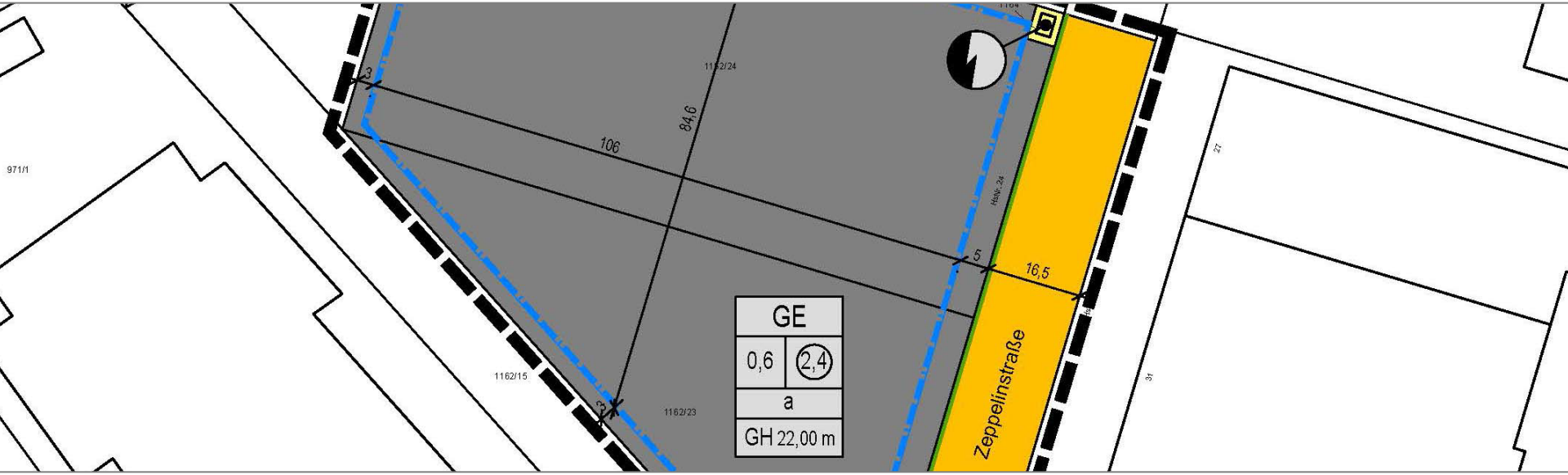
14. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Satzung

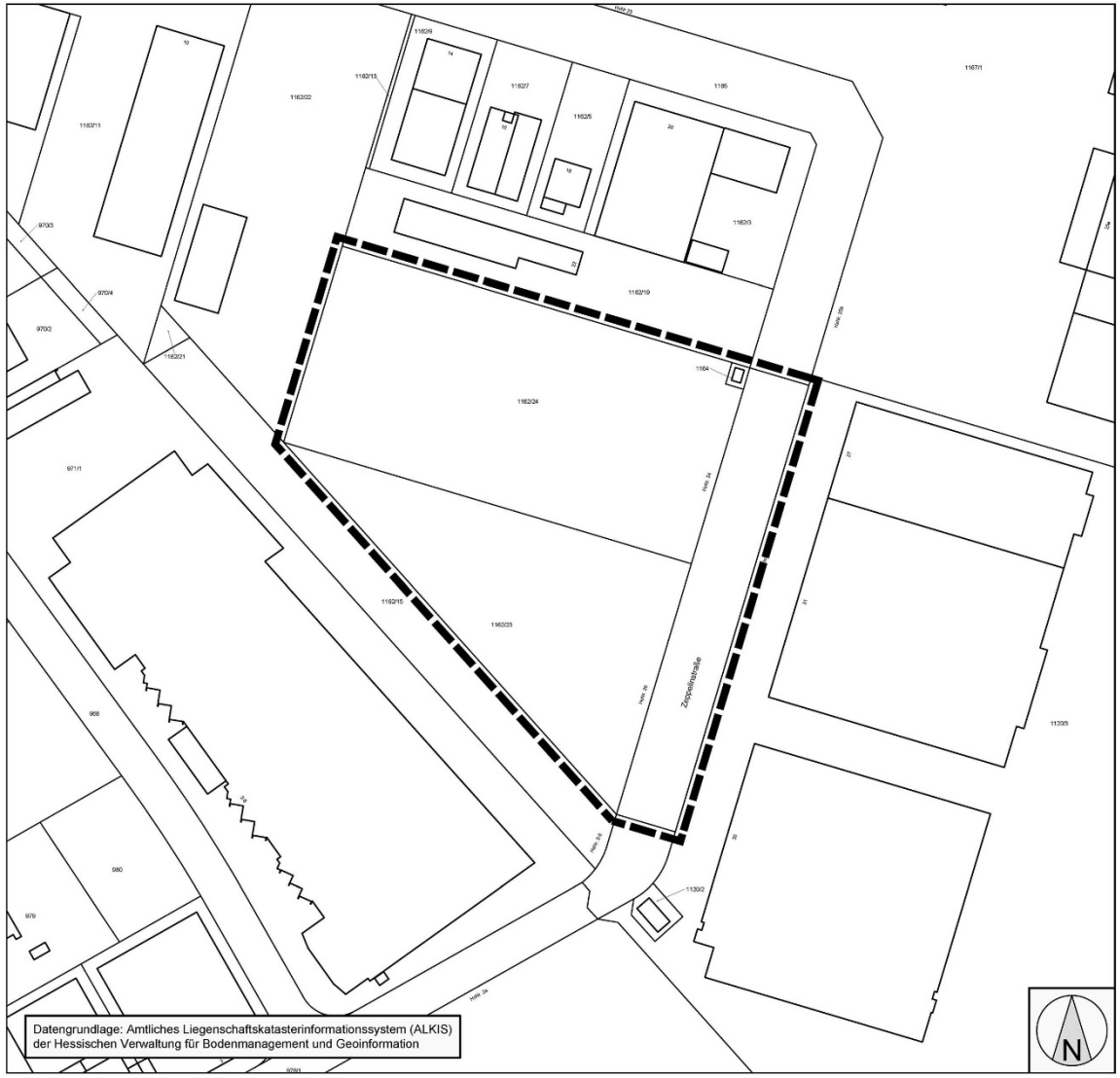
Stand: 10.05.2023



Bad Vilbel®
Stadt der Quellen

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Anlass und Aufgabenstellung

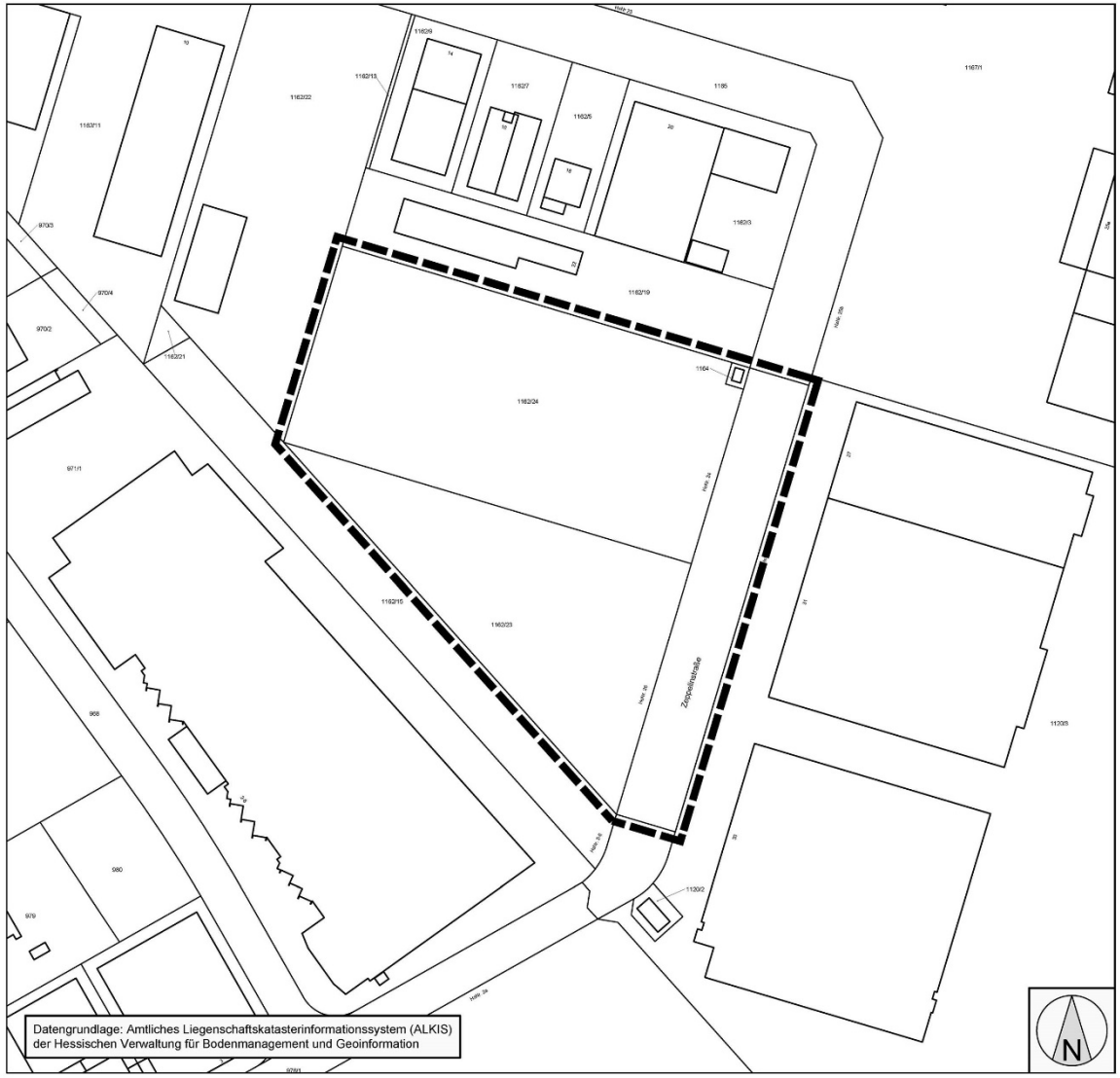


- Das mit Ausnahme einer Transformatorenstation bislang unbebaute Plangebiet soll mit einem Rechenzentrum bebaut werden
- Das Vorhaben entspricht nicht vollständig den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Im Wesentlichen werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:
  - → Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
  - → Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhen
  - → Anpassung der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
  - → Festsetzung einer Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel im Hinblick auf die Zufahrtsbreiten
- Der Investor des Rechenzentrums hat bereits einen Bauantrag eingereicht. Parallel dazu erfolgt die Änderung des Bebauungsplans
- Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgt die Änderung nur in dem entsprechenden Teilbereich

Anlass und Aufgabenstellung

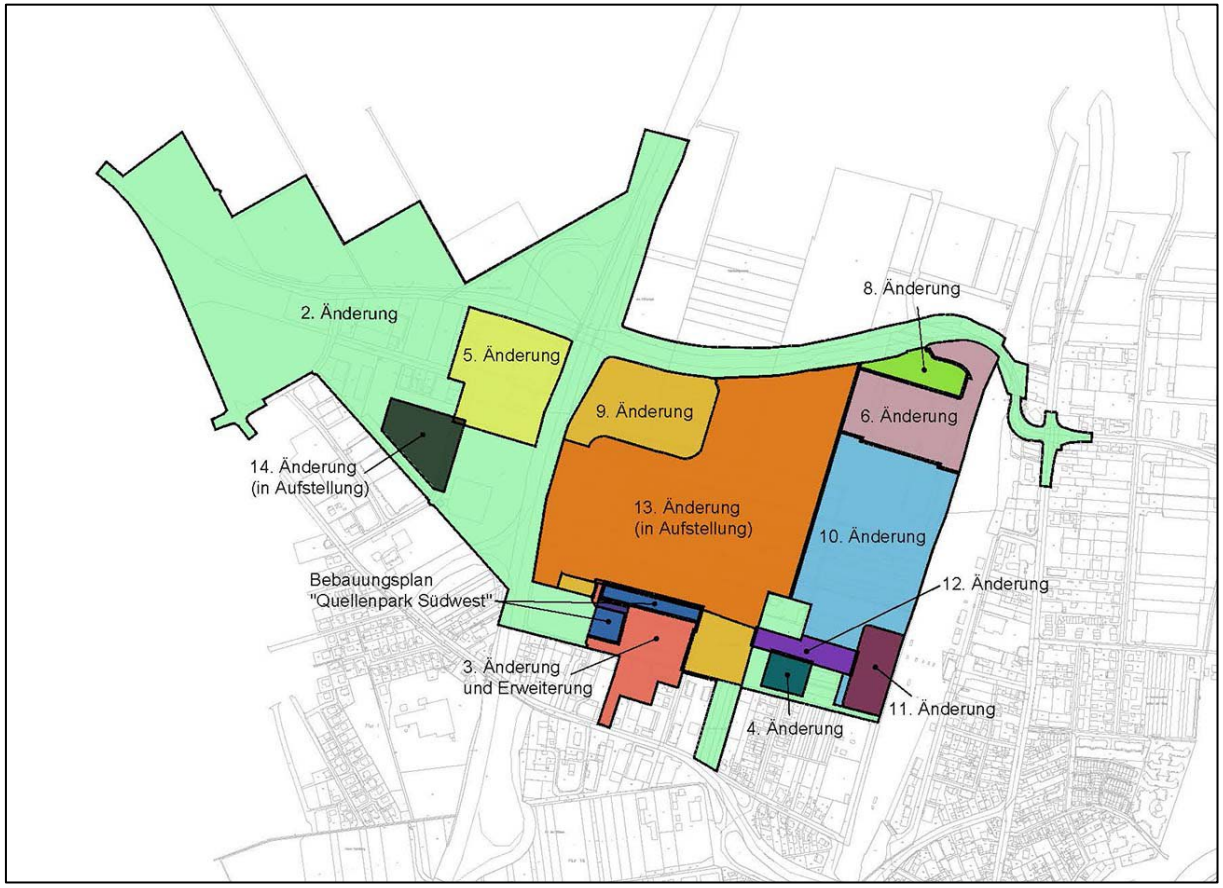
- Neubau eines hochmodernen Rechenzentrumsgebäudes in Stahlbeton-Massivbauweise, bestehend aus einem Hauptgebäude mit Nebentrakt in Stahlbauweise
- 3 oberirdische Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss
- Dach- und Fassadenbegrünung (Hitzeschild im Sommer und dämmend im Winter / natürliche Klimaanlage)
- Dach des Nebentraktes sowie die Wände der Süd- und Westseite: Photovoltaikanlage

Anlass und Aufgabenstellung



- Die 14. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken
- Die Grundzüge der Planung werden durch die 14. Änderung nicht berührt
- Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss: 27.09.2022
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB: 27.02.2023 bis 31.03.2023

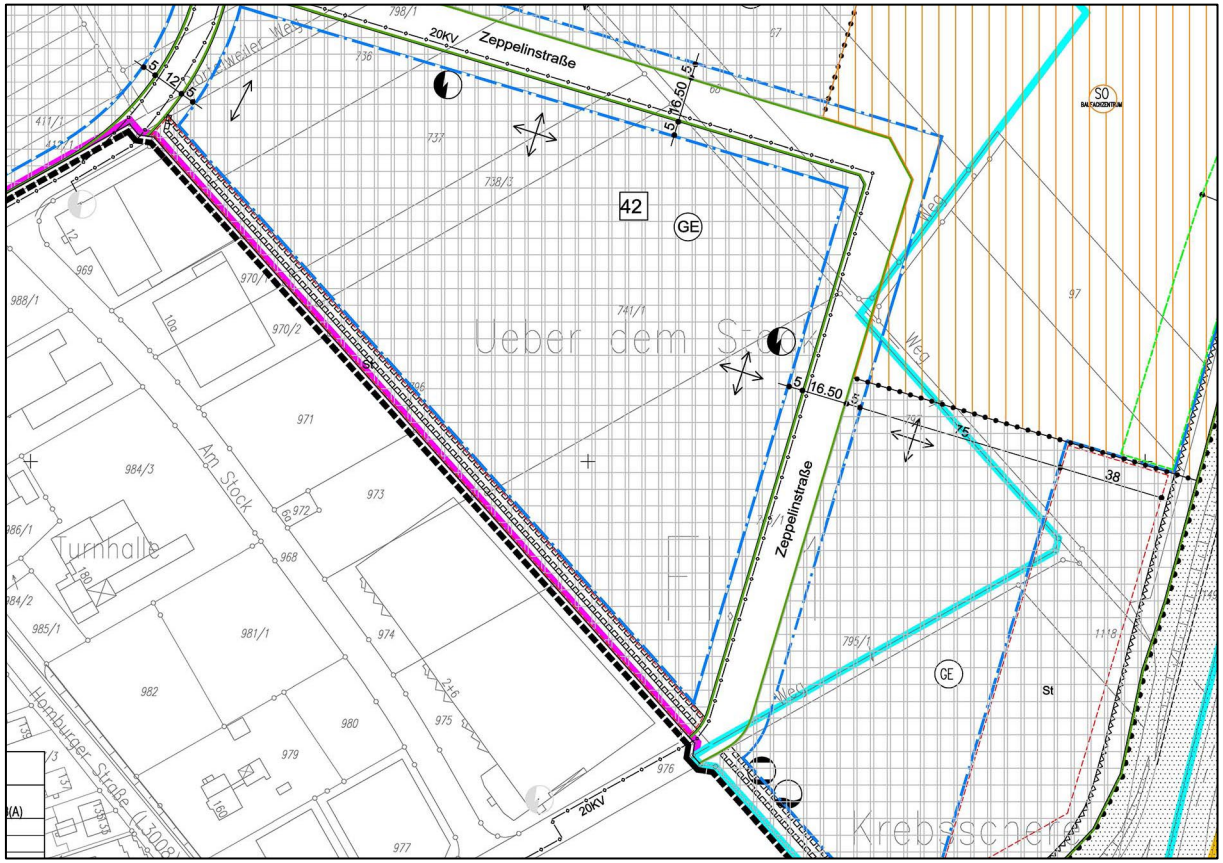
Bestehendes Planungsrecht



Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“

- Überwiegender Teil: 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Satzungsbeschluss: 15.07.2003)
- Nördlicher Teil der Zeppelinstraße: 5. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Satzungsbeschluss: 04.11.2014)

Bestehendes Planungsrecht



2. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“ (Ausschnitt)

- Überwiegender Teil: 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Satzungsbeschluss: 15.07.2003)
- Nördlicher Teil der Zeppelinstraße: 5. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Satzungsbeschluss: 04.11.2014)

Bebauungsplan

Änderungen seit dem Stand Entwurf:

- Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan zur festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung wie folgt:
  (Anregung: Kreisausschuss des Wetteraukreises)
  - „Aufgrund der Überdruck- und Entrauchungsklappen ist eine Fassadenbegrünung an den nach Osten und Norden ausgerichteten Außenwänden des geplanten Rechenzentrums von 25 % nicht möglich, weshalb 20 % festgesetzt werden. Die Festsetzung von 20 % ergibt sich aus der konkreten Objektplanung, die dem bereits eingereichten Bauantrag zugrunde liegt.“

- Ergänzung der Pflanzliste in den Hinweisen zum Bebauungsplan hinsichtlich Kletterpflanzen und Dachbegrünung
  (Anregung: Kreisausschuss des Wetteraukreises)

Bebauungsplan

Änderungen seit dem Stand Entwurf:

- Ergänzung des Hinweises zum Arten- und Biotopschutz wie folgt:
  (Anregung: Kreisausschuss des Wetteraukreises)
  - „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.“

- Konkretisierung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung wie folgt:
  (Anregung: Kreisausschuss des Wetteraukreises)
  - „Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Sonnenenergienutzung, Freihaltung von Beschattung), **ist** diesen Vorrang **einzuräumen**.“

- Ergänzung eines Kapitels zur Energieversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan
  (Anregung: Kreisausschuss des Wetteraukreises)

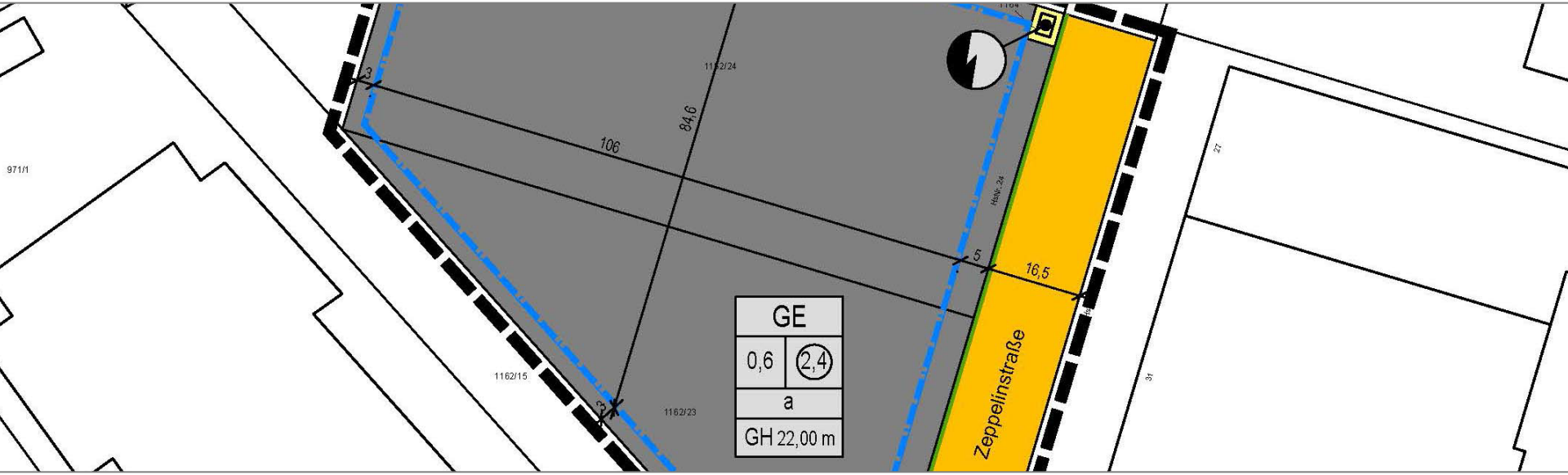
Bebauungsplan

Änderungen seit dem Stand Entwurf:

- Aufnahme eines Hinweises zum Bergbau wie folgt:
  (Anregung: Regierungspräsidium Darmstadt)
  - „Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es besteht daher die Möglichkeit einer CO_2-Ausgasung, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe und Ausbreitung die Lagerstätten vermutet werden. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaß-nahmen (z.B. CO_2-Freimessungen) getroffen werden.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?



Bad Vilbel®
Stadt der Quellen

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER