden. Jedem Besucher soll so optisch signalisiert werden, dass diese Straßen zum Fluss und dem Kurpark führen.

Zudem soll die Aufenthaltsqualität durch einen neuen Oberflächenbelag auf den Gehwegen erhöht werden. Zugleich soll mit Hilfe eines Funktionsbandes in dem sich Ausstattungselemente, wie z.B. Wassersprudel, Sitzelemente, Papierkörbe, Pflanzkörbe, Informationsstelen etc. wiederfinden, die Aufenthalts- und Verweilqualität merklich erhöht werden und zugleich das Straßenbild in einer einheitlichen Optik gestaltet werden.

Unterteilt ist die Einzelmaßnahme in 3 Bauabschnitte. Die Unterteilung in mehrere Bauabschnitte ist wichtig, da aufgrund des engen Straßenquerschnitts, des hohen Fußgänger- und Verkehrsaufkommens aus logistischen Gründen Teilabschnitte gebildet werden müssen, um auch den Handel nicht über Gebühr durch die Bautätigkeit zu belasten.

GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	5.375.256
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	5.375.256
FÖRDERPRIORITÄT	1
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-

C2		NIDDAUFERWEG (STADTSEITIG)	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2019		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTBESCHREIBUNG			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Der stadtseitige Niddauerweg verläuft südlich der Nidda zwischen der Wiesengasse und dem Marktplatz in der Kernstadt von Bad Vilbel. Aufgrund der zentralen Lage außerhalb des öffentlichen Verkehrsnetzes und den direkten Verbindungen zur Frankfurter Straße (Stadtzentrum, Einkaufen etc.) hat der stadtseitige Niddauerweg eine hohe Netzbedeutung innerhalb der Kernstadt.</p> <p>Für eine gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Radfahrern ist die vorhandene Breite nicht ausreichend. Zudem ist die vorhandene Oberfläche teilweise in einem schlechten Zustand bzw. entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen im Sinne der Ebenheit und Barrierefreiheit.</p>			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Durch die geplante Verbreiterung des Weges wird eine deutliche Verbesserung für eine gemeinsame Nutzung des Weges für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Gleichzeitig mit der Verbreiterung des Weges sind auch eine Neuordnung der Grünflächen/ Anpflanzen neuer Bäume, eine teilweise Sanierung der angrenzenden Stützmauer sowie die Einrichtung von entsprechenden Aufenthaltsflächen mit Sitzmöglichkeiten, Tischen, Fahrradständern etc. zur Nidda hin vorgesehen. Eine durchgängige und moderne Beleuchtung ergänzt das Vorhaben zusätzlich.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	1.246.500		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0		
FÖRDERPRIORITÄT	-		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Förderprogramm Nahmobilität: Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nahmobilität		



C3		NIDDARADWEG	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020/21		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTbeschreibung			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Der Niddaradweg, der zur Regionalpark Niddaroute gehört, verläuft entlang der Nidda von der Quelle im Vogelsberg bis zur Mündung in Frankfurt Höchst. In Untersuchungsgebiet verläuft der Weg hauptsächlich zwischen Nidda und den angrenzenden Grünanlagen wie Kur- und Burgpark. In Teilbereichen weist der Radweg jedoch Mängel in der Begleitinfrastruktur auf.</p>			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die Begleitinfrastruktur des Niddaradweges wird wesentlich attraktiviert und wird an entsprechenden Stellen innerhalb des Stadtgebietes durch neue Fahrradabstellanlagen, Sitzgelegenheiten oder eine Ladeinfrastruktur für E-Bikes aufgewertet werden.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)		200.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):		0	
FÖRDERPRIORITÄT		-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG		VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:		Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung (Landesprogramm WI)	



C4		GESTALTUNG BAHNHOFVORPLATZ SÜDBAHNHOF	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2024 - 2026		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Deutsche Bahn		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Deutsche Bahn		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Bad Vilbel		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> </ul>		
PROJEKTbeschreibung			
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Der Bad Vilbeler Südbahnhof liegt westlich am Rande des Geltungsbereichs und stellt die örtliche und überörtliche Anbindung der Bewohner des Kernbereichs und der Angrenzenden Wohngebiete sicher. Das Bahnhofsgebäude weist einen starken Modernisierungsbedarf auf. Der gesamte Bahnhof ist zudem unzureichend barrierefrei ausgebaut. Die bestehende Infrastruktur (u.a. angrenzende Parkplätze) entspricht ebenfalls nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Bahnhofsumfeld und –angebot. Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie die westlichen und östlichen Nebenflächen sind unattraktiv und werden ihrer repräsentativen Funktion als Eingangstor zur Stadt Bad Vilbel nicht gerecht.</p>			
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die Sanierung und Modernisierung der Bahnhofsanlage ist unerlässlich, um weiterhin ein attraktives Infrastrukturangebot im Bereich ÖPNV gewährleisten zu können. Dazu gehören die Verbesserung und Instandsetzung dazugehöriger Begleitinfrastruktur wie Fahrradabstellanlagen/ -boxen, Ladeinfrastrukturen für E-Verkehrsmittel, Park &amp; Ride Möglichkeiten, Überdachung, digitale Anzeigetafeln etc. sowie ein barrierefreier Ausbau mittels Rampen und Fahrstühlen. Der Bahnhofsvorplatz wird von der Stadt Bad Vilbel ebenfalls aufgewertet und neu gestaltet werden. In den Fokus einer Neu- und Umgestaltung wird ebenfalls der P+R-Parkplatz rücken, der dem Bahnhofsvorplatz des Südbahnhofs vorgelagert ist. Begonnen werden wird diese Maßnahme nach Abschluss der Arbeiten durch die Deutsche Bahn im Rahmen der Aufwertung und Instandsetzung des Bahnhofsgebäudes und der weiteren Bahnanlagen.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	600.000 (Bahnhofsvorplatz/ P+R-Parkplatz)		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	600.000		
FÖRDERPRIORITÄT	2		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-		



C5		VERBESSERUNG DER RADINFRASTRUKTUR	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2021+		
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel		
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung der Stadt Bad Vilbel, Touristen		
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen und des öffentlichen Raums</li> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereiches</li> </ul>		
PROJEKTBESCHREIBUNG			
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Das Fahrrad ist ein oft genutztes Fortbewegungsmittel in der Stadt und findet sich oft im Stadtbild Bad Vibel wieder. Gerade deshalb müssen entsprechende Infrastrukturen vor- und Instandgehalten sowie ausgebaut werden. Diverse Mängel und Ausbaupotenziale identifiziert das 2017 aufgestellte gesamtstädtische Radverkehrskonzept der Stadt Bad Vilbel.</p>			
			
<p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Die Umsetzung des Radverkehrskonzeptes ist für eine Verbesserung und zukunftsgerichtete Attraktivierung des Radverkehrsnetzes unumgänglich. Die aufgestellten Empfehlungen beziehen sich im Geltungsbereich auf die Frankfurter Straße (unter Berücksichtigung der Maßnahmen C1/ C9), die Kasseler Straße, die Frankfurter Straße/ Parkstraße sowie auf die Anbindung des Südbahnhofs. Die Ergänzung von Fahrradabstellanlagen an wichtigen Knotenpunkten, an den Radwegen sowie öffentlichen Flächen und Gebäuden kann die Entscheidung zur Nutzung des Fahrrads zusätzlich erleichtern. Speziell benannt wurden die Niddabrücke/ der Niddaplatz, der Rewe-Markt, die Alte Mühle sowie das Kurhaus. Zur Unterstützung der vermehrt auftretenden E-Bikes und E-Cargobikes, die eine zusätzliche Verminderung des MIV bedeuten können, wird die Ladeinfrastruktur deutlich ausgebaut und an strategischen Stellen zur Verfügung gestellt. Weiterhin wird die Ausweisung weiterer Fahrradstraßen geprüft werden.</p>			
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	300.000 (Kasselerstraße)		
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0		
FÖRDERPRIORITÄT	-		
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)		
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Mobilitätsförderungsgesetz/ Richtlinie für Nahmobilität		

<b>C6</b>		<b>UMBAU NIDDASTRASSE (KREISVERKEHR)</b>
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> </ul>	
<b>PROJEKTbeschreibung</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Im Zuge der Bauarbeiten zur Neugestaltung des Kurparks sowie des Kurhaus mit angrenzendem Hotel und einer multifunktionalen Stadthalle wird der Umbau ‚Schwarzer Weg‘ notwendig.</p> <p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Die verkehrliche Erschließung der Neuplanung erfolgt über den ‚Schwarzen Weg‘ und von hier aus im Wesentlichen über die signalisierte Einmündung „Kasseler Straße / ‚Schwarzer Weg““. Hierzu ist ein insgesamt dreispuriger Ausbau des ‚Schwarzen Wegs‘ mit abschnittsweise flexibel nutzbarer Mittelspur bzw. einer Verlängerung der Linkseinbiegerspur zur Abfahrt in Richtung Kasseler Straße vorgesehen. Weiterhin wird die Kreuzung Parkstraße/ Niddastrasse/ Schwarzer Weg über eine Kreiselanlage erschlossen werden.</p> <p>Im Bereich der Niddastrasse / Schwarzer Weg werden weiterhin Stellplätze vorgesehen werden.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	560.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	0	
FÖRDERPRIORITÄT	-	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	Städtische Mittel	

<b>C7</b>		<b>FORTSCHREIBUNG DES GESAMTVERKEHRSPANS FÜR DIE INNENSTADT</b>
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2021-2022	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Entlastung und Beruhigung</li> <li>▪ Verbesserung der klimatischen Bedingungen</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> <li>▪ Touristische Inwertsetzung des Kernbereichs</li> </ul>	
<b>PROJEKTbeschreibung</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Der Gesamtverkehrsplan wurde 2015 von der IMB Plan (Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH) vorgelegt und enthält einen gesonderten Teil für die Kernstadt.</p> <p>Im Zuge der Analysen zum ISEK wurde eine Reihe von Rahmenbedingungen identifiziert, die sich im Verhältnis zu den Grundlagenarbeiten des Gesamtverkehrsplans 2015 geändert haben und eine Überarbeitung bzw. Anpassung erfordern. Neben der demografischen Entwicklung und veränderten Mobilitätsansprüchen sind dies auch neuere Konzepte und Projekte, die nunmehr gesamthaft betrachtet werden sollen.</p>		
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Der Gesamtverkehrsplan von 2015 ist vor dem Hintergrund neuerer Untersuchungen und Planungen zu aktualisieren und fortzuschreiben. Insbesondere ist das von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2018 beschlossene Radverkehrskonzept zu berücksichtigen und die durch neuere Planungen und Konzepte hervorgerufenen veränderten Verkehrsbedingungen einzubeziehen. Ebenfalls ist mit dem Hinzukommen weiterer Stellplätze (Stadthalle) das dynamische Parkleitsystem wieder in die Überlegungen einzubeziehen. Weitere Themen sind Entwicklungen zur Elektromobilität sowie der Busverkehr.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	100.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	100.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	



## 6.5 Maßnahmen im Handlungsfeld D | Wohnen und Leben

D1		WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT KERNBEREICH
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2022-2023	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel, Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Die Analyse der Nutzungsstruktur hat gezeigt, dass das Wohnen eine der Hauptnutzungen im Untersuchungsgebiet darstellt. Darüber hinaus ist ein immenser Wohndruck in der gesamten Region festzustellen, der sich auch auf die Wohnlagen in Bad Vilbel auswirkt. Neben Preissteigerungen sind hierbei auch Verdrängungsprozesse festzustellen. Es ist daher von besonderer Wichtigkeit, Wohnraumangebote für verschiedene Bevölkerungs- und Einkommensgruppen zu schaffen.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ ist es ein erklärtes Ziel, die Wohnfunktion in den Kernbereichen dauerhaft zu sichern und zu stärken. Dem entsprechend, soll ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt werden, welches Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnraums im Kernbereich Bad Vilbel liefert. Im Rahmen der Analyse wurde deutlich, dass der Kernbereich bereits dicht bebaut ist und oftmals auch bereits Hinterliegergrundstücke genutzt werden. Ein Kernthema des Wohnraumversorgungskonzeptes kann vor diesem Hintergrund die Analyse verbliebener Potenzialflächen sein. Auch die Thematik von Nutzungsverlagerungen (ggf. störender gewerblicher Nutzungen) sowie Aspekte der Aufstockung und Nutzung von Nicht-Wohngebäuden für Wohnzwecke sollten im Konzept beleuchtet werden.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	50.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	50.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme (Konzept)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	

D2		DURCHFÜHRUNG EINER VERANSTALTUNGSREIHE ZUM THEMA „WOHNEN IM ALTER“
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2023-2024	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel, Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
PROJEKTBESCHREIBUNG		
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Wie in Maßnahme D1 bereits erläutert, ist das Wohnen eine der Kernfunktionen im Zentrum von Bad Vilbel. Der Kernbereich mit seinem umfangreichen Versorgungsangebot und der guten Anbindung, bietet sich hierbei in besonderem Maße als Wohnort für ältere Bevölkerungsgruppen an. Ausreichende Angebote an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten, generationenübergreifende Wohnformen sowie weitere alternative Wohnformen und –möglichkeiten fehlen bislang im Kernbereich. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit eingeschränkt.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Im Rahmen einer Veranstaltungsreihe, die sich vornehmlich an ältere Bewohner Bad Vibels richtet, soll zunächst eruiert werden, welche Interessenslagen und Bedarfe für welche Wohnformen bestehen. Diese sollen dann nach Möglichkeit quantifiziert und qualifiziert werden. Die Veranstaltungsreihe soll zudem zum Erfahrungs- und Informationsaustausch sowie zur Schaffung gemeinsamer Wissensgrundlagen der Beteiligten dienen. Darüber hinaus, sollen Interessierte zusammen gebracht werden und so bspw. Auch die Gründung einer gemeinsamen Initiative befördert werden. Von wichtiger Bedeutung für den Erfolg der Veranstaltungsreihe ist eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit und Bewerbung im Vorfeld.</p> <p>Die Veranstaltungsreihe ist hierbei gerade auch in Zusammenhang mit Maßnahme D1 zu sehen, wobei Synergien und Überschneidungen genutzt werden sollten.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	50.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	50.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	III. Öffentlichkeitsarbeit	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:		

<b>D3</b>		<b>SENIORENGERECHTES/ MEHREGENERATIONEN-WOHNEN</b>
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2020+	
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel	
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel, Bevölkerung Stadt Bad Vilbel	
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>	
<b>PROJEKTBESCHREIBUNG</b>		
<p><b>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</b></p> <p>Wie in Maßnahmen D1 und D2 erläutert, bietet sich der Kernbereich mit seinem umfangreichen Versorgungsangebot und der guten Anbindung in besonderem Maße als Wohnort für ältere Bevölkerungsgruppen an. Aber auch Familien mit Kindern können von der guten Versorgungsfunktion profitieren. Bislang fehlt es neben einem ausreichenden Angebote an seniorengerechten Wohneinheiten, auch an generationenübergreifenden sowie weiteren alternative Wohnformen und –angeboten.</p>		
<p><b>ZIELE/ PLANUNG</b></p> <p>Eine attraktive und belebte Innenstadt zeichnet sich nicht nur durch ihren attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen aus, sondern wird maßgeblich von den in ihr lebenden Bewohnern geprägt. Eine entsprechende Mischung verschiedenster Generationen und Bevölkerungsschichten, sollte daher auch Ziel für Bad Vilbel sein. Um dies zu befördern sollten ausreichend Wohnformen und –Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Ansprüche und Anforderungen vorhanden sein. Jedoch kann dies nicht in ausreichendem Maße von der Stadt selbst geleistet werden. Private Investoren und Initiativen sind gefragt, können dabei jedoch von städtischer Seite unterstützt bzw. angeleitet werden. Im Rahmen von Konzeptvergaben kann für kommunale Grundstücke eine entsprechende Ausrichtung vorgegeben und der Fokus auf seniorengerechtes und generationenübergreifende Wohnen gelegt werden.</p>		
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	150.000	
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	150.000	
FÖRDERPRIORITÄT	2	
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme (Konzeptvergabe)	
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-	

D4 EINRICHTUNG EINES CITY- UND LEERSTANDSMANAGEMENTS	
DURCHFÜHRUNGSZEITRAUM	2022-2028
TRÄGER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel
EIGENTÜMER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel
NUTZER DER EINZELMAßNAHME	Stadt Bad Vilbel, Bevölkerung Stadt Bad Vilbel, Einzelhändler, Gewerbetreibende, Gastronomen
ZUORDNUNG ZU ZIELEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Aufwertung des historischen Stadtbildes</li> <li>▪ Sicherung der Einkaufsinnenstadt</li> <li>▪ Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>
PROJEKTBESCHREIBUNG	
<p>IST-SITUATION/ PROBLEMLAGE</p> <p>Die Frankfurter Straße bildet die Hauptgeschäftslage von Bad Vilbel. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der „Neuen Mitte“, weiter zu den Rändern hin, nehmen die Zentralität und die Qualität der Nutzungen ab. Zum Teil finden sich auch einzelne Leerstände in der Frankfurter Straße. Die Frankfurter Straße ist für die Wohn- und Lebensqualität im Kernbereich von besonderer Wichtigkeit, weshalb die Erhaltung sowie die Verbesserung der Einzelhandels- und Nutzungsstruktur von besonderer Wichtigkeit ist.</p> <p>ZIELE/ PLANUNG</p> <p>Die Einrichtung eines City- und Leerstandsmanagements soll dazu dienen die Einzelhandelsstruktur der Frankfurter Straße zu sichern und zu verbessern. Die Zusammenarbeit mit den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden vor Ort ist hierbei ein zentraler Bestandteil. Das City-Management kann als Mittler zwischen Privaten und Stadt verstanden werden. Eine Teilaufgabe des Citymanagements bildet ein sog. Leerstandsmanagement. Dieses soll ein zentraler Ansprechpartner für Interessente sein, als Koordinator zwischen Interessent und Eigentümerschaft auftreten und ggf. als Mittler und Unterstützer bei Problemen mitwirken. Allem voran sollen weiteren Leerständen vorgebeugt werden. Zudem soll das Leerstandsmanagement gezielt die Vermarktung von Gewerbeeinheiten an geeignete Nutzungen forcieren. Um die negative Wirkung von leerstehenden Gewerbeeinheiten zu verbessern ist die Initiierung von Zwischennutzungen oder auch die Gestaltung der Schaufensterscheiben ein weiteres Aufgabenfeld des Leerstandsmanagements.</p>	
GESCHÄTZTE GESAMTAUSGABEN (IN EUR)	200.000
IM PROGRAMM AKTIVE KERNBEREICHE FÖRDERFÄHIGE AUSGABEN (IN EUR):	200.000
FÖRDERPRIORITÄT	2
KOSTENART, BETRAG (IN EUR), ERLÄUTERUNG	VIII. Vergütung für Beauftragte
SONSTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN:	-

The background of the page is a faded, grayscale aerial photograph of a city. It shows a dense urban layout with a grid of streets and numerous buildings. A prominent feature is a river or canal that winds through the city, curving from the bottom left towards the center. The overall tone is light and professional.

# 7 Zeit- und Finanzierungs- planung

## 7 ZEIT- UND FINANZIERUNGSPLANUNG

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht eine Grobkostenschätzung für die einzelnen Maßnahmen, die im Laufe der Maßnahmenumsetzung zu ergänzen und konkretisieren ist. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist hierbei grundsätzlich fortlaufend angelegt und im Verlauf der Programmumsetzung kontinuierlich zu prüfen und fortzuschreiben.

Die Gesamtsumme der beschriebenen Maßnahmen im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ beläuft sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf insgesamt ca. 66,6 Mio. €, wobei rund 22,2 Mio. € der Kosten aus Städtebauförderungsmitteln gespeist werden sollen. Die weiteren Kosten werden einerseits durch sonstige Fördermittel (u.a. Tourismusförderung- öffentliche touristische Infrastrukturförderung, Förderprogramm Nahmobilität, Mobilitätsfördergesetz), Investitionen privater Dritter oder Eigenmittel der Stadt Bad Vilbel getragen.

Die Finanzierungsplanung stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Handlungsfeld/Maßnahme	Priorität	Kosten Aktive Kernbereiche (in €)	Kosten Andere (in €)	Summe (in €)
<b>Ü</b>	<b>Übergreifende Maßnahmen</b>		<b>1.050.000</b>		<b>1.050.000</b>
Ü1	Kernbereichsmanagement	1	700.000		700.000
Ü2	Verfügungsfonds	1	200.000	+X	200.000
Ü3	Öffentlichkeitsarbeit	1	150.000		150.000
<b>A</b>	<b>Grün- und Freiraum</b>		<b>11.786.000</b>	<b>2.211.000</b>	<b>13.997.000</b>
A1	Kurpark	1-2	1.010.000	240.000	1.250.000
A2	Burgpark			1.070.000	1.070.000
A3	Lohgerberpark	1	70.000	120.000	190.000
A4	Kurgarten	1	911.000	61.000	972.000
A5	Freibad	2	6.000.000		6.000.000
A6	Begrünung Innenstadt	2	150.000		150.000
A7	Dach- und Fassadenbegrünung	1-3	225.000	+X	225.000
A8	Lehr-, Erlebnis- und Naturpfad			160.000	160.000
A9	Premium-Stadtwanderweg			560.000	560.000
A10	Niddapark	3	3.000.000		3.000.000
A11	Urbaner Platz Ecke Kasseler Straße/ Dieselstraße	3	420.000		420.000

Nr.	Handlungsfeld/Maßnahme	Priorität	Kosten Aktive Kernbereiche (in €)	Kosten Andere (in €)	Summe (in €)
<b>B</b>	<b>Städtebau und Stadtgestalt</b>		<b>2.830.000</b>	<b>40.520.000</b>	<b>43.450.000</b>
B1	Festspielgelände	2	1.700.000		1.700.000
B2	Fassade Stadthaus			290.000	290.000
B3	Kurhaus / Stadthalle			40.000.000	40.000.000
B4	Sanierung Altes Rathaus			190.000	190.000
B5	Sanierung Stadtschulhaus	2	300.000		300.000
B6	Sanierung Frankfurter Straße 48/ 50			40.000	40.000
B7	Sanierung Frankfurter Straße 75				100.000
B8	Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	1-3	480.000	+X	480.000
B9	Lichtkonzept	2	350.000		350.000
<b>C</b>	<b>Mobilität und Verkehr</b>		<b>6.075.000</b>	<b>2.306.500</b>	<b>8.081.500</b>
C1	Frankfurter Straße und Nebenstraßen	1	5.375.000		5.375.000
C2	Niddauerweg			1.246.500	1.246.500
C3	Niddaradweg			200.000	200.000
C4	Südbahnhof	2	600.000		600.000
C5	Radinfrastruktur			300.000	300.000
C6	Umbau Niddastraße			560.000	560.000
C7	Fortschreibung GVP	2	100.000		100.000
<b>D</b>	<b>Wohnen und Leben</b>		<b>450.000</b>		<b>450.000</b>
D1	Wohnraumversorgungskonzept	2	50.000		50.000
D2	Veranstaltungsreihe Wohnen im Alter	2	50.000		50.000
D3	Seniorengerechtes/Mehrgenerationen-Wohnen	2	150.000		150.000
D4	City- und Leerstandsmanagement	2	200.000		200.000

Die eingeplanten Städtebaufördermittel werden den folgenden Kostenarten zugeordnet:

<b>Kostenart</b>	<b>Maßnahmenkürzel/ -name</b>	<b>Kosten (in €)</b>
I.	Vorbereitung der Einzelmaßnahme	
	C7 Fortschreibung des Gesamtverkehrsplans für die Innenstadt	100.000
	D1 Wohnraumversorgungskonzept Kernbereich	50.000
	D3 Seniorengerechtes/ Mehrgenerationen-Wohnen	150.000
II.	Steuerung	
	Ü1 Kernbereichsmanagement	700.000
	Beitrag zur Finanzierung des „Zentrums Nachhaltige Stadtentwicklung“ in Hessen	134.000
III.	Öffentlichkeitsarbeit	
	Ü3 Öffentlichkeitsarbeit	150.000
	D2 Durchführung einer Veranstaltungsreihe zum Thema „Wohnen im Alter“	50.000
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (öffentlich)	
	A1 Gestaltung und Attraktivierung des historischen Kurparks	1.010.000
	A3 Aufwertung und Neugestaltung des Lohgerberparks	70.000
	A4 Neuanlage Kurgarten	911.000
	A5 Freibad	6.000.000
	A6 Begrünung der Innenstadt	150.000
	A10 Schaffung des „Niddaparks“	3.000.000
	A11 Neuanlage eines urbanen Platzes Ecke Kasseler Straße/ Dieselstraße	420.000
	B9 Aufstellung und Umsetzung eines Lichtkonzeptes	350.000
	C1 Frankfurter Straße mit Platzflächen und Nebenstraßen zur Nidda	5.375.000
	C4 Gestaltung Bahnhofsvorplatz Südbahnhof	600.000
IX.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	
	B5 Sanierung Stadtschulhaus	300.000
VIII.	Vergütung für Beauftragte	
	D4 City- und Leerstandsmanagement	200.000
XVII.	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	
	B1 Festspielgelände	1.700.000
XVIII.	Verfügungsfonds	
	Ü2 Einrichtung eines Verfügungsfonds	200.000



XIX. Anreizprogramm		
A7	Unterstützung von Dach- und Fassadenbegrünung	225.000
B8	Unterstützung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	480.000
<b>Summe</b>		<b>22.235.000</b>

Die folgende Grafik bildet den zeitlichen Verlauf aller Projekte des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ab. Die Angaben geben die aktuellen Vorstellungen zur zeitlichen Entwicklung der unterschiedlichen Projekte wider. Kontinuierlich und nach Durchführung von Vorplanungen werden sich konkretere Anhaltspunkte z. B. bzgl. der tatsächlich zu erwartenden Kosten ergeben. Auf dieser Grundlage kann sich der unten abgebildete Zeitverlauf noch verschieben. Insbesondere in Verbindung mit dem Hessentag, der 2020 in Bad Vilbel stattfindet und zu dem bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt sein sollen, ergeben sich zeitliche Bedarfe und Zwangspunkte einer frühzeitigen Umsetzung.

Nr.	Projekttitel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ü1	Kernbereichsmanagement										
Ü2	Verfügungsfonds										
Ü3	Öffentlichkeitsarbeit										
A1	Kurpark										
A2	Burpark										
A3	Lohgerberpark										
A4	Kurgarten										
A5	Freibad										
A6	Begrünung Innenstadt										
A7	Dach- und Fassadenbegrünung										
A8	Lehr-, Erlebnis- und Naturpfad										
A9	Premium-Stadtwanderweg										
A10	Niddapark										
A11	Urbaner Platz Ecke Kasseler Straße/ Dieselstraße										
B1	Festspielgelände										
B2	Fassade Stadthaus										

B3	Kurhaus / Stadthalle										
B4	Sanierung Altes Rathaus										
B5	Sanierung Altes Stadtschulhaus										
B6	Sanierung Frankfurter Straße 48/ 50										
B7	Sanierung Frankfurter Straße 75										
B8	Private Moder- nisierungs- und Instandset- zungsmaßnah- men										
B9	Lichtkonzept										
C1	Frankfurter Straße und Ne- benstraßen										
C2	Niddauerweg										
C3	Niddaradweg										
C4	Südbahnhof										
C5	Radinfrastruk- tur										
C6	Umbau Nidda- straße										
C7	Fortschreibung GVP										
D1	Wohnraumver- sorgungskon- zept										
D2	Veranstaltung Wohnen im Al- ter										
D3	Mehrgenerati- onen-Wohnen										
D4	City- und Leer- standsmanage- ment										

The background of the page is a faded, grayscale aerial photograph of a city. It shows a dense urban layout with a grid of streets and numerous buildings. A prominent feature is a river or canal that winds through the city, curving from the bottom left towards the center. The overall tone is light and architectural.

# 8 Organisations- und Beteiligungsstruktur

## 8 ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

### 8.1 Organisation der Prozessumsetzung und Begleitung

#### 8.1.1 *Programmkoordination*

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Innenstädten und Ortskernen erfordert einen ämterübergreifenden Ansatz, ein koordiniertes, kooperatives und vernetztes Vorgehen und umfangreiche Managementaktivitäten vor Ort. Neben einem im Fördergebiet ansässigen Kernbereichsmanagement gehört eine zielorientierte, ressortübergreifende Programmsteuerung und Prozessbegleitung in der Stadtverwaltung zum unverzichtbaren Bestandteil der Umsetzung des Programms Aktive Kernbereiche. In der Praxis geht es darum, die ämterübergreifende Zusammenarbeit auf der Verwaltungsebene zu koordinieren sowie eine quartiersbezogene Bündelung von Fachwissen und finanziellen Ressourcen herbeizuführen. Die Gesamtleitung obliegt hier in Bad Vilbel dem Planungsdezernenten. Die federführende Bearbeitung erfolgt im Fachbereich Liegenschaften / Stadtplanung durch das Stadtplanungsamt. Das Fördermittelmanagement wird vom Kernbereichsmanagement übernommen.

Zusätzlich wird eine ämterübergreifende **Lenkungsgruppe** gebildet, in der die betroffenen Fachdienste, wie Planung und Stadtentwicklung, Tiefbau / Abwasser, Straßenverkehrsbehörde, Tourist-Info/Kur- und Bäderverwaltung, Park- und Gartenanlagen sowie das Stadtmarketing vertreten sind. Auch das Kernbereichsmanagement ist Teil dieser Lenkungsgruppe. Diese begleitet die Umsetzung der Gesamtmaßnahme und bereitet Entscheidungen vor. Je nach fachlicher Notwendigkeit und Fragestellung sowie Fortschritt der Gesamtmaßnahme kann die (zeitweise) Hinzuziehung weiterer Akteure in die Lenkungsgruppe sinnvoll sein. Die Lenkungsgruppe kommt mindestens zweimal im Jahr zusammen. Nur durch ein ressortübergreifendes und abgestimmtes Handeln kann es gelingen, die sozialen, wirtschaftlichen, baukulturellen, gesundheitlichen und umweltschützenden Anforderungen an die über 10 Jahre währende Planungsaufgaben in Einklang zu bringen.

Wesentliche Aufgaben der Lenkungsgruppe sind hierbei:

- Definition notwendiger Arbeitsschritte und Fortschreibung einer To-do-Liste,
- Abstimmung von Meilensteinen der Flächenentwicklung und der Zeitpunkte für Gremienbefassungen,
- Klärung der Finanzierung von Drittleistungen sowie
- Erörterung der laufend fortzuschreibenden Maßnahmenbudgets und Beratung von Investitionsmaßnahmen.

#### 8.1.2 *Lokale Partnerschaft*

Im Sinne der integrierten Vorgehensweise stellt die Einbindung der wesentlichen Akteure vor Ort einen wichtigen Bestandteil dar. Dies wird durch die Konstituierung einer lokalen Partnerschaft aus privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren gewährleistet, die die Kooperationsrunde für die Umsetzung des Programms bilden wird. Das Gremium ist Ideengeber und Multiplikator für die Aktiven Kernbereiche.

Die Lokale Partnerschaft versteht sich als Begleitstruktur, die regelmäßig (z.B. 2 x / Jahr) oder bei Bedarf zusammenkommt und am Prozess der Aktiven Kernbereiche beratend und initiierend mitwirkt. Ziel sollte es sein, diese Gruppe bereits während des Erarbeitungsprozesses zu gründen. Im Idealfall

nimmt der Bieter im Erstellungsprozess des ISEK bereits an zwei Sitzungen teil, die durch den Auftragnehmer vorbereitet (Terminabstimmung, Agenda in Abstimmung mit dem Auftraggeber), betreut und nachbereitet (Dokumentation der Ergebnisse) werden. Gerade bei der Entwicklung des Leitbildes und der Ziele als auch bei der Identifikation und Ausarbeitung der Maßnahmen erfolgt eine Zusammenarbeit mit der lokalen Partnerschaft.

Eine Lokale Partnerschaft wurde in Bad Vilbel mit Unterstützung des Planungsbüros bereits während der Erarbeitung des ISEK gebildet und zwei Sitzungen durchgeführt, so dass sie an wichtigen Meilensteinen, insbesondere an der Maßnahmenentwicklung, schon beteiligt war. Zusätzlich zu wichtigen Akteuren der Innenstadt wurden auch 5 Bürgervertreter aufgenommen, die sich bewerben konnten und im Losverfahren ausgewählt wurden. Folgende Vertreter sind Mitglieder der Lokalen Partnerschaft:

- Erster Stadtrat
- Städtischer Behindertenbeauftragter
- Straßenverkehrsbehörde
- SPD Fraktion
- FDP Fraktion
- Stadtmarketing
- Vertreter Freier Berufe
- Katholische Kirche Sankt Nikolaus
- Sparkasse Oberhessen
- Geschichtsverein
- Polizei Bad Vilbel
- 5 Vertreter der Bürgerschaft
- Stadtverwaltung / Stadtplanungsamt
- Kinderbürgermeisterin
- CDU Fraktion
- Bündnis 90/ Die Grünen Fraktion
- Freie Wähler Fraktion
- Gewerbeverband Bad Vilbel e.V.
- IHK Gießen-Friedberg
- Evangelische Christuskirche
- Frankfurter Volksbank
- ADFC
- Stadtschule Bad Vilbel

### **8.1.3 Kernbereichsmanagement**

Es ist sinnvoll, im Rahmen der Programmumsetzung zur unterstützenden Aktivierung und Koordinierung des komplexen integrierten Entwicklungsprozesses der Aktiven Kernbereiche ein Kernbereichsmanagement durch beauftragte Dritte zu installieren. Die hoheitliche Verantwortung der Gesamtmaßnahme verbleibt in jedem Fall bei der Gemeinde. Das Kernbereichsmanagement übernimmt zahlreiche Funktionen und Aufgaben. Es ist einerseits als wesentlicher Kümmerer der Stadtteilentwicklung zu verstehen, muss aber andererseits auch sehr starke Scharnierfunktionen wahrnehmen. Wesentlich ist hierbei die enge Zusammenarbeit sowohl mit der Verwaltung als auch mit den im Stadtteil etablierten Institutionen und Akteuren, insbesondere den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden, sowie insbesondere mit der Lokalen Partnerschaft. Das Kernbereichsmanagement trägt dafür Sorge, dass die im ISEK verankerten Ziele und Maßnahmen im vorgesehenen Finanz- und Zeitrahmen umgesetzt werden. Es koordiniert und aktiviert die Akteure der Stadtteilentwicklung (z.B. Einzelhändler, Gastronomen, Eigentümer, Gewerbetreibende,...) und fungiert dabei insbesondere auch als Scharnier zwischen Stadt /

Verwaltung und den Akteuren aus dem Stadtteil. Hierzu gehört auch der Aufbau eines „Kommunikationssystems“ zwischen allen Beteiligten sowie eine stetige Öffentlichkeitsarbeit.

In Absprache mit der Programmkoordination nimmt das Kernbereichsmanagement folgende Aufgaben wahr:

- Inhaltliche und fachliche Steuerung und Umsetzung des Projekts – Übernahme der Projektsteuerung und Umsetzung der Bauherrenaufgaben:
  - Projektentwicklung und Projektberatung
  - Betreuung der oben genannten Interessensvertretern und Fortschreibung des ISEK's
  - Rechtzeitiges Herbeiführen bzw. Treffen der erforderlichen Entscheidungen
  - Durchsetzen der erforderlichen Maßnahmen
  - Herführen aller erforderlichen Einwilligungen, Genehmigungen und Erlaubnisse
  - Aufbau bzw. Modifizieren bereits bestehender Organisations-/Steuerungsstrukturen und Projektgremien
  - Leiten der Projektbesprechungen (Verwaltung, sonstiger Gremien etc.) zur Vorbereitung, Einleitung oder Durchsetzung von Entscheidungen
  - Leiten, Vor- und Nachbereiten von Sitzungen zur Vorbereitung, Einleitung oder Durchsetzung von Entscheidungen
  - Führen aller Verhandlungen mit projektbezogener vertragsrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Bindungswirkung bis zur Entscheidung
  - Mitarbeit bei der Vorbereitung von Beschlussvorlagen
  - Controlling im Vollzug für Termine Qualitäten und Kosten
  - Führen der Buchhaltung in Rahmen der Fördermittel
  - Mithilfe bei der Sicherstellung der Projektfinanzierung
  - Die Koordination und Bündelung weiterer Aktivitäten zur Kernbereichsentwicklung durch private Dritte oder andere öffentliche Stellen.
  - Abstimmung mit weiteren Fördermittelgebern (Verhinderung der Doppelförderung)
- Beteiligtenmanagement
  - Einbeziehung aller auch lokalen Akteure in das Projekt und die Prozesse
  - Begleitung des Abstimmungsprozesses zwischen den verschiedenen Akteuren
  - Ergänzende Bewohnerbeteiligung und –aktivierung im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK.
- Öffentlichkeitsarbeit
  - Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung von Veranstaltungen und Sitzungen
  - Moderation der Steuerungsrunde der Verwaltung mit den Bürgern
  - Öffentlichkeitsarbeit für das Gesamtprojekt in Zusammenarbeit mit der Pressestelle der Stadt Bad Vilbel
  - Darstellung des Projekts im Rahmen von Veranstaltungen
- Fördermittelmanagement
  - Fördermittelakquisition
  - Fördermittelbewirtschaftung, Antragsstellung, Mittelabrufe, Berichtswesen, Zwischennachweise
  - Vertretung des Projekts/der Stadt gegenüber dem Fördergeber und in Netzwerken
  - Abstimmung förderrechtlicher Fragestellungen
  - Regelmäßiger Kontakt zu Fördergeber und Bewilligungsstellen

- (Ministerium, HessenAgentur, WI-Bank)
- Personelle Umsetzung
  - Planungsbeauftragter vor Ort
  - Organisation des Büros

Darüber hinaus ist das Kernbereichsmanagement Mitglied in der Lenkungsgruppe und der Lokalen Partnerschaft und zuständig für die Einrichtung und Verwaltung des Verfügungsfonds. Das Kernbereichsmanagement erarbeitet in Abstimmung mit der Verwaltung eine geeignete Grundlage zur Ausgestaltung des Verfügungsfonds sowie bei Bedarf eine Richtlinie (Festlegung, Fördergebiet, Fördergegenstand etc.). Es ist Aufgabe des Kernbereichsmanagements die Auswahl der zu fördernden Maßnahmen vorzubereiten.

Bis zum Hessentag 2020 trägt das Kernbereichsmanagement auch zur Verzahnung der Aktivitäten zum Hessentag und der Aktiven Kernbereiche bei.

Das Kernbereichsmanagement muss EU-weit ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung in Bad Vilbel soll am 15.11. veröffentlicht werden. Ein Arbeitsbeginn des Kernbereichsmanagements ist für das 2. Quartal 2020 angestrebt.

## 8.2 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ verfolgt einen integrativen, beteiligungsorientierten Ansatz. Dauerhafte Beteiligung erweist sich hierbei als Schlüsselement für die Programmumsetzung. Die im Zuge der ISEK-Erarbeitung durchgeführten Beteiligungsformate (Stadtteilspaziergang, Bürgerforen und Workshops) eröffneten den Bürgern die Möglichkeit, sich aktiv und frühzeitig an der Mitgestaltung der künftigen Programmumsetzung zu beteiligen. Die hiermit langfristig verfolgten Ziele umfassen die dauerhafte Mitgestaltung, die Steigerung des privaten bzw. zivilgesellschaftlichen Engagements und die eigenständige Organisation sich selbst-tragender Strukturen, wobei gerade die frühzeitige Beteiligung von Beginn des Prozesses an von hoher Relevanz für die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen und Projekte ist. Für die weitere Programmumsetzung und die nachhaltige Verstetigung werden für das Programmgebiet folgende Empfehlungen im Sinne einer umfassenden Beteiligung der Bürger gegeben:

- Etablierung der bereits durchgeführten Bürgerforen und Durchführung von mind. 2 Versammlungen pro Jahr als Plattform für Informationen zum Gesamtprozess, Bedarfs- und Meinungsäußerungen.
- Maßnahmenbezogene Beteiligungen im Rahmen der Umsetzung der ISEK-Maßnahmen; dies können z.B. Workshops zur Planung und Entwicklung einzelner Projekte sein. Im Rahmen dieser Workshops sollen die Bürger aktiviert werden und für den weiteren Prozess sensibilisiert und gewonnen werden. Rundgänge oder Vor-Ort-Termine ergänzen diese Beteiligung.
- Nicht-maßnahmenbezogene Beteiligungen zur Aktivierung der Bevölkerung; hierzu zählen akteurs- bzw. zielgruppenorientierte oder thematische Beteiligungsformate, wie z.B. Runde Tische zu bestimmten Einzelthemen, zielgruppenspezifische Quartiersspaziergänge (Senioren, Behinderte, Kinder), Präsenz und Aktionen an Festen oder kulturellen Veranstaltungen.
- Gezielte, thematisch begrenzte Akteursworkshops zur Einbeziehung von Multiplikatoren vor Ort; mögliche Gesprächspartner hierfür sind neben maßgeblichen Ämtern und Behörden,

relevante Akteure aus der Innenstadt, die eng mit dieser verbunden sind, wie bspw. Gewerbe/ Einzelhändler, Tourismus / Kultur, soziale Träger, Akteure der Wohnungsbau- und Immobilienbranche usw.

- Aufbau einer projekteigenen Homepage, die durch das Kernbereichsmanagement angelegt und mit Informationen und Beiträgen befüllt wird. Über diese kann auch ein Teil der Beteiligungsarbeit abgewickelt werden. Mit Hilfe der Projekthomepage kann zum einen der Kreis der erreichten Bürger grundsätzlich deutlich vergrößert werden, zum anderen können so Zielgruppen im Prozess mitgenommen werden, die die vor-Ort-Veranstaltungen nicht wahrnehmen, wie beispielsweise Jugendliche. Aufgaben der Projekthomepage sind die Information der Bürger (generelle Informationen zu Ziel, Ablauf und Akteuren im Prozess), Überblick über Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen des Kernbereichsmanagements, Berichterstattung über den laufenden Prozess (stattgefundene Veranstaltungen, Ankündigung bevorstehender Veranstaltungen, Presseartikel usw.).
- Für weitere Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, wie Pressearbeit, Plakate, Flyer, sollte zu Beginn ein Kommunikationskonzept entwickelt werden. Ein wichtiges Informationsmedium sind auch Stadtteilzeitungen. Die Teilnahme und Beteiligung des Kernbereichsmanagements an Festen oder sonstigen Veranstaltungen im Fördergebiet ist ebenso Teil der Öffentlichkeitsarbeit wie auch der Beteiligung und Aktivierung.

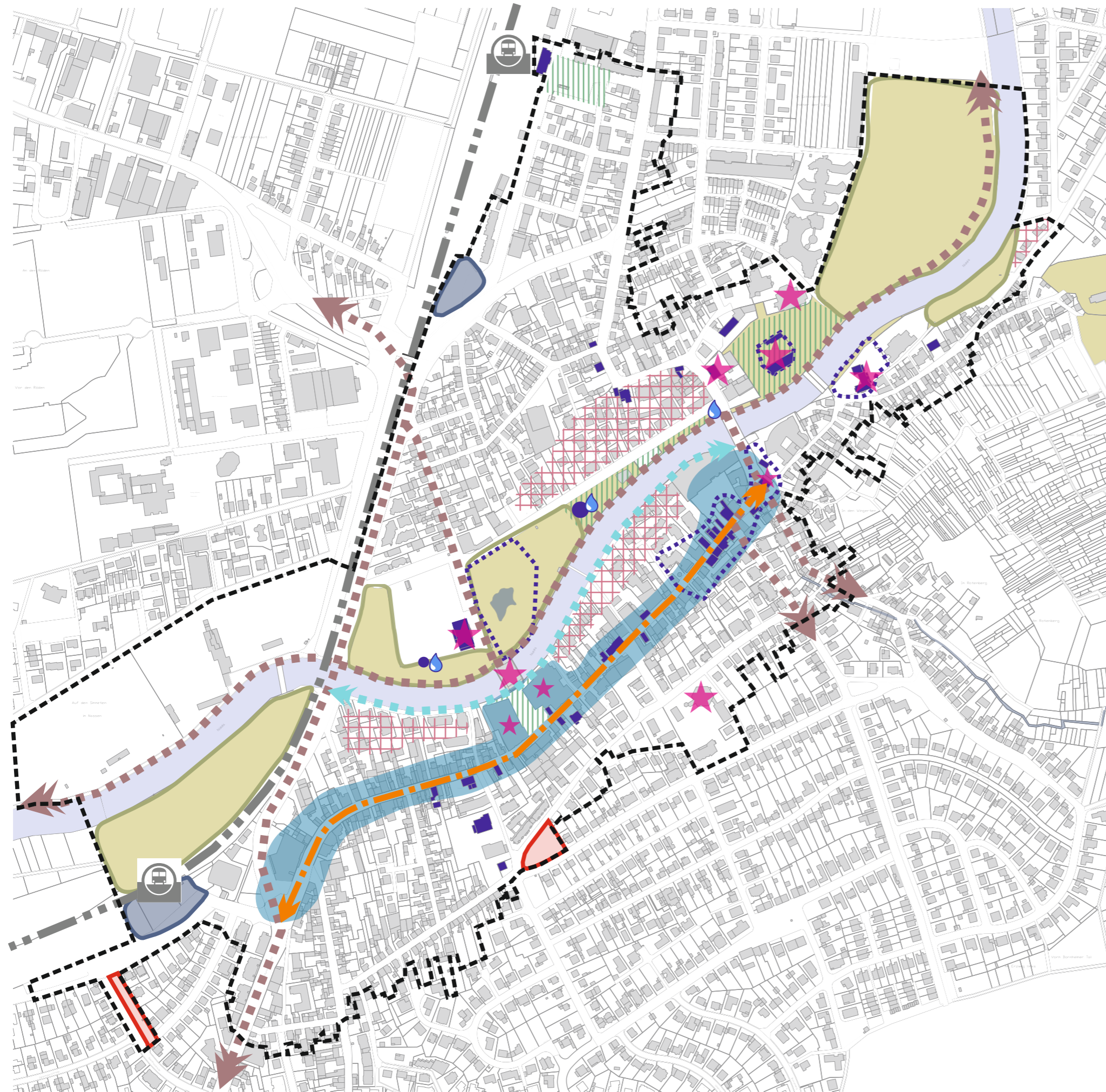


## ANHANG

ANHANG 1 – MAßNAHMEN „AKTIVE KERNBEREICHE“ BAD VILBEL

ANHANG 2 – STÄRKEN UND CHANCEN „AKTIVE KERNBEREICHE“ BAD VILBEL

ANHANG 3 – SCHWÄCHEN „AKTIVE KERNBEREICHE“ BAD VILBEL



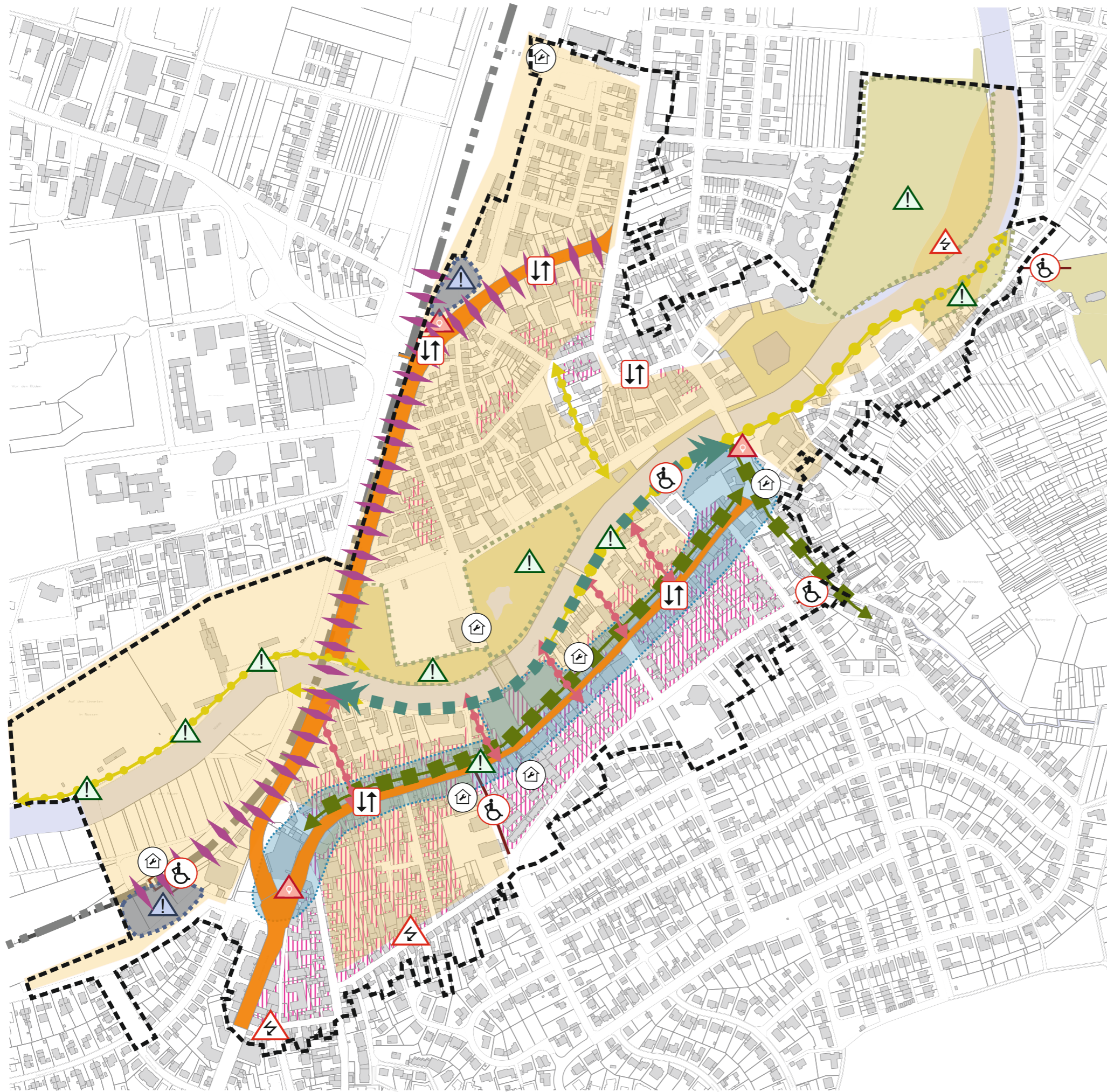
## Legende

- Untersuchungsgebiet
- Stärken**
- Attraktive und zentrumsnahe Wohnbereiche beidseits der Nidda
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage (Ensemble)
- Einzelkulturdenkmal
- attraktive Platz- und Freiräume
- attraktive Parkanlagen und Grünflächen (mit Bezug zur Nidda und teilweise altem Baumbestand)
- Stadtbildprägende/ historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten
- Besonderheit Quellen/ Trinkbrunnen
- zentraler Versorgungsbereich (mit Einlaufsfair durch historische Bausubstanz)
- Verlauf von überregionalen und regionalen Themenradrouten
- gute Anbindung an den SPNV
- Chancen**
- Nachverdichtungspotenziale Wohnen
- Aufwertungs-/ Erweiterungspotenzial Grün- und Freibereiche
- Aufwertungspotenzial Platzbereiche
- Neugestaltung Frankfurter Straße
- Neugestaltung des stadtseitigen Niddauerweges



ohne Maßstab


Stand: 19.05.2020




## Legende


--- Untersuchungsgebiet


### Schwächen

 Hohe Bebauungsdichte

 tw. Attraktivitätsprobleme im Einzelhandel durch langgezogene Einkaufsstraße



 Gestaltungsmängel an Eingangsbereichen

 fehlende Verzahnung zwischen Nidda und Frankfurter Straße



funktionale und gestalterische Mängel Grün- und Freiräume



funktionale und gestalterische Mängel Platzbereiche



Fehlende Grünverbindung/ Durchgrünung



Hohe/ sehr hohe Verkehrsbelastung



Hohe/ sehr hohe Lärmbelastung



Trennwirkung durch Verkehrswege



fehlende Radinfrastruktur



Fußwegverbindung mit Gestaltungsdefiziten



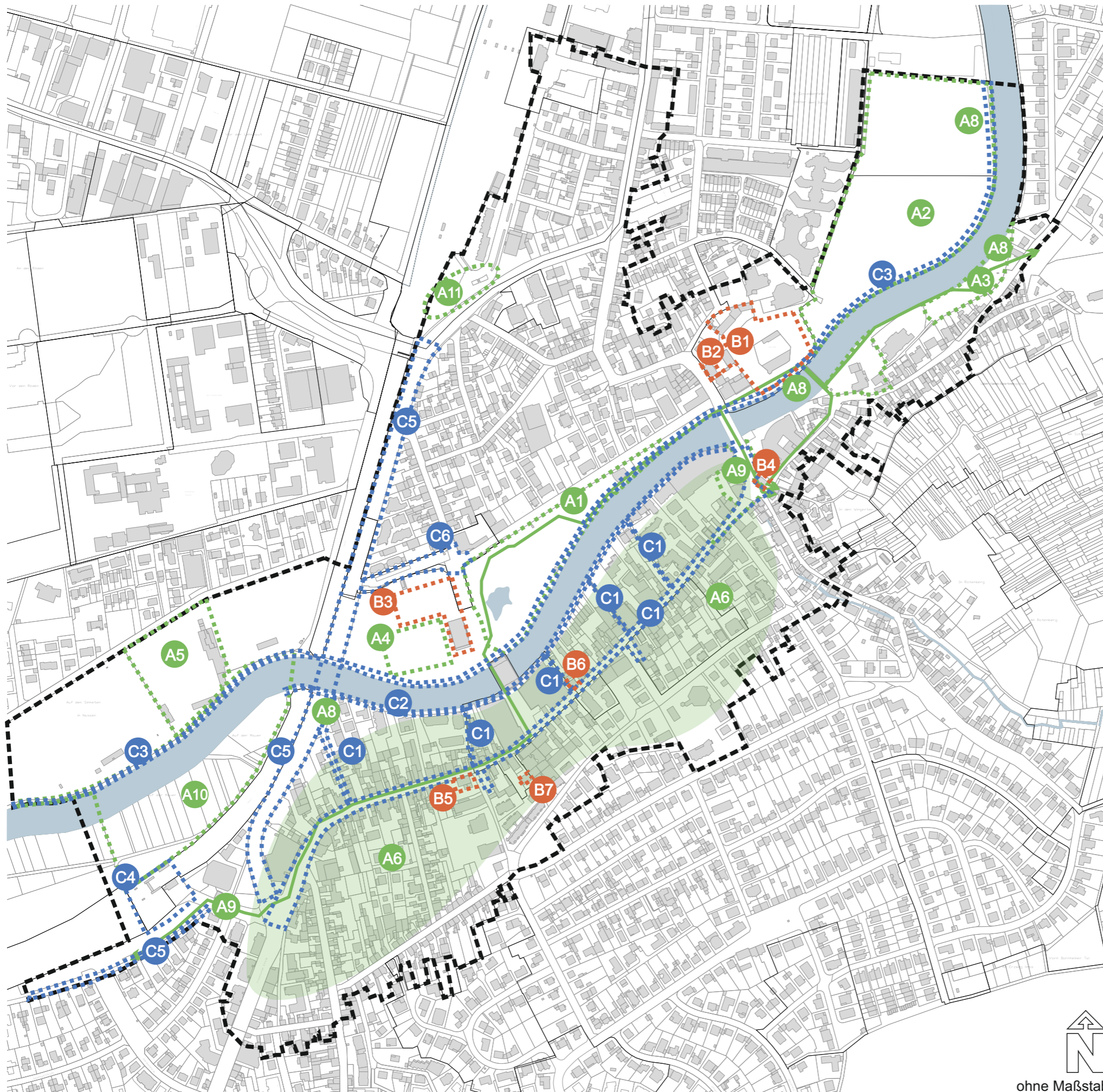
Fehlende Fußgängerüberwege



fehlende Barrierefreiheit



Schäden an Straßen und Wegen



## Maßnahmen im Handlungsfeld A | Grün- und Freiraum

- A1 Gestaltung und Attraktivierung des historischen Kurparks
- A2 Schaffung eines Generationenpark im Burgpark
- A3 Aufwertung und Neugestaltung des Gerberparks
- A4 Neuanlage Kurgarten
- A5 Erhalt des Freibads
- A6 Begrünung der Innenstadt
- A8 Schaffung von Lehr-, Erlebnis- und Naturpfaden
- A9 Schaffung eines Premium Stadtwanderwegs
- A10 Schaffung eines neuen Parks zwischen Nidda und Bahn
- A11 Neuanlage eines urbanen Platzes Ecke Kasseler Straße/ Dieselstraße

## Maßnahmen im Handlungsfeld B | Städtebau und Stadtgestalt

- B1 Festspielgelände
- B2 Fassadensanierung Stadthaus
- B3 Sanierung Kurhaus und Neubau Stadthalle
- B4 Sanierung Historisches Rathaus
- B5 Sanierung Stadtschulhaus
- B6 Renovierung Frankfurter Straße 48/50
- B7 Sanierung Frankfurter Straße 65 (Kunstschule)

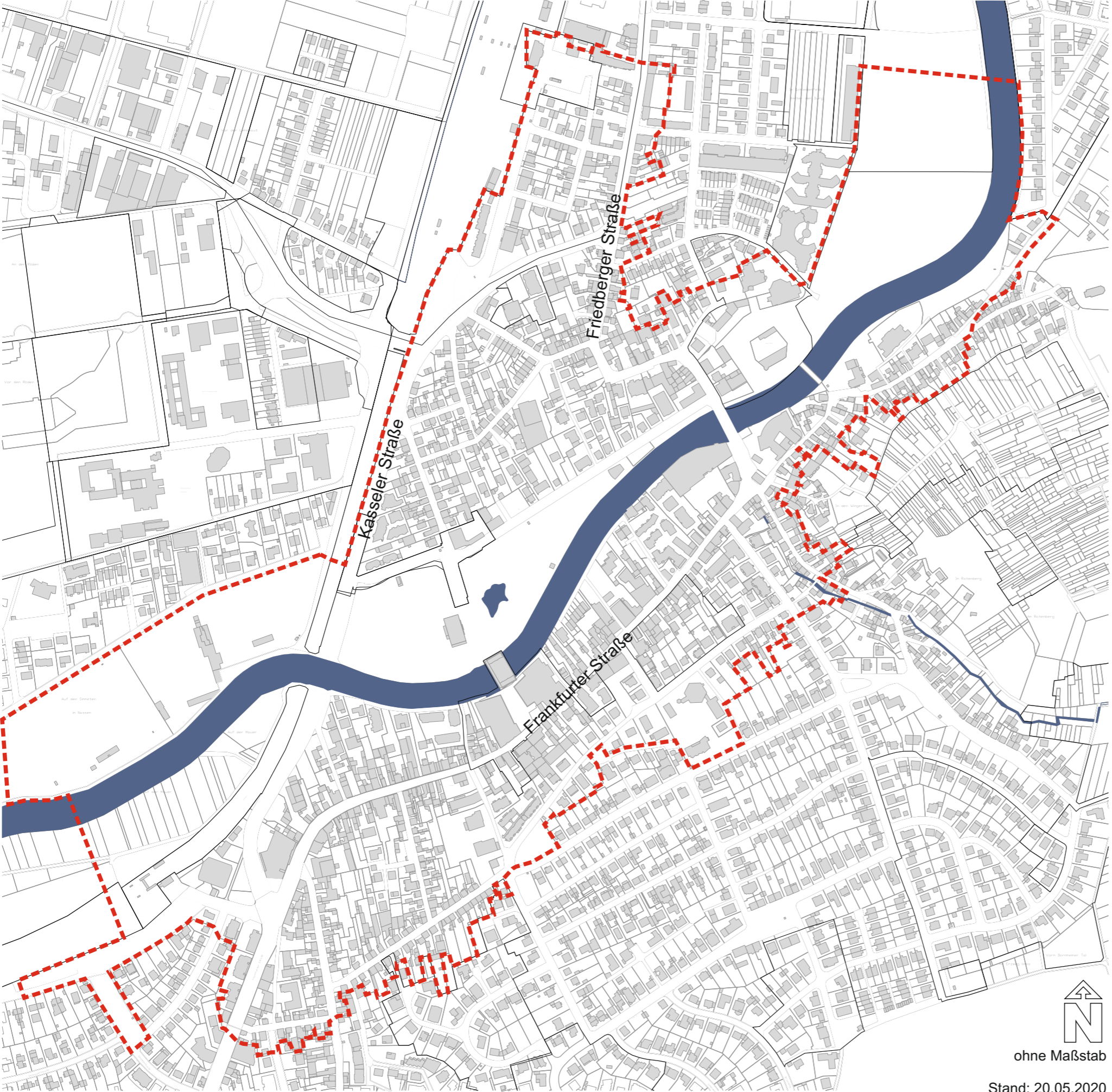
## Maßnahmen im Handlungsfeld C | Mobilität und Verkehr

- C1 Frankfurter Straße mit Platzflächen und Nebenstraßen
- C2 Niddauerweg (stadtseitig)
- C3 Niddaradweg
- C4 Aufwertung und barrierefreie Umgestaltung Südbahnhof
- C5 Verbesserung der Radinfrastruktur
- C6 Umbau Schwarzer Weg (Kreisverkehr)



ohne Maßstab

GELTUNGSBEREICH „AKTIVE KERNBEREICHE“ BAD VILBEL



ohne Maßstab

Stand: 20.05.2020