



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss-Entwurf

zu Punkt 7 TO/II

Regionalvorstand

Dezernat: II

Sitzungsdatum: 30.01.2014

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Massenheim
Gebiet: "Ziegeleihof"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Vorg.: Beschluss Nr. III-113 des Regionalvorstandes vom 14.03.2013
Beschluss Nr. III-110 der Verbandskammer vom 08.05.2013 zu DS III-115 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-146 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013
Beschluss Nr. III-132 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-140 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim, Gebiet: "Ziegeleihof" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 30.09.2013 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/13 (Ergänzung im Staatsanzeiger Land Hessen Nr. 43/13 vom 21. Oktober 2013) bekannt gemacht. Sie fand vom 08.10.2013 bis 28.11.2013 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2013 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Bad Vilbel hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Magistrat der Stadt Karben

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Immobilienmanagement
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Wetteraukreises

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landkreis Darmstadt-Dieburg, Landesarbeitsgemeinschaft der Hessischen Frauenbüros,
Abt. für Chancengleichheit
Landrat des Wetteraukreises
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
ovag Netz AG
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
Verband Hessischer Fischer e.V.
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
E.ON Mitte AG
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderungsunterlagen

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Massenheim
Gebiet: "Ziegelei Hof"
Stand: Vorbereitung Abschließender Beschluss



INHALTSVERZEICHNIS

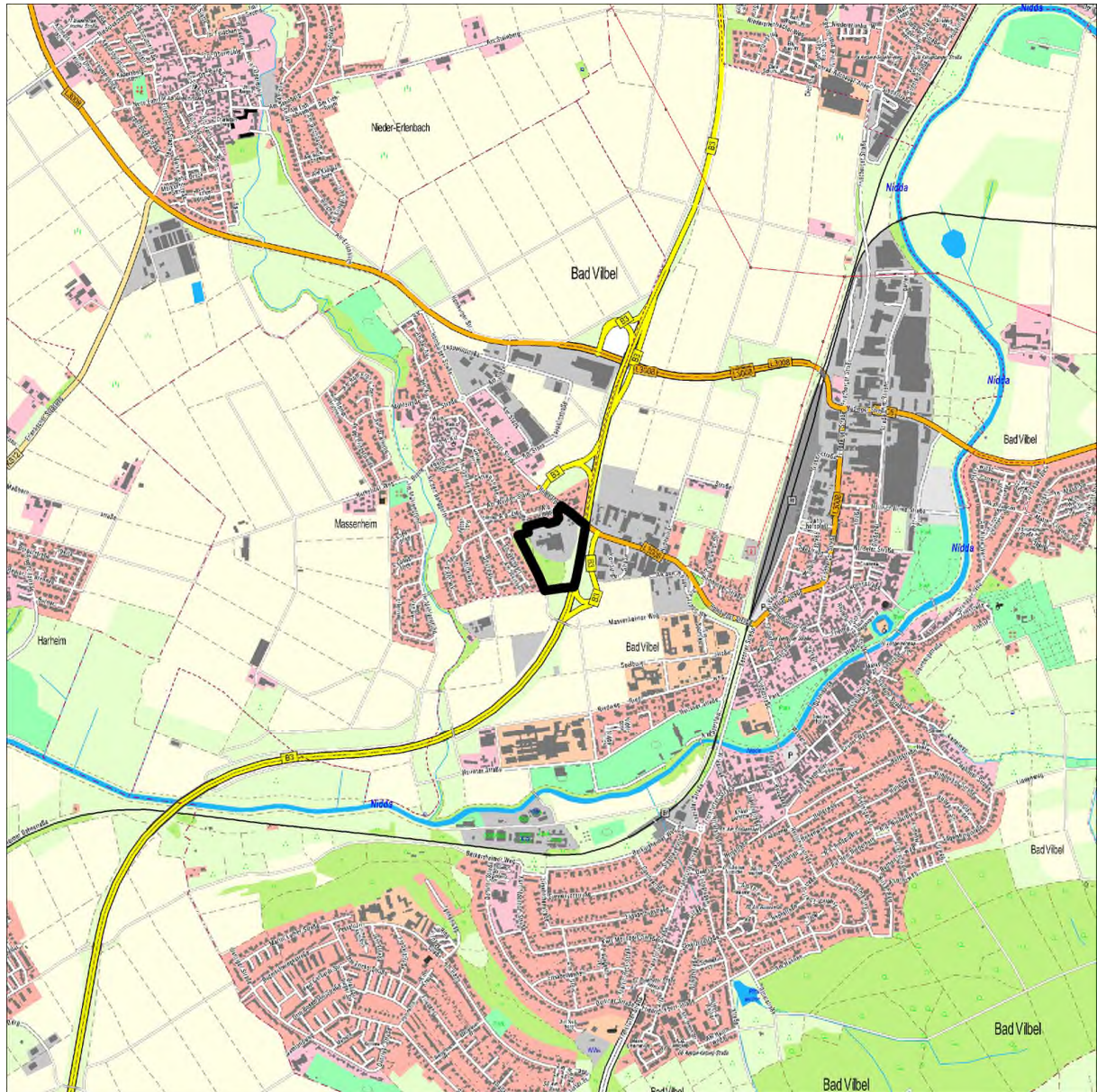
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massen-
heim

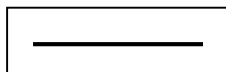
Gebiet: "Ziegeleihof"

Stand: Vorbereitung Abschließender Beschluss

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

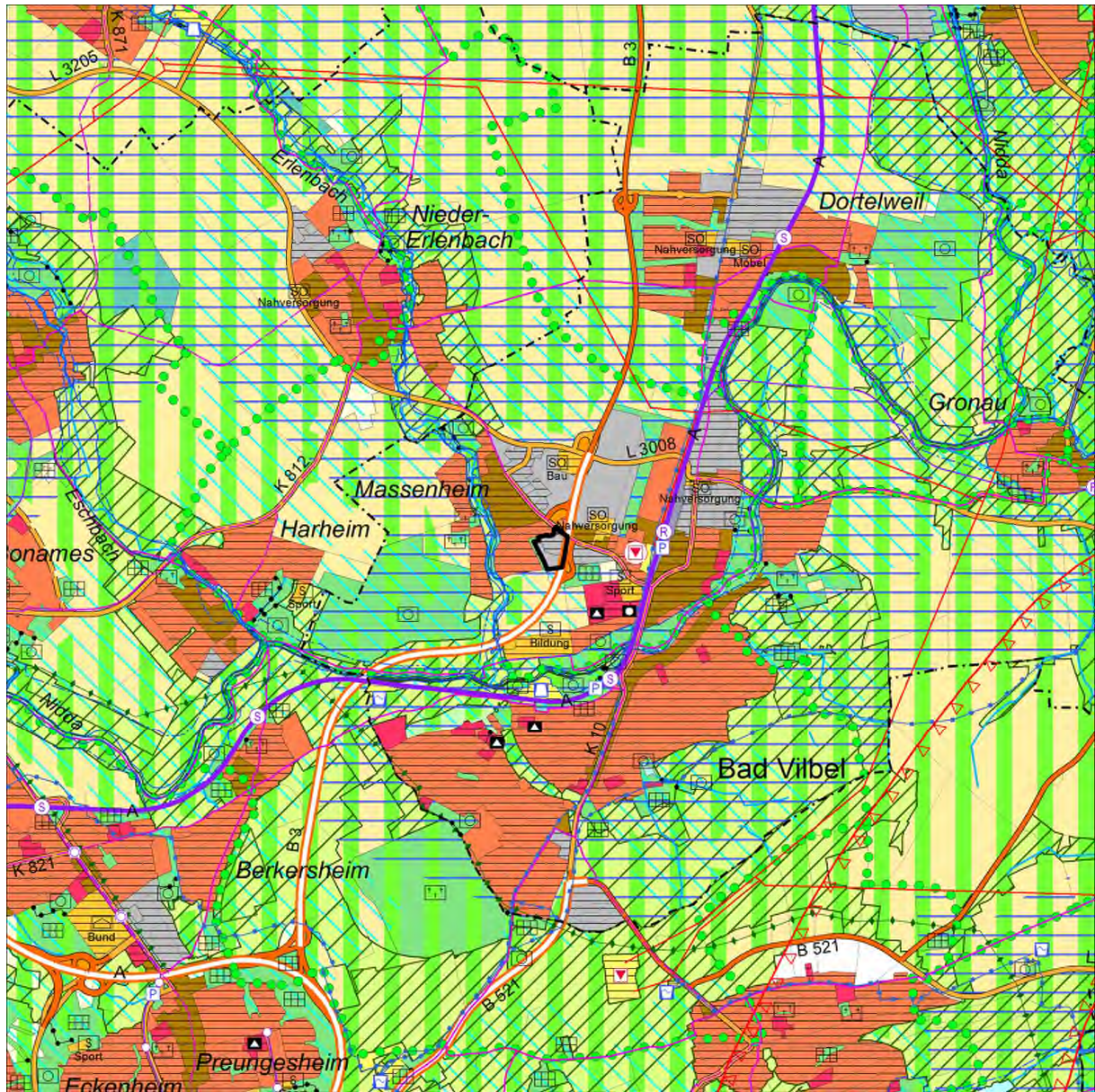


Ohne Maßstab

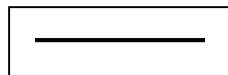


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung

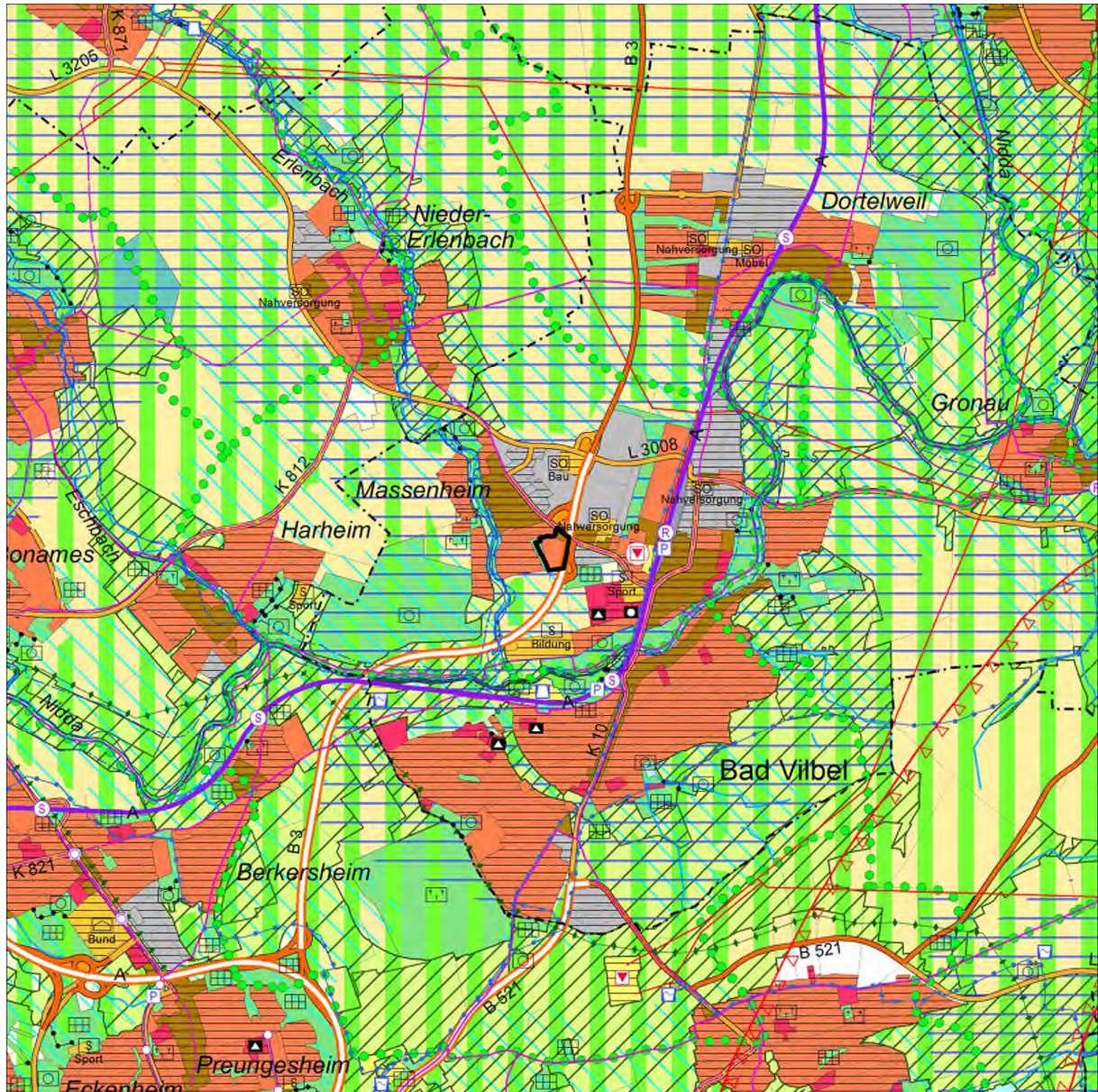


M. 1 : 50 000

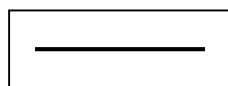


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



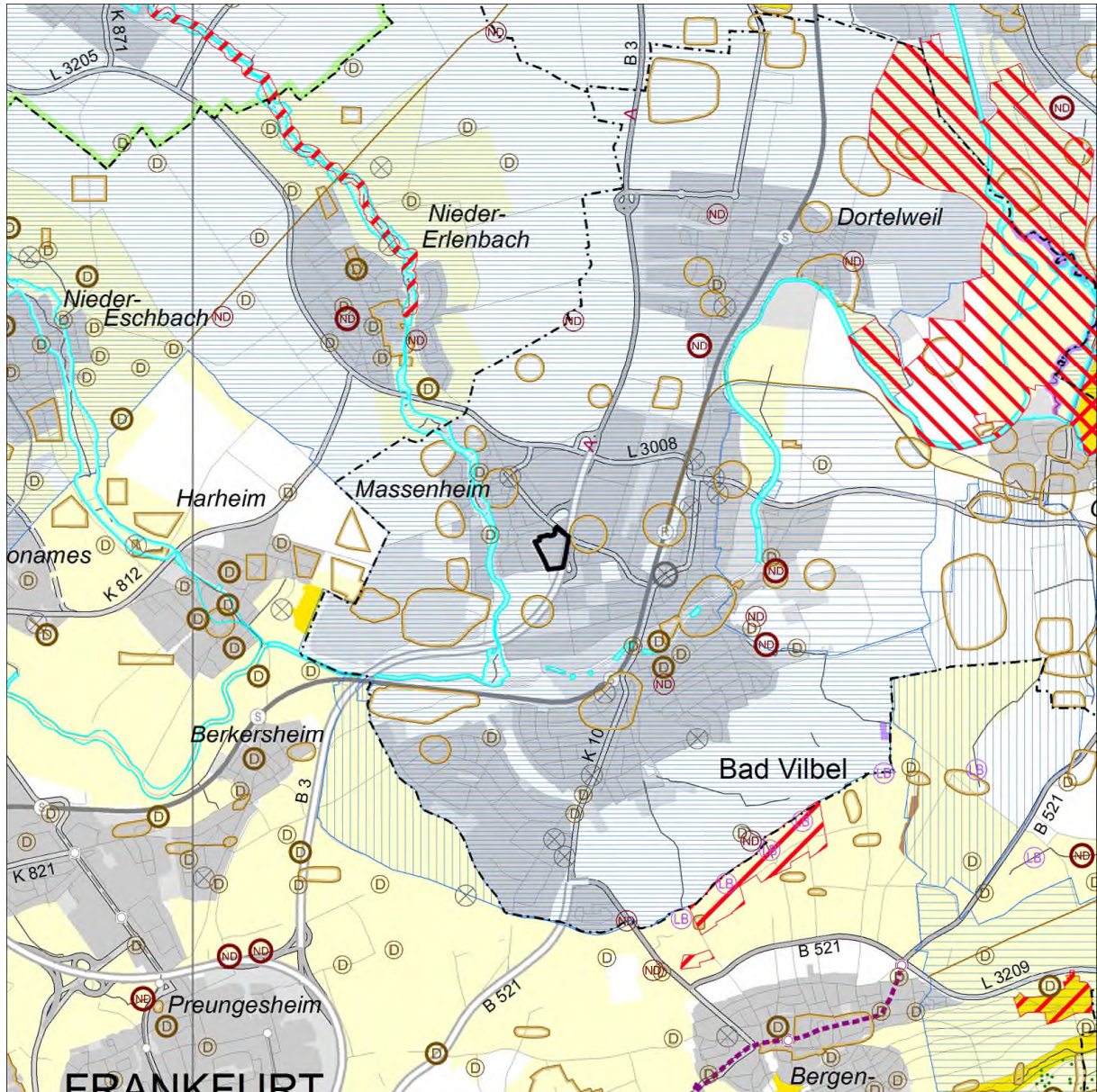
M. 1 : 50 000



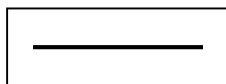
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca.1,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha) ,
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) "Ge-
werbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,3 ha) in "Mischbaufläche, geplant" (ca. 0,3 ha),
"Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Mischbaufläche, geplant" (ca. 0,1 ha), "Gewerbli-
che Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche- Parkanlage" (ca. 0,4 ha)

Anpassung der Beikarte 1

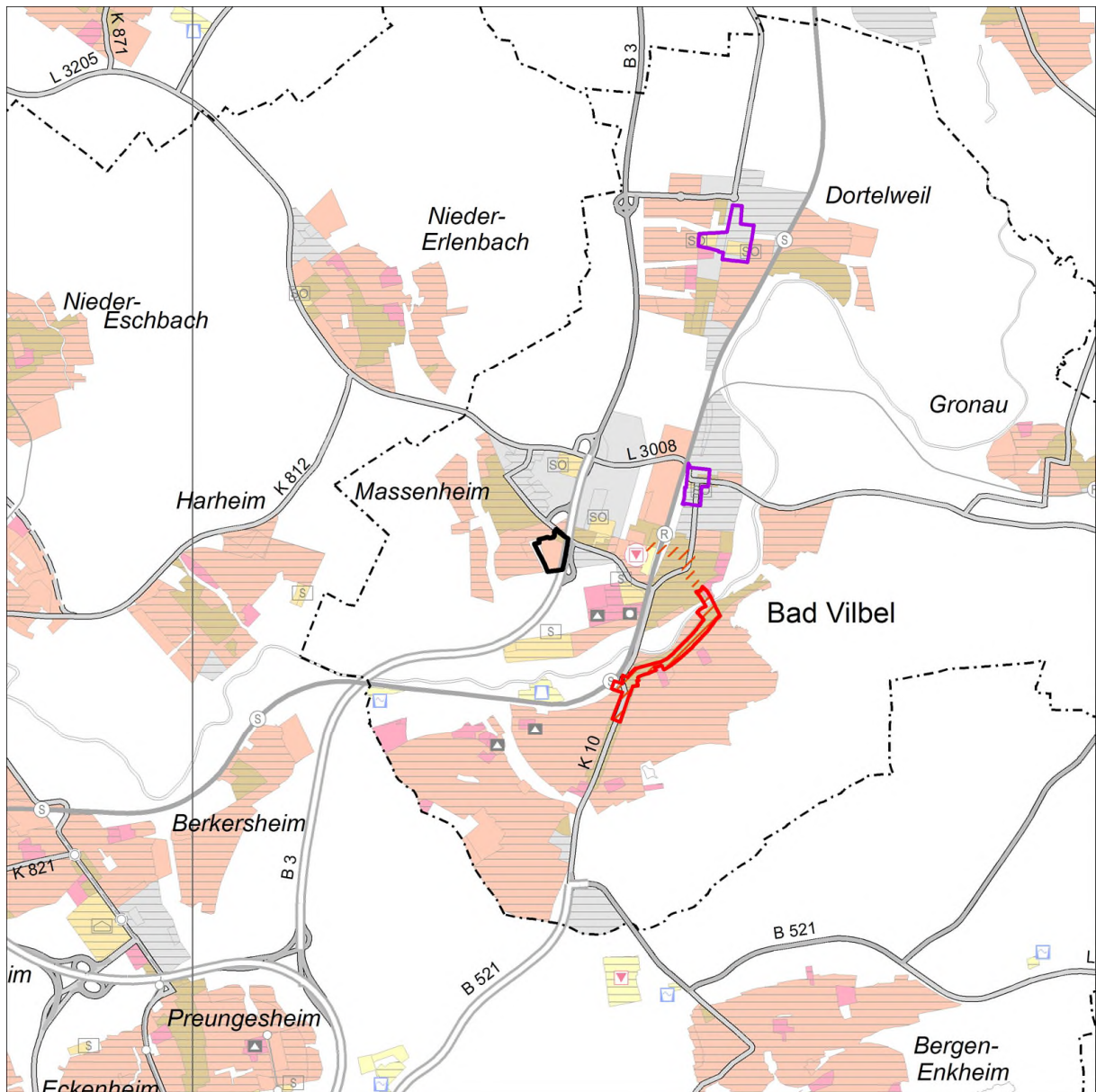


M. 1 : 50 000

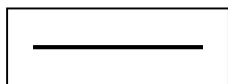


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim

Gebiet: "Ziegeleihof"

Stand: Vorbereitung Abschließender Beschluss

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produkteneitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
--

s.o.

§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
--

§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
--

§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
--

§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG

§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

§ 9 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG

§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG

§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG










§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Nr. 15.14 PlanV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Massenheim
Gebiet: "Ziegelei" Hof"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Ziegelhof" in der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegelhof" liegt im Osten des Stadtteiles Massenheim. Er umfasst diverse Grundstücke der Flur 1, Gemarkung Massenheim im Bereich der noch bestehenden Ziegelei. Im Nordosten wird der Geltungsbereich von der Homburger Straße (ehem. L 3008) begrenzt, im Osten von der in einem Einschnitt liegenden Bundesstrasse B 3. Im Süden schließen sich Ackerbauflächen an. Im Westen endet das Gebiet hinter der Parzelle für einen Wirtschaftsweg, dahinter schließt sich nach baumbeständiger Fläche die Wohnbebauung der Straße "Am Weingarten" an. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung an der Straße "An der Ziegelei" begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt auf dem Gewerbegrundstück das derzeit noch von der Firma Keraform GmbH & Co genutzt wird, ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Die Firma Keraform GmbH & Co beabsichtigt aus Platzgründen ein neues Grundstück zu erwerben, da die notwendige Erneuerung der Anlagen und Bauten auf dem aktuellen Grundstück nicht möglich ist. Die Gebäude und Produktionsanlagen sollen aufgrund der geplanten Betriebsverlagerung zurück gebaut werden und einer neuen Nutzung weichen. Das Plangebiet liegt in Massenheim, ein von Wohnbebauung geprägter Stadtteil. Nördlich und westlich benachbarte Bebauungspläne weisen ebenfalls Wohngebiete aus, weshalb auch das Plangebiet im wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Das neue Wohngebiet soll in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden.

Auf Grund der günstigen Lagebedingungen der Stadt Bad Vilbel besteht eine große Nachfrage von Bauwilligen nach Wohneigentum.

Es ist angestrebt, das Plangebiet größtenteils als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen, welches hinsichtlich des Maßes der Nutzung gegliedert werden soll.

Im nordöstlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex mit Misch- und Wohnnutzung vorgesehen, für das im Bebauungsplan ein Mischgebiet von ca. 0,4 ha festgesetzt wird.

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen RPS/RegFNP 2010 ist die Fläche als "Gewerbliche Baufläche, Bestand und geplant" dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 1,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha),
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,3 ha) in "Mischbaufläche, geplant" (ca. 0,3 ha),
"Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Mischbaufläche, geplant" (ca. 0,1 ha),
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche- Parkanlage" (ca. 0,4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird- soweit erforderlich- an diese Änderungen der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die bisherigen Gewerblichen Bauflächen Bestand und Planung im geplanten Änderungsbe-
reich stellen zugleich regionalplanerische Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dar. Die
Planung von Wohn- und Mischbauflächen auf insgesamt 3,6 ha stellt keine raumbedeutsame
Maßnahme dar und bedarf daher keiner Abweichungszulassung von regionalplanerischen
Zielvorgaben.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Stadtstraße "Homburger Straße" (ehemals Lan-
desstraße L 3008) im Bereich der Abbiegespur zur Bundesstraße B 3, unmittelbar westlich
des Brückenbauwerks über die B 3. Damit ist eine direkte Anbindung an das überörtliche
Verkehrsnetz gegeben. Das Plangebiet selbst wird mit neuen Erschließungsstraßen, die sich
als Ringanbindung gestalten, erschlossen. Die Straßen dienen ausschließlich der Erschlie-
ßung des neuen Wohngebietes und sind daher hauptsächlich als Wohnstraßen gestaltet.
Im Süden des Gebietes ist zwischen der Regenwassersickerfläche und der Wohnbebauung
eine 3 m breite Verbindung zum südlich gelegenen Schulweg geplant. Dieser Bereich wird
als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ausgewiesen.
Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr
(ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien 65 (Bad Vilbel Bahnhof - Bad Homburg Ober-Erlenbach)
und FB 63 / FB 64 (Bad Vilbel Südbahnhof) über die Haltestelle "Ziegelei". Der nächste Re-
gionalbahnhaltelpunkt "Bad Vilbel" liegt ca. 650 m entfernt und ist fußläufig über eine Unter-
tunnelung erreichbar.

Die Homburger Straße ist als "Überörtliche Fahrradroute" im gültigen Regionalplan Südhes-
sen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwick-
lungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche" dargestellt. Die Flächen nördlich
und westlich davon werden als Bereich gekennzeichnet, der im besonderen Maße der Erho-
lung dient oder der für diese Zwecke entwickelt werden sollte.

Im oberen Teil des Plangebietes ist die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Sied-
lungsflächen dargestellt. Der südliche Abschnitt wird als Sukzessionsfläche und Teil eines
Bereiches gekennzeichnet, der aus klimatischen Gründen freizuhalten ist. Im Südwesten
grenzen Flächen an, die als Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk und Hecke dargestellt sind
und Funktionen als Biotopvernetzungsselemente übernehmen.

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird im Wesentlichen durch die Ziegeleigebäude und den weithin sichtbaren Schornstein der Brennerei, der im Landschaftsplan des UVF als kulturhistorisches Landschaftsmerkmal gekennzeichnet ist, geprägt. Das Gelände im Bereich der Betriebsgebäude der Ziegelei stellt sich recht eben dar. Im Norden zur Homburger Straße hin steigt das Gelände stark an. Westlich und südlich befindet sich eine Geländeerhöhung, die sich L-förmig an die Ziegelei legt und mit Gehölzstrukturen bewachsen ist. Im Osten schirmen die Gehölze die zur B 3 abfallende Böschung ab.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet wird die Ökokontomaßnahme zur Renaturierung der Nidda in Bad Vilbel der "Gerty-Stohm-Stiftung" in einer Größenordnung von 219.724 Biotopwertpunkten zugeordnet. Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auf der im Westen anschließenden "Grünfläche- Parkanlage" vorgesehen.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf dem Grundstück der Ziegelei wurde in der Vergangenheit Ton als Rohstoff für die Ziegelherstellung gewonnen. Die dadurch entstandene Aushubgrube wurde in den Jahren 1960 bis 1977 wieder verfüllt. Beim HLUK wird eine Fläche, die das Gebiet betrifft, als Altablagung unter der Altis- Nummer 440.003.010-000.010 geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für diese Fläche ein Bodengutachten (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 2012) erstellt. Dieses ergab, dass die künstlichen Ablagerungen in der Hauptsache aus umgelagerten Erdaushub bestehen, dem nur bereichsweise Fremdmaterial beigemischt ist. Die Untersuchungsergebnisse dokumentieren keine besorgniserregenden Beeinträchtigungen durch den Ablagerungskörper.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Bau von überwiegend Wohngebäuden mit Gärten bzw. Grünflächen, Erschließungsstraßen mit lärmschutzgeleitendem Grün sowie einer Lärmschutzwand entlang der B 3 und eines Regenrückhaltebeckens. Der Planungsraum übernimmt für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung. Neben den häufig und weit verbreitet vorkommenden Tierarten wurden vier Vogelarten erfasst, für die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz artenschutzrechtliche Bestimmungen gelten und daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt wurde. Zusätzlich zu den unter A 6. genannten Eingriffskompensation genannten Maßnahmen werden im Plangebiet Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dem Schutzgut Boden kommt auf dem Plangebiet eine nachrangige Bedeutung zu. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind bereits jetzt stark eingeschränkt. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Klimahaushalt übernimmt derzeit der südliche Teil des Plangebietes in erster Linie lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße ist deren Verlust von untergeordneter Bedeutung.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter zu ziemlich geringen bis mittleren Umweltauswirkungen kommen. Die einzelnen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die auf dem Plangebiet derzeit ansässige Firma Keraform GmbH & Co beabsichtigt zur Betriebsvergrößerung ein neues Grundstück zu erwerben. Die Stadt Bad Vilbel möchte auf dem dann brachfallenden Gewerbegrundstück ein neues Wohngebiet entwickeln, dass sich in die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete anpassen soll. Das neue Wohngebiet wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung wie folgt gegliedert: an die Bebauung am benachbarten Weinberg (Einfamilienhausgebiet) angelehnt, sieht die Planung im westlichen Plangebiet ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vor. Nach Osten verdichtet sich die anvisierte Be-

bauung über Doppelhäuser und Häusergruppen bis zum Geschosswohnungsbau. Im nord-östlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex mit Misch- und Wohnnutzung vorgesehen. Durch die günstige Verkehrsanbindung an den ÖPNV und MIV und die generell günstige Lage der Stadt Bad Vilbel gibt es großes Interesse von Bauwilligen. Da der Stadt Bad Vilbel noch andere Gewerbeflächen für künftige Ansiedlungen zur Verfügung stehen, kann nachvollziehbar auf die Aufgabe der derzeit im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Gewerblichen Bauflächen, Bestand, geplant" verzichtet werden. Eine als "Allgemeines Wohngebiet" geplante Neunutzung fügt sich besser in das Landschaftsbild ein als es die bisherigen Betriebsgebäude getan haben. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, sind keine Ausgleichsflächen/ Tauschflächen nachzuweisen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Bad Vilbel möchte als Nachnutzung der künftig brachfallenden Gewerbefläche im Osten des Stadtteiles Massenheim (derzeit genutzt von der Firma Keraform GmbH & Co) ein neues Wohnquartier entwickeln und damit der großen Nachfrage nach Wohneigentum Rechnung tragen. Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Wohnbebauung umringt, daher soll sich auch die neue Bebauung, überwiegend Wohnbebauung, in die vorhandenen Strukturen eingliedern. In Norden des Plangebietes wird eine "Gemischte Baufläche" vorgesehen. Hier soll eine Mischung aus Büro- und Wohngebäuden entstehen. Auf der im Westen angrenzenden "Grünfläche- Parkanlage" werden die notwendigen CEF-Maßnahmen umgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha .

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 heraus entwickelt angesehen werden kann, müssen die "Gewerblichen Bauflächen, Bestand und geplant" in "Wohnbaufläche, geplant" geändert werden.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, BBodSchG § 1

Sie lauten:

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich laut Bodenkarte (Bodenvierer-Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)) an einem Standort mit anthropogen überprägten Böden und Flächen. Der Bereich der ansässigen Ziegelei umfasst die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, Bestand" und ist nahezu in Gänze durch Betriebsgebäude und Lagerflächen versiegelt. Der mittlere bis südliche Teil des Plangebietes ist derzeit unversiegelt und im RPS/RegFNP 2010 derzeit als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Hier wurde in der Vergangenheit Ton als Rohstoff für die Ziegelherstellung gewonnen. Die dadurch entstandene Aushubgrube wurde in den Jahren 1960 bis 1977 wieder verfüllt. Beim HLUG wird die Fläche als Altablagerung unter der Altis- Nummer 440.003.010-000.010 geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für diese Fläche ein Bodengutachten (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 2012) erstellt. Dieses ergab, dass die künstlichen Ablagerungen in der Hauptsache aus umgelagerten Erdaushub bestehen, dem nur bereichsweise Fremdmaterial beigemischt ist. "Dabei handelt es sich insbesondere um Bauschutt in meist nur geringen Mengenanteilen. Desweiteren kommen ganz untergeordnet Schlackepartikel, Kunststoffreste, Metall und Asphaltbruch vor. Hausmüll im eigentlichen Sinne wurde anscheinend nicht verkippt. Hinweise auf die Ablagerung von gewerblichen Abfällen wurde ebenfalls nicht festgestellt." Auch die laborchemischen Analysen an ausgesuchten Bodenproben haben keine erhöhten Messwerte ergeben. Bodenluftuntersuchungen waren unauffällig. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser konnten nicht festgestellt werden und wurden auch für die Zukunft ausgeschlossen. Im Gutachten wird abschließend darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Grundwassers kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Untersuchungsergebnisse dokumentieren keine besorgniserregenden Beeinträchtigungen durch den Ablagerungskörper. Desweiteren ist eine zweite Altablagerung bekannt (Altis Nr. 440 003 040 000 013) . Hierzu liegen Unterlagen des zuständigen Regierungspräsidiums vor. Danach trifft der Status der Gesamtfläche (Sanierung abgeschlossen) nur auf einen Teil des Areals zu. (Die verortete Adresse lautet "Am Weingarten" (an die Planfläche im Westen anschließendes Wohngebiet)). Weite Teile des Areals werden durch den Status "Altlastenverdacht aufgehoben" charakterisiert.

Das Plangebiet liegt in dem Heilquellenschutzgebiet Bad Vilbel, Friedrich- Karl- Sprudel. Natürliche Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden und aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden übernimmt das Plangebiet für den Grundwasserhaushalt keine beson-

deren Funktionen. Das Plangebiet liegt im Klimabereich der "Friedberger Wetterau" und gilt gemäß LP als außerordentlich klimabegünstigt, dennoch werden sowohl das Stadtgebiet Bad Vilbel in der Klimafunktionskarte Hessens als auch die Planflächen als potenziell überwärmter Stadtraum dargestellt. Durch die im Osten verlaufende B 3 und das hohe Verkehrsaufkommen ist das Gebiet lufthygienisch vorbelastet. Die Gehölzbestände, die das Plangebiet in allen Richtungen in unterschiedlicher Stärke einrahmen, übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Für das parallele Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2012 faunistische Untersuchungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Nachgewiesen wurden 21 Brutvogelarten, überwiegend Heckenbrüter und absolut bemerkenswert die erste für den gesamten Wetteraukreis nachgewiesene Brut des Orpheusspötters. Für geschützte Reptilien gelangen keine Nachweise. Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus und Großer Abendsegler wurden im Untersuchungsgebiet erfasst, Quartiere wurden nicht dokumentiert.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung entsprach der früheren Nutzung als Gewerbegebiet. Das überwiegend versiegelte und nicht öffentlich zugängliche Gebiet stellte eine erhebliche Beeinträchtigung und Funktionseinschränkung für Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholungsnutzung dar. Bei Nichtdurchführung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wäre mit einer Fortsetzung der gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen (ggf. dichtere Bebauung, höheres Verkehrsaufkommen und Emissionen, fehlende Durchgrünung und Zugänglichkeit) zu rechnen. Durch die Umsetzung der bisherigen Planung als bestehenden und geplante Gewerbliche Baufläche gehen Lebensräume für Flora und Fauna vollständig verloren. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf die geschützten Vogelarten in einer artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet. Im Ergebnis ist die Notwendigkeit von so genannten CEF-Maßnahmen festgestellt worden, speziell für den Orpheusspötter.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die in Zukunft geringere Versiegelung durch Wohnungsbau und intensive Durchgrünung, die Schaffung von neuen Wegeverbindungen sowie Ausgleichsmaßnahmen kann mit einer deutlichen Verbesserung der Funktionen des Gebietes für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsfunktion gerechnet werden.

Durch die Planung werden keine Böden mit für den Naturhaushalt bedeutsame Funktionen in Anspruch genommen, vielmehr werden durch Altlasten belastete Böden saniert und Flächen entsiegelt, sodass eine bodenfunktionale Verbesserung erfolgen wird.

Aufgrund der Umnutzung der Flächen in ein "Allgemeines Wohngebiet" werden betrieblich bedingte Emissionen der Ziegelbrennerei wegfallen. Eine Lärmschutzwand entlang der B 3 reduziert die Schallimmissionen, die derzeit das Plangebiet betreffen. Die Auswirkungen auf die Fauna durch die Planänderung sind im Wesentlichen identisch mit denen der bisherigen Planung.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um FFH-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die den Auswirkungen der Planung entgegenwirken sollen. Dies sind insbesondere:

- Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes
- Festsetzung einer Bauzeitenregelung: Baufeldräumung und Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeiten
- CEF-Maßnahme für den Orpheusspötter
- eine Lärmschutzwand entlang der B 3 als Schallschutzmaßnahme

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nachfolgenutzung eines künftig brachfallenden Gewerbegrundstückes. Die Planungen sind daher Standort gebunden. Durch die Lage und durch die umliegenden Wohnbebauungen kann man die Umwandlung von Gewerbeflächen in überwiegend Wohnbauflächen als ein Vorhaben der Innenentwicklung ansehen. Verfügbare Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe stehen der Stadt Bad Vilbel im Ortsteil Massenheim noch auf der nördlichen Seite der Homburger Landstraße zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband Frank-

furtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00730

Dokument vom: 05.11.2013
Dokument-Nr.: S-01738

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege: Gegen den Plan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche. Wir bitten folgenden Hinweis in die textliche Festsetzung aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden."

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis betrifft die Ebene des Bebauungsplanes und ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes befindet sich ein entsprechender Hinweis.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00731

Dokument vom: 05.11.2013
Dokument-Nr.: S-01738

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege: Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken zu der geplanten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.06.2013 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Diese bezieht sich auf Festsetzungen von Maßnahmen- und Bepflanzungsflächen sowie auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Bebauungsplan.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00732

Dokument vom: 23.10.2013
Dokument-Nr.: S-01729

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen den vorgesehenen Regionalplan mit Flächennutzungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen," Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis der Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplanes. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00733

Dokument vom: 05.11.2013
Dokument-Nr.: S-01740

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim, Gebiet "Ziegeleihof" keine grundsätzlichen Einwände. Die bereits in unserer Stellungnahme vom 20.06.2013, Az.: 34c1-B3-W003/04-BE6.2 getroffenen Aussagen behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Diese enthält Hinweise zu erforderlichen Unterlagen im Rahmen erschließungsbedingt erforderlicher Umbauten im Bereich der Zufahrtsrampe zur B3.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00734

Dokument vom: 04.11.2013
Dokument-Nr.: S-01739

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen die geplante Änderung der o. g. Bauleitplanungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken. Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). 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 weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Hinweis: In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu möglichen Immissionen und erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00736
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 23.10.2013
Dokument-Nr.: S-01731

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Massenheim verfügt nur über drei Anschlussstraßen an die Homburger Straße, allein die schmale Hainstraße hat täglich über 2000 Durchfahrten zu verzeichnen. Dazu kommt, dass das südliche Gebiet (Straßen: Oberweg, Mittelweg, Am Wäldchen, Am Weingarten und Am Weinberg) nur über die Straßen Am weißen Stein und Hainstraße Anschluss an die Homburger Straße hat. Der PKW- Verkehr wird damit in die relativ enge Ortsmitte geführt und behindert damit auch radfahrende Schulkinder die in Gegenrichtung unterwegs sind. Da das Baugebiet Ziegelhof die letzte Chance zur Realisierung einer weiteren Entlastungsstraße bietet" sollte es an das Massenseimer Straßensystem angeschlossen werden und keine Insellösung darstellen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, indem der Nachweis der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erbracht wurde. Somit ist die Verkehrserschließung gewährleistet. Mit der direkten Anbindung der Planfläche an das überörtliche Straßennetz gelingt es, die Innerortslage von Massenheim, mit ihren z.T. engen Erschließungsstraßen, nicht zusätzlich verkehrlich zu belasten. Um darüber hinaus für den südlichen Ortsteil von Massenheim eine zusätzliche örtliche Verkehrsentslastung durch die Realisierung einer weiteren Erschließungsstraße herbeizuführen müsste unter Berücksichtigung weiterer Belange (z.B. Natur und Umwelt) eine räumlich ausgedehnte gesamtverkehrliche Betrachtung durchgeführt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), da der RegFNP sich auf die Grundzüge der Planung beschränkt und örtliche Erschließungsstraßen nicht dargestellt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00737
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 24.10.2013
Dokument-Nr.: S-01732

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mein Sohn ist vor ca. 2 Jahren in das zur Ziegelei gehörende Mietshaus An der Ziegelei 17 A eingezogen. Leider wurde er beim Einzug nicht darauf hingewiesen, das eine Bauabsicht besteht. Wir hatten erhebliche Kosten für die Einrichtung und Küche: Gehört dieses Haus zum Baugebiet und wird abgerissen? Wann wird mit den 1. Baumaßnahmen begonnen? Wann ist ein Abriß des Hauses vorgesehen? Wann erhalten die Mieter eine Information? Was passiert, wenn keine geeignete Mietwohnung gefunden wird? Besteht evtl. ein Anspruch auf eine neu gebaute Miet-Wohnung auf dem Areal?

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Mietshaus An der Ziegelei 17a liegt im geplanten Baugebiet. Nach den uns vorliegenden Informationen soll es nicht abgerissen werden. Nähere Informationen hierzu und zu den anderen Detailfragen erbitten wir, bei der Stadt Bad Vilbel oder dem Eigentümer des Hauses einzuholen, da diese nicht in der vorbereitenden Bauleitplanung behandelt werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00741

Dokument vom: 07.11.2013
Dokument-Nr.: S-01742

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung
Auf meine Stellungnahme und die unzureichenden Unterlagen zu dem bereits vorgelegten Bebauungsplan
"Ziegeleihof" weise ich hin.

Kommunales Abwasser
Auch hier wird auf die Stellungnahme zu dem bereits vorgelegten Bebauungsplan "Ziegeleihof" verwiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der o.g. Stellungnahme gibt der Stellungnehmer den Hinweis auf eine Altablagerung (Altis- Nummer 440.003.010-000.010). In einem Teil der Altablagerung ist im Bebauungsplan ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Der Stellungnehmer hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (§ 4 (1) BauGB) dieser entwässerungstechnischen Einrichtung prinzipiell zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass es zu keiner nennenswerten Versickerung des temporär eingestauten Oberflächenwasser kommt. Entsprechende Maßnahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren festzusetzen.
Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2
Gruppe: TöB

003_BAVIL_B-00742

Dokument vom: 07.11.2013
Dokument-Nr.: S-01742

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz West

Formale Prüfung

Die Überprüfung der Änderungsunterlagen erbringt, dass der Hinweis hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes nicht umgesetzt wurde. Der vorsorgende Bodenschutz wird nicht im Sinne der Arbeitshilfe: "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Februar 2011, ISBN 978 - 3 - 89274 -331 -6" thematisiert. Damit bleibt das Planungswerk rechtlich angreifbar, da nach dem Inkrafttreten der Planung nach wie vor ein Abwägungsmangel unterstellt werden kann.

Fachliche Prüfung

Es ist als Tatsache festzuhalten, dass die Planung ein derzeit noch versiegeltes Gewerbegrundstück und eine Altablagerungsfläche tangiert. Mit der zu erwartenden Bebauung wird zumindest im Bereich der dann entsiegelten Flächen eine bodenfunktionale Verbesserung eintreten. Auch ist hier hervorzuheben, dass es zu keiner Umnutzung von bislang gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt. Hieraus ergibt sich, dass aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes keine Ablehnungsgründe gegen die Planung bestehen.

Weitere Vorgehensweise: Der Planungsträger ist darauf hinzuweisen, dass der formale Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes nicht im ausreichenden Maße berücksichtigt wird.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Umweltbericht Kapitel B 2.1 Bestandsaufnahme ergänzt. An dieser Stelle wird u.a. ausgeführt, dass ein Bodengutachten zu einer im Plangebiet festgestellten Altablagerungsfläche (Altis- Nummer 440.003.010-000.010, HLUG) erstellt wurde. Die Untersuchungsergebnisse ergaben keine besorgniserregenden Beeinträchtigungen durch den Ablagerungskörper.

Im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder erstellt der Regionalverband FrankfurtRhein Main generell eine Strategische Umweltprüfung (SUP). Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben. Im Rahmen der Abschichtung sind diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene in der Regel weiter zu differenzieren.

Die SUP hat für das vorliegende Änderungsgebiet nur anthropogen überformte Böden mit einem hohen Versiegelungsgrad und Altflächen ergeben, sodass keine in Anspruchnahme von hochwertigen Böden mit hoher Produktionsfunktion erfolgt. Gemäß den differenzierten Aussagen des Bebauungsplanes weist das Gebiet für das Schutzgut Boden infolge von Abbau, Umlagerungen und Schadstoffeinträgen keine Besonderheiten und für den Naturhaushalt bedeutsame Funktionen auf.

Der Vollständigkeit halber wird unter Punkt B 2.2. "Auswirkungen der Planänderung" zum Thema vorsorgender Bodenschutz folgende Aussage ergänzt:

Durch die Planung werden keine Böden mit für den Naturhaushalt bedeutsame Funktionen in Anspruch genommen, vielmehr werden durch Altablagerungen belastete Böden saniert und Flächen entsiegelt, sodass eine

bodenfunktionale Verbesserung erfolgen wird.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00743
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Forderung: Erhalt der GRÜNEN LUNGE für die angrenzenden und neuen Bewohner/innen und den gesamten Stadtteil Massenheim
Weiter möchten wir betonen, dass wir überzeugt davon sind, dass moderne, zeitgemäße und innovative Wohnbebauung mit der Rücksichtnahme auf Natur & Mensch sowie ihre Einbindung eine unbedingte Notwendigkeit darstellen. Insbesondere ist die Integration von vorhandenem, altem Grün-Bestand in die Wohnbebauung und -planung nicht nur wünschenswert, sondern auch sinnvoll. Überflüssig zu erwähnen, wie lange ein Baum zum Wachsen braucht um eine Größe von 20 Metern und einen Umfang/Durchmesser von 135/43 cm zu erlangen.
Im Bebauungsplan ist diese Fläche mit "Aufschüttungsfläche" gekennzeichnet. Es handelt sich um den Nordstreifen, angrenzend zum Wohngebiet: An der Ziegelei. Diese Grünachse wird in einem Gutachten zu Recht als "erhaltenswertes Biotop" ausgewiesen. In diesem "Biotop" leben derzeit vielerlei Tiere, wie Eichhörnchen, eine bunte Mischung aus Vögeln, Fasane, la sogar Rehe. Die vorhandenen Bäume sind über drei Jahrzehnte inzwischen so groß und dicht gewachsen, dass Sie sowohl einen natürlichen "Sichtschutz", "Lärmschutz", "Schattenspende", "Ernährungsquelle für Tiere" als auch "Klimaregulator" darstellen. Das dürfte auch für die Neuhinzuziehenden von besonderer Attraktivität und großem Wert eingestuft werden. (Anhang, Fotos) Es ist nicht sinnvoll bereits vorhandene Klimazonen in Wohngebieten kahlzuschlagen, um dann im Nachhinein die Problematik zu erkennen. Nicht umsonst sind im Umland viele Städte damit beschäftigt, derzeitige Brachen zu begrünen. Schlussfolgernd sind wir der Meinung, dass diese "Grüne Lunge" unbedingt erhalten bleiben muss.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt nur die Grundzüge der Planung dar und ist nicht parzellenscharf. Der Maßstab von 1:50.000 ist dabei vom Gesetzgeber vorgegeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Bebauungsplanebene kann die Kommune Bereiche für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern darstellen. Dies ist nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Der westlich an die zukünftige Bebauung angrenzende Bereich mit Bäumen und Sträuchern ist zur Erhaltung vorgesehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00744
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zum Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan
1. Kartenteile S.3-7 (unterschiedlicher Maßstab) ist der Grünstreifen im angrenzenden Nordbereich nicht erfasst und kenntlich gemacht. Es führt ein dicker schwarzer Kennzeichnungsbalken darüber. Das wollen wir ändern und mit einem Foto ergänzen (Anhang, Luftaufnahme 1988). Außerdem sind die Kennzeichnungen aus der Legende bis auf die Umwandlung von Gewerbliche Fläche in Wohnbaufläche und Grünfläche Flur 1 (westlich) nicht angewendet (S. 5-6).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Grünstreifen ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) nicht dargestellt, weil er unterhalb der geltenden Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt. daher werden auch keine weiteren Legendenpunkte angewendet, da diese im Maßstab 1:50.000 des RPS/RegFNP 2010 nicht darstellbar sind.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00745
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

S.4 "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Grünfläche- Parkanlage" (ca. 0,4 ha): dies stellen wir in Frage, da die geplante Bebauung sehr dicht ist und nur eine Hecke von Nord nach Süd angelegt werden soll.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bei der Flächenänderung von "Gewerblicher Baufläche, geplant" in "Grünfläche- Parkanlage" handelt es sich um eine rein technische Korrektur. Sie bezieht sich auf die Anpassung der realen Nutzung. Bisher war ein Teil der vorhandenen Grünfläche im Westen des Plangebietes im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Dies wird im Zuge der vorliegenden Änderung "Ziegeleihof" mit angepasst.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:	003_BAVIL_B-00746
Gruppe: Privat/Listenführer	
Dokument vom: 20.11.2013	
Dokument-Nr.: S-01824	
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

Stellungnahme:

S.5- 6 Zeigen die Gesamtfläche als Wohnbebauung an, d.h. Grünflächen werden nicht vorgesehen. Das kritisieren wir.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grünflächen werden in dem Plangebiet vorgesehen und können dem Bebauungsplan und den dazugehörigen Unterlagen entnommen werden. Die vorbereitenden Bauleitplanung arbeitet im Maßstab 1:50.000 und hat im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) eine Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha. Alle Flächennutzungen die darunter liegen, werden nicht im Plan dargestellt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00747
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

S.9 Eine zusätzliche Frage, die sich uns stellt: Der Ziegeleischornstein wird in A 6. Als "kulturhistorisches Landschaftsmerkmal" bezeichnet. Ist er damit nicht denkmalgeschützt?

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Kulturhistorische Landschaftselemente sind Objekte, die bisher nicht unter Denkmalschutz stehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Gruppe: Privat/Listenführer	003_BAVIL_B-00748
Dokument vom: 20.11.2013 Dokument-Nr.: S-01824	
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

Stellungnahme:

A 2. Im Geltungsbereich Nordgrenze wird die Baumbestandsfläche gar nicht erwähnt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Kapitel A 2 geht es um die eindeutige Lokalisierung und Abgrenzung des Änderungsgebietes und nicht um eine Beschreibung der Umgebungsnutzung.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:

003_BAVIL_B-00750

Gruppe: Privat/Listenführer

Dokument vom: 20.11.2013

Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Spezifische Verkehrsproblematik der bestehenden Siedlung "An der Ziegelei" ist eine Wohnstraße mit Wendehammer. Eine speziell die bestehende Siedlung betreffende Problematik sind die beschränkten Parkmöglichkeiten. In den letzten Jahren ist vermehrt zu beobachten, dass immer mehr Gewerbetreibende z.B. ihre Großfahrzeuge in Zu- und Ausfahrt der Straße abstellen. Bereits heute stellt das Zuparken in diesen Abschnitten eine Gefährdung dar. Bekannt ist auch, dass der Feuerwehr bereits bei Probefahrten (2012) das unbehinderte Durchfahren der ganzen Straße "An der Ziegelei" nicht möglich war. Durch die Bebauung allgemein und die Schaffung des Mischgebietes im Besonderen ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Situation verschlechtert. Ebenda sind jetzt schon Probleme während der Bauphase absehbar. 0 Wir fordern: a) Schaffung von ausreichenden Parkplätzen für das neue Mischgebiet, d.h insbesondere für das Gewerbe und die Häuserblocks. b) Sicherstellung: Ungehinderte Zu- und Abfahrten "An der Ziegelei" b) Sicherstellung: Vermeidung zusätzlichen Durchfahrtsverkehrs in der Straße mit Wendehammer "An der Ziegelei" c) Sicherstellung: Schließung des privaten Zugangswegs für PKW-Verkehr nordwestlich des Neubaugebiets.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vom Einwender vorgebrachten Aspekte bezüglich der Parkraumsituationen in den bebauten Siedlungen (Wohnstraße "An der Ziegelei") als auch der Schaffung ausreichender Parkplätze im Plangebiet (Mischgebiet, Wohngebiet) betreffen nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung. Für das Plangebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Stellplatznachweis unter Anwendung der städtischen Stellplatzsatzung zu führen. Gleiches gilt für die vom Einwender geforderte Sicherstellung der ungehinderten Zu- und Abfahrt in/aus der Wohnstraße "An der Ziegelei". Hier sind ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen festzusetzen, die wiederum Angelegenheit der kommunalen Verkehrsplanung (z.B. Straßenverkehrsbehörde) sind. Die Forderungen der Vermeidung zusätzlicher Durchgangsverkehre in der Straße "An der Ziegelei" und der Schließung des privaten Zugangswegs für Pkw-Verkehr nordwestlich des Neubaugebietes sind im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf sieht das geplante Verkehrskonzept jedoch vor, die gesamten Planflächen (Misch- und Wohngebiet) mittels einer separaten Anbindung direkt an das überörtliche Straßennetz (Homburger Straße) zu erschließen. Zuwege aus dem Plangebiet an die Wohnstraße "An der Ziegelei" sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorgesehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00751
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

A 6. Zitat: "Die Flächen nördlich und westlich davon werden als Bereich gekennzeichnet, der im besonderen Maße der Erholung dient oder der für diese Zwecke entwickelt werden sollte."
Deshalb unsere Forderung: Erhalt der Grünen Lunge mit Baumbestand als Biotop, zwecks "Klimaregulator", "Lufthygiene" u.a. wichtige Umweltregulatoren, wie eingangs benannt. Nicht erwähnt werden, der aktuelle Baumbestand der Grünen Lunge (Nordstreifen). Neben Fichten und Zypressen, noch einige Beispiele, gemessen in 1 m Höhe ab Boden Baumart/Umfang/Durchmesser in cm Nussbaum = 135 = 42,97 Eiche = 130 = 41,38 Buche = 70 = 22,28 Höhenmaße: Schätzung jew. 10- 20 m

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Aussagen unter A 6 beziehen sich auf den Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt, der im Maßstab 1:10.000 erarbeitet wurde. Für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) erfolgte eine Generalisierung der einzelnen Darstellungen für den Maßstab 1:50.000, der vom Gesetzgeber vorgegeben ist.
Die Erfassung einzelner Bäume und Festsetzung von Bereichen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen erfolgt nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sondern Im Bebauungsplan.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: 003_BAVIL_B-00752
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zitat: "Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet wird die Ökokontomaßnahme zur Renaturierung der Nidda in Bad Vilbel der "Gerty-Stohm- Stiftung" in einer Größenordnung von 219.724 Biotopwertpunkten zugeordnet. Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auf der im Westen anschließenden "Grünfläche- Parkanlage" vorgesehen." Auch wird Flur 1 als Ausgleichsfläche benannt. Ihr Hauptbestand sind Dornenhecken, Rubus- und Brombeeren und einige Obstgehölze. Die Frage ist, wie lange es diese geben wird. Das Planungsbüro Koch verwies in seinem Gutachten schon darauf, dass: "Das geschützte Biotop des Weingartens ist im Zuge der Jahre den Produktionsflächen der Ziegelei gewichen und daher nicht mehr vorhanden". Aufgrund der städtebaulichen und verkehrstechnischen Veränderungen ab 2014, im und um das Stadtteil Massenheim herum, sind Ausgleichsflächen wie im Zitat genannt zur Kompensation z.B. an der Nidda oder anderswo in der Ferne unsinnig und nicht akzeptabel. Bereits bestehende Grünflächen werden in Massenheim gebraucht. Woanders nutzen sie den Massenheimer Bewohner/innen nicht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine entsprechende Konkretisierung erfolgte bereits im Bebauungsplan. Die Festlegung und die Standortwahl von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der Regel in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Die Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen und Bepflanzungen für die wohnortnahe Erholungsnutzung ist davon unabhängig auch innerhalb von den im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Wohnbauflächen auf Bebauungsebene möglich.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: **003_BAVIL_B-00753**
Gruppe: Privat/Listenführer
Dokument vom: 20.11.2013
Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

A 7. Zitat: "Der Planungsraum übernimmt für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung. Neben den häufig und weit verbreitet vorkommenden Tierarten wurden vier Vogelarten erfasst, für die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz artenschutzrechtliche Bestimmungen gelten ..." S.16, B.2.1. Zitat: "Nachgewiesen wurden 21 Brutvogelarten, überwiegend Heckenbrüter und absolut bemerkenswert die erste für den gesamten Wetteraukreis nachgewiesene Brut des Orpheusspötters. ... Zwergfledermaus, Rauhhaut- fledermaus und Großer Abendsegler wurden im Untersuchungsgebiet erfasst ..." O.g. bestätigen wir und dürfen, wie ff. detailliert ergänzen: - Rehe - best. Falkenart - Hasen - Fasane - Grünspecht und Buntspecht - Braunelle - Baumläufer - Eichelhäher - Nachtigall Im Frühjahr 2013 wurden auf dem Schornstein sogar Störche gesichtet. E Forderung: Sicherung der Artenvielfalt. Es kann nicht angehen, die angesiedelte Artenvielfalt der Tiere zu gefährden, ihren Lebens-, Ernährungs- und Schutzraum zu zerstören, sie immer weiter zu verdrängen und ihnen vorhandene Schattenspende zu rauben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Artenvielfalt ist einer unter vielen Belangen, der in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt wird. Im Rahmen der Abwägung sind alle Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. In diesem Fall wurde der zukünftigen Wohnnutzung der Vorrang eingeräumt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:

003_BAVIL_B-00754

Gruppe: Privat/Listenführer

Dokument vom: 20.11.2013

Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

A 8. Zitat: "Im nordöstlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex mit Misch- und Wohnnutzung vorgesehen..." "Die natürlichen Bodeneigenschaften sind bereits jetzt stark eingeschränkt. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten." (Zitat in A 7.). Die Themen Wasser, Abwasser, Regenwasser und Kanalisation machen uns ebenfalls große Sorgen. Wir erwarten entgegen Ihrer Einschätzung doch erhebliche Auswirkungen. Der Ziegeleihof soll aufgeschüttet werden. Wir hoffen, dass auf großflächige Versiegelung verzichtet wird, damit auch bei starken Regenfällen das Regenwassergut abfließen kann.

Einige Häuser-Keller (An der Ziegelei) stehen bei starken Regenfällen immer wieder unter Wasser, werden überflutet obgleich sie mit teuren Rückstausystemen bzw.-automaten ausgestattet sind. Verschiedene Firmen für Sanitär- und

Abwassersysteme machen die einheitliche Aussage, dass die Kanalisationsrohre ungenügende Kapazität haben. Sie sind schon über 35 Jahre alt. Was die Kanalführung anbelangt, läuft vom oberen Teil der Homburger Straße sowohl Schmutz- wie Regenwasser in die Straße An der Ziegelei zusammen.

Wir fordern die Gewährleistung, dass bei der Neubebauung im nordöstlichen Bereich des Ziegeleihofs die Gebäude mit ihrem Wasser-, Abwasser-, und Kanalsystem keinerlei Belastungen oder neue Belastungen für das Mischwassersystem/ Kanalsystem (Zu- und Abflüsse) für die Straße An der Ziegelei zur Folge hat. d.h. auch während der Bauphase nicht.

Hierbei ist sehr genau und sorgfältig zu prüfen, da der Gebäudekomplex eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden beherbergen soll.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses obliegt der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung und Bauplanung. Gemäß Bebauungsplan soll das Gebiet durch die beabsichtigte Planung weniger versiegelt werden als dies aktuell mit der gewerblichen Nutzung der Fall ist. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der damit zusammenhängenden ungünstigen Sickerfähigkeit, soll das Regenwasser in die südlich gelegene Regenwassersickerfläche geleitet und verzögert in den öffentlich Kanal zugeleitet werden. Im Süden des Geländes ist ein Regenwasserrückhaltebecken zur Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Südlich des Plangebietes befindet sich in der Straße "Am Weinberg" ein Mischwasserkanal, dessen Haltungen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über ein 2%-iges Gefälle erweitert werden sollen. Das Schmutzwasser soll darin abgeleitet werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:

003_BAVIL_B-00755

Gruppe: Privat/Listenführer

Dokument vom: 20.11.2013

Dokument-Nr.: S-01824

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Aussage, dass "in Zukunft geringere Versiegelung durch Wohnungsbau und intensive Durchgrünung, die Schaffung von neuen Wegeverbindungen sowie Ausgleichsmaßnahmen kann mit einer deutlichen Verbesserung der Funktionen des Gebietes für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsfunktion gerechnet werden", stehen wir skeptisch gegenüber. Fazit: Wir gehen davon aus, dass durch den Kahlschlag der Grünen Lunge/Biotops sehr wohl negative und nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter: Gesundheit der bereits angesiedelten Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, des Bodens, Wassers, der Luft und des Klimas sowie des Wohnquartiers haben wird. Deshalb muss die Grüne Lunge= Biotop erhalten bleiben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung wird sich sehr positiv auf die genannten Faktoren auswirken. Aktuell ist die Fläche des Plangebietes nahezu vollständig versiegelt. Es gibt in dem Gebiet keine Durchgrünung, die es durch die Wohnungsgärten und Wegebegrünung geben wird. Es wird durch den Wegzug der Ziegelei ein deutlich geringerer Teil der Fläche versiegelt sein, als es aktuell der Fall ist. Wäre die Nutzung weiter so bestehen geblieben, hätte sich der Gewerbebetrieb auf dem Gelände weiter vergrößern können, was zu weiteren Versiegelungen geführt hätte.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim Gebiet: "Ziegeleihof"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Gruppe: Privat/Einzelperson Dokument vom: 24.10.2013 Dokument-Nr.: S-01730	003_BAVIL_B-00757
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

Stellungnahme:

Zusammenfassend hat der Stellungnehmer folgende Hauptaussagen getroffen:

1. Er vermisst bei der öffentlichen Auslegung der Unterlagen die "Messungen" der Stadt.
2. Er sucht "bewohnbaren Wohnbereich" und findet ihn nicht.
3. Er könnte zum bekanntgemachten Vorhaben Stadt Bad Vilbel - Ziegelhof- Umwandlung in ein Wohngebiet verlässliche Aussagen machen, er benötige dazu aber passenden Unterlagen in lesbarer Qualitätsstufe, wie die im Plan einer Liegenschaft vom Maßstab 1:200.

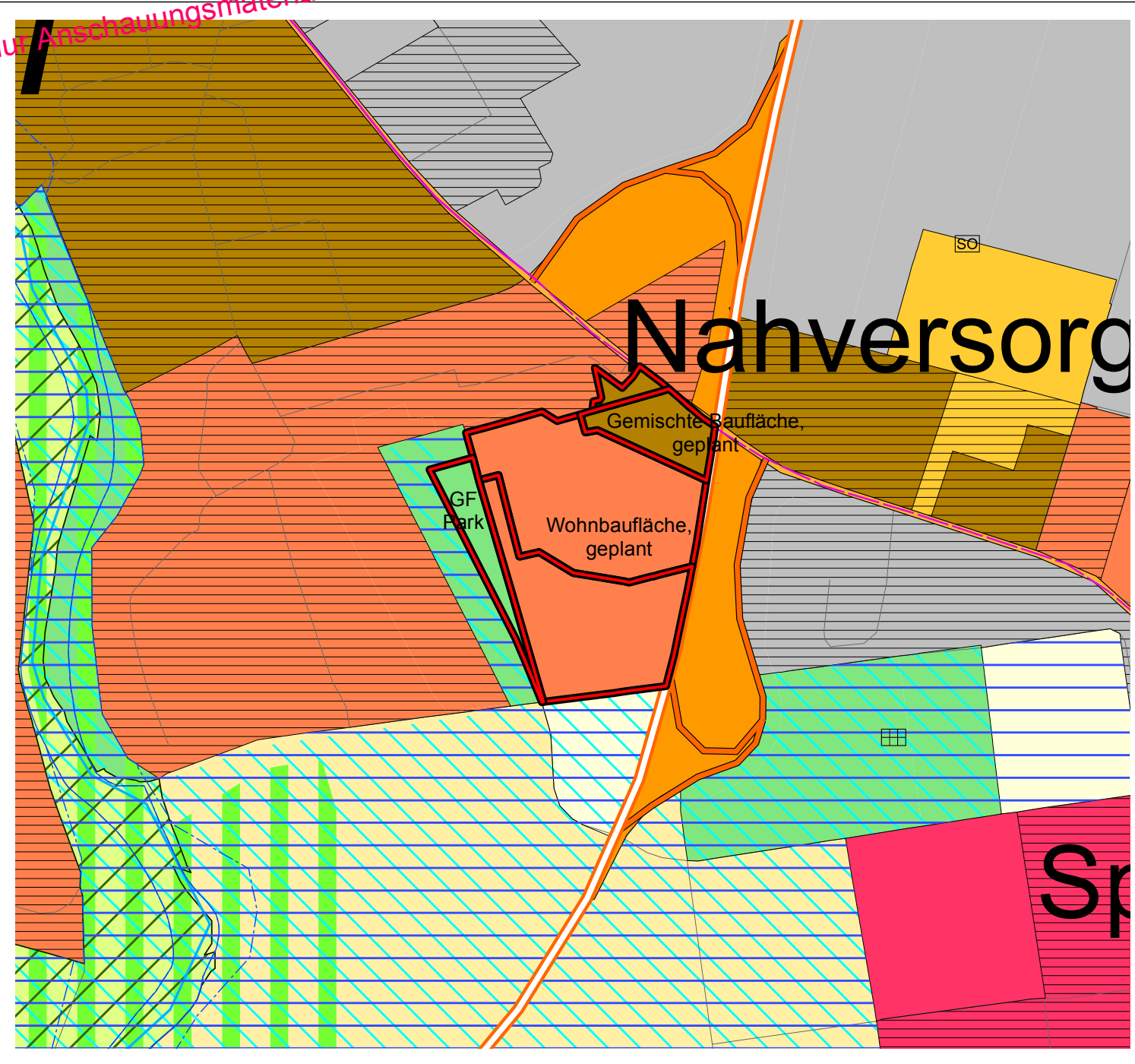
Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalverband hat seine Unterlagen zu dem Änderungsverfahren in Bad Vilbel Ziegeleihof öffentlich ausgelegt. Unterlagen der Stadt sind vor Ort einsehbar. Der Maßstab des Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist 1:50.000 und stellt nur die Flächennutzungen dar, keine detaillierten Baugebiete. Die Vermittlung von "bewohnbarem Wohnbereich" ist nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nur Anschauungsmaterial



Bad Vilbel, Bad Vilbel, Massenheim BAVILB_003_O "Ziegelhof"

RegFNP-Änderungsverfahren
(Vorbereitung Abschließender Beschluss)

- Gesamtfläche: 4,63 ha
- Wohnbaufläche, geplant: 3,63ha
- Parkanlage: 0,4ha
- Gemischte Baufläche, geplant: 0,6ha

erstellt am 07.01.2014

- Datengrundlagen:
- Realnutzungsinterpretation, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Bildflug 1996. Einzelne Nachträge bis 2000.
 - ATKIS® Basis-DLM, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bildflug 1997. Einzelne Nachträge bis 2005.
 - Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Stand März 2001
 - Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Stand 31.12.2010
 - Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain

RegFNP 2010

Maßstab 1:5.000
Herausgeber und Druck:



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

