



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2019-7

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Schwimmbad"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: "Schwimmbad" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) und "Grünfläche, Sport" (ca. 3,8 ha) in "Sonderbaufläche, Sport und Erholung" (ca. 5,5 ha)

"Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 2,0 ha) und Grünfläche, Parkanlage" (ca. 5,4 ha) in "Grünfläche, Sport" (ca. 7,4 ha)

2. Dem Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhes-

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel

Gebiet: "Schwimmbad"

Beschluss

sen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Bad Vilbel möchte ein neues Schwimmbad (Kombi-Spaß-Bad) mit Thermenbereichen und Freibad errichten. Das alte Hallenbad in der Stadtmitte wurde bereits abgerissen. Hierfür wird die Neuordnung der Grün- und Sonderbauflächen, die bereits 2012 durch eine Änderung in den Regionalen Flächennutzungsplan gekommen sind, notwendig. Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Die Stadt Bad Vilbel hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



Anlage zur Drucksache Nr.

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

V. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt /Gemeinde Bad Vilbel**, Stadtteil Kernstadt

Gebiet: Schwimmbad

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.

Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.

Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- Errichtung der einer Therme

Bitte begründen Sie:

Die angestrebte Flächenneuausweisung im RegFNP 2010 ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

Der Bebauungsplan 2. Änderung „Schwimmbad“ verfolgt die Zielsetzung, den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Durch den unerwarteten Tod des Investors trat zum einen eine Planungspause ein und zu anderem wurde die Planung nun um die Möglichkeit zur Errichtung eines Hotels beschnitten. Durch die architektonische Ausrichtung auf die Horizontale kommt es bei gleichbleibender Nutzfläche zu einer Ausweitung der Grundfläche. Es macht Sinn, alle wesentlichen Nutzungen einer solchen Anlage auf einer Ebene unterzubringen.

Die Stadt Bad Vilbel möchte ihr mittlerweile abgerissenes Hallenbad aus den 70er Jahren durch eine neues Schwimmbad mit Therme, Familienbad mit Sportbecken (8x25m, zuvor 5 x 25m Becken), Trainingsbecken, Kleinkinderbecken, Wellenbad, Saunalandschaft und Galaxy-Rutschenbereich ersetzen. Auch soll in mehreren Becken das Heilwasser der Römerquelle eingesetzt werden, um das Thema Gesundheit abzudecken und das Prädikat „Bad“ zu untermauern.

Moderne Standards wären in der vorhandenen schlechten Bausubstanz des Hallenbades nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Erstellungs- oder Betriebskosten zu realisieren. Deshalb soll nun ein ganzjährig betriebenes modernes Freizeitbad errichtet werden. Durch die Kombination des Angebots soll das Auslastungsniveau insgesamt erhöht und mittels gleichmäßiger Nutzung technischer und personeller Ressourcen Synergieeffekte bei den Unterhaltungskosten erzielt werden.

Ebenso sieht das Konzept einen hohen Begrünungsanteil der Hochbauten vor, das Niederschlagswasser wird in einem teichartigen Außenzierbecken gesammelt und auch versickert.

Eine Alternativenprüfung wurde für insgesamt vier mögliche Standorte des geplanten Schwimmbades bereits im Zuge der 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Kernstadt durchgeführt. Neben dem (gewählten) Areal am Massenheimer Weg / B3 wurde auch geprüft, ob auf den vorhandenen Standorten des Hallen- oder Freibades die Errichtung der Therme möglich ist, wenn die alten Anlagen abgerissen werden. Zudem wurde auch ein Bereich im Gewerbegebiet Quellenpark geprüft, der sich im Eigentum der Stadt befindet und somit im Bedarfsfall zur Verfügung stehen würde.

Die Standortbetrachtung hat ergeben, dass der momentan genutzte Standort des Hallenbades zu klein und der des Freibades aufgrund der Folgekosten unwirtschaftlich, verkehrlich möglicherweise schwierig und ökologisch bedenklich ist. Im Gewerbegebiet wird aus Sicht der Stadtentwicklung wegen des Verlustes an Gewerbeflächen und wegen der unattraktiven Lage mit negativen Entwicklungseffekten gerechnet und dieser Standort deshalb ausgeschlossen. Die entsprechenden Gewerbeflächen sind mittlerweile auch alle verkauft.

Im Zuge der Prüfung erwies sich der Bereich Massenheimer Weg/B3 als der günstigste Standort für das neu zu errichtende Schwimmbad. Die unmittelbare Nähe zum Schulzentrum Bad Vilbel (Georg-Büchner-Gymnasium, John-F.-Kennedy-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe), Saalburgschule (Grundschule) ist zudem für den Schwimmunterricht von großer Wichtigkeit und floss in die Alternativenprüfung mit ein.

2011 wurde zunächst der Bebauungsplan "Schwimmbad" aufgestellt. Unter Beteiligung von Schulen und Schwimmvereinen wurden verschiedene Anforderungen an ein neues Bad formuliert, die zuzüglich der Wellnesseinrichtungen Teil einer europaweiten Ausschreibung wurden. Auf dieser Grundlage wurde dann ein Verhandlungsverfahren gestartet, um geeignete Investoren für das Vorhaben zu finden. Unter verschiedenen Bewerbern wurde schließlich das Konzept der Unternehmensgruppe Wund favorisiert, die bereits einige Bäder in Deutschland betreibt.

Im Rahmen der folgenden Konkretisierung der Planung stellte sich allerdings heraus, dass der vorab aufgestellte Bebauungsplan nicht in allen Teilgebieten der Hochbauplanung gerecht werden kann. Er soll daher geändert werden.

Die vorgesehene Ausweisung des Gebiets als SO Sport beinhaltet Flächen die dem Gemeinbedarf dienen. Das im Kurpark rückgebaute Hallenbad wird durch einen separaten Badbereich im neuen Kombibad ersetzt, der durch niedrige Eintrittspreise dem allgemeinen Schwimmsport sowie Vereins- und Schulsport dienen soll. Der Flächenanteil der Anlage beläuft sich auf ca. ¼ der gesamten Anlage. Hier sind die notwendigen Außenanlagen und auch Stellplätze für PKW mit zu betrachten.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ja
 nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

Da es sich bei der Therme Bad Vilbel um ein Projekt mit entsprechendem Flächenbedarf und einer infrastrukturellen Anbindung handelt, kommt eine andere Planungsfläche nicht in Frage. Schon heute sind im Regionalen Flächennutzungsplan ca. 5,9 ha als Sondergebietsfläche Sport ausgewiesen. Die überbaute Fläche beträgt 5,9 ha und entspricht bei veränderter Dislozierung wegen ebenerdiger Nutzung der Bestandfläche SO. Wegen des Umschwangs wird jedoch eine Fläche von 9,9 ha erforderlich, von denen nur 5,9 ha durch Hochbauten genutzt werden

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- ja
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken
 Konversion
 Leerstand
 Nachverdichtung
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

Da, wie bereits unter Punkt b detailliert erläutert, eine andere Planungsfläche nicht in Frage kommt, ist die Frage, ob es in Bad Vilbel Innenentwicklungspotenziale gibt, in Bezug auf das dem Bebauungsplan 2. Änderung „Schwimmbad“ zu Grunde liegende Planerfordernis nicht relevant. Eine Innenfläche des benötigten Ausmaßes steht nicht zur Verfügung.

- Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?
Ja, die Stadt Bad Vilbel hat ein Baulückenkataster erstellt.

- Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?
Ja.

- Fand eine Eigentümeransprache statt?
Die benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ja
 nein

Bitte begründen Sie:

Die Situation in Bad Vilbel stellt sich wie folgt dar:

- In der Stadt Bad Vilbel besteht ein Defizit an preiswertem Wohnraum; durch eine Aufgabe ausgewiesener Wohnbauflächen würde der Preisdruck sich erheblich verstärken.
→ Die Stadt Bad Vilbel möchte die Ziele der Allianz für Wohnen des Landes Hessen durch Mobilisierung zusätzlichen Wohnraums unterstützen.

- Im Bereich der Stadt Bad Vilbel und im gesamten RheinMain-Gebiet existiert ein hohes Defizit an Wohnraum.
- Durch die Ansiedlung der Europäischen Schule im Stadtteil Dortelweil wird eine ca. 4,0 ha große Fläche, welche im RegFNP als GE – Fläche ausgewiesen ist, im Eigentlichen als Gemeinbedarfsfläche genutzt. Diese im Faktischen vorhandene Rückgabe der GE Ausweisung sollte bei dem Schwimmbadprojekt gegengerechnet werden.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ja, aber nur teilweise
 nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?

(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Die Situation in Bad Vilbel stellt sich wie folgt dar:

- In der Stadt Bad Vilbel besteht ein Defizit an preiswertem Wohnraum; durch eine Aufgabe ausgewiesener Wohnbauflächen würde der Preisdruck sich erheblich verstärken.
- Die Stadt Bad Vilbel möchte die Ziele der Allianz für Wohnen des Landes Hessen durch Mobilisierung preiswerter Wohnungen unterstützen.
- Im Bereich der Stadt Bad Vilbel und im gesamten RheinMain-Gebiet existiert ein hohes Defizit an Wohnraum. Die geplanten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.
- Bei den noch nicht beplanten Vorratsflächen handelt es sich um die einzigen Entwicklungsflächen für die jeweiligen Stadtteile. Die Stadt Bad Vilbel möchte die Eigenentwicklung der Ortsteile sicherstellen und fördern.
- Aufgrund des Bevölkerungszuzugs besteht der Bedarf, soziale Einrichtungen für Kinder und Senioren zu ergänzen, das schulische Angebot bedarfsgerecht auszubauen und Einrichtungen für kommunale Zwecke zu ergänzen.

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- ja
 nein

Wenn ja, werden diese B-Pläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

Nach Überprüfung der einzelnen noch nicht bebauten Flächen ist festzustellen, dass die einzelnen Bereiche inzwischen bebaut oder mittels Baugenehmigung oder vertraglich an Investoren gebunden sind. Weiterhin besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für Wohnungsbau, so dass die Stadt Bad Vilbel auf eigenen Flächen die Aktivitäten im Wohnungsbau erheblich verstärkt. Somit stehen Flächen als Tauschfläche nicht zur Verfügung.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010-
Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

ja
 nein

Wenn ja, welche?

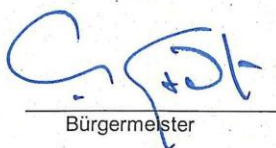
Bitte erläutern Sie:

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im
RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark
ab?

ja
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Bad Vilbel, 21.12.2018
Ort / Datum


Bürgermeister

Erster Stadtrat

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

wird fachlich empfohlen

wird fachlich nicht empfohlen

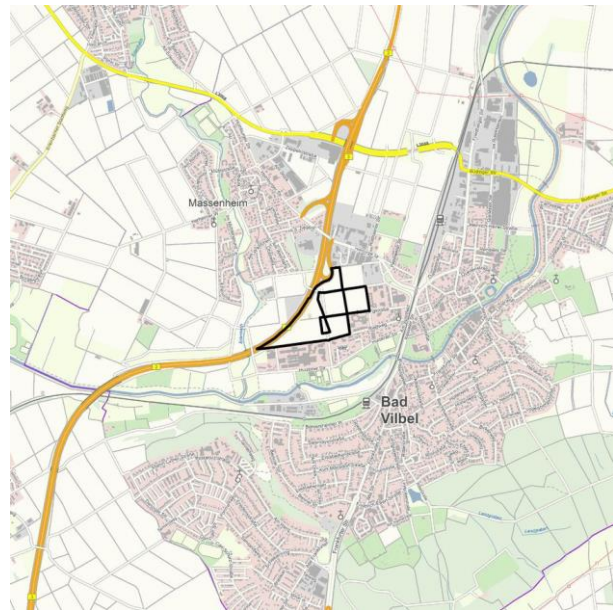
Begründung:

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

5. Änderung Stadt Bad Vilbel Stadtteil Bad Vilbel Gebiet: Schwimmbad

Vorbereitung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

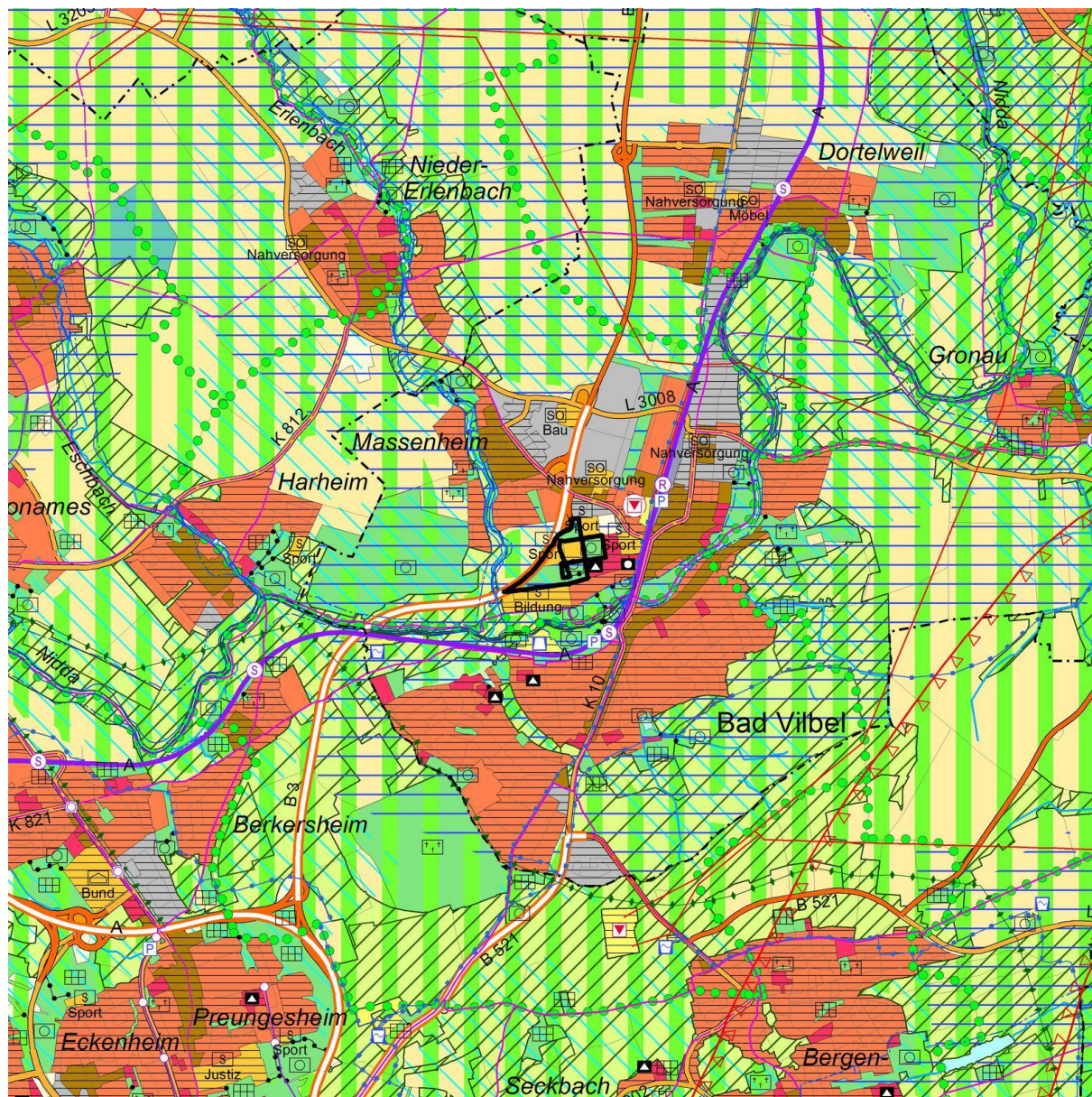
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Neuerrichtung eines Schwimmbad- /Thermenkomplexes, als Ersatz für das bereits abgerissene Hallenbad in der Stadtmitte. Bereits 2012 wurde der RegFNP 2010 für die Neuplanungen des Schwimmbades geändert. Jetzt wurde die Planung erneut angepasst und fertig gestellt. Daraus ergeben sich Verschiebungen in den Flächendarstellungen.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 13 ha insgesamt, davon ca. 3,4 ha Neuinanspruchnahme
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	19.12.2017
Parallelverfahren	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Verkehr Artenschutz

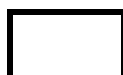
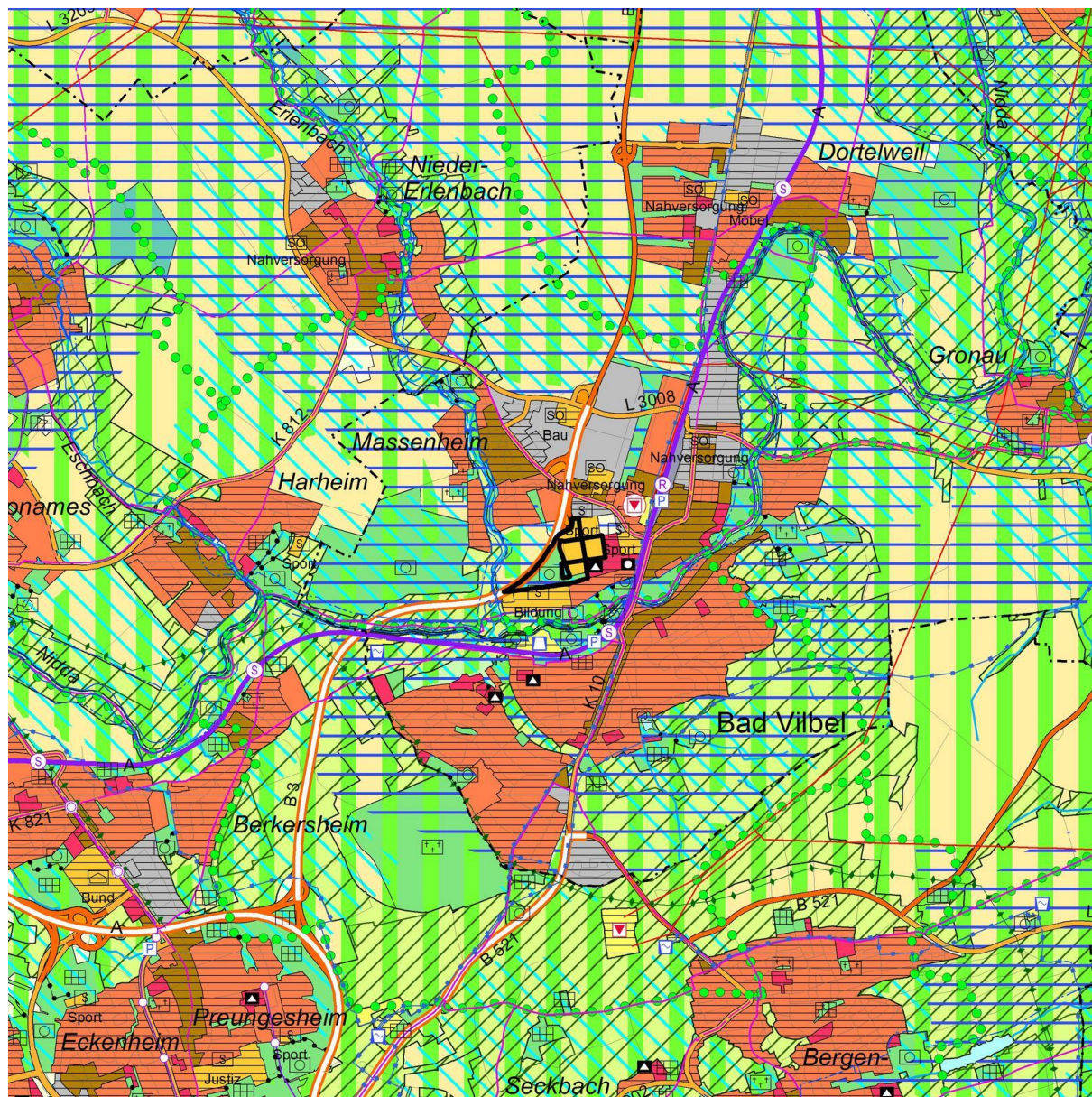
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) und "Grünfläche, Sport" (ca. 3,8 ha) in "Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 5,5 ha)

"Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 2,0 ha) und Grünfläche, Parkanlage" (ca. 5,4 ha) in "Grünfläche, Sport" (ca. 7,4 ha)

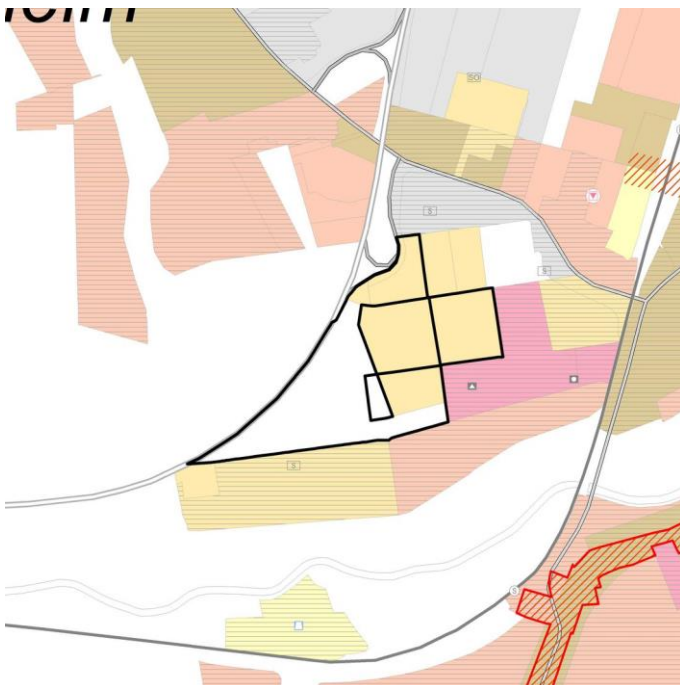
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

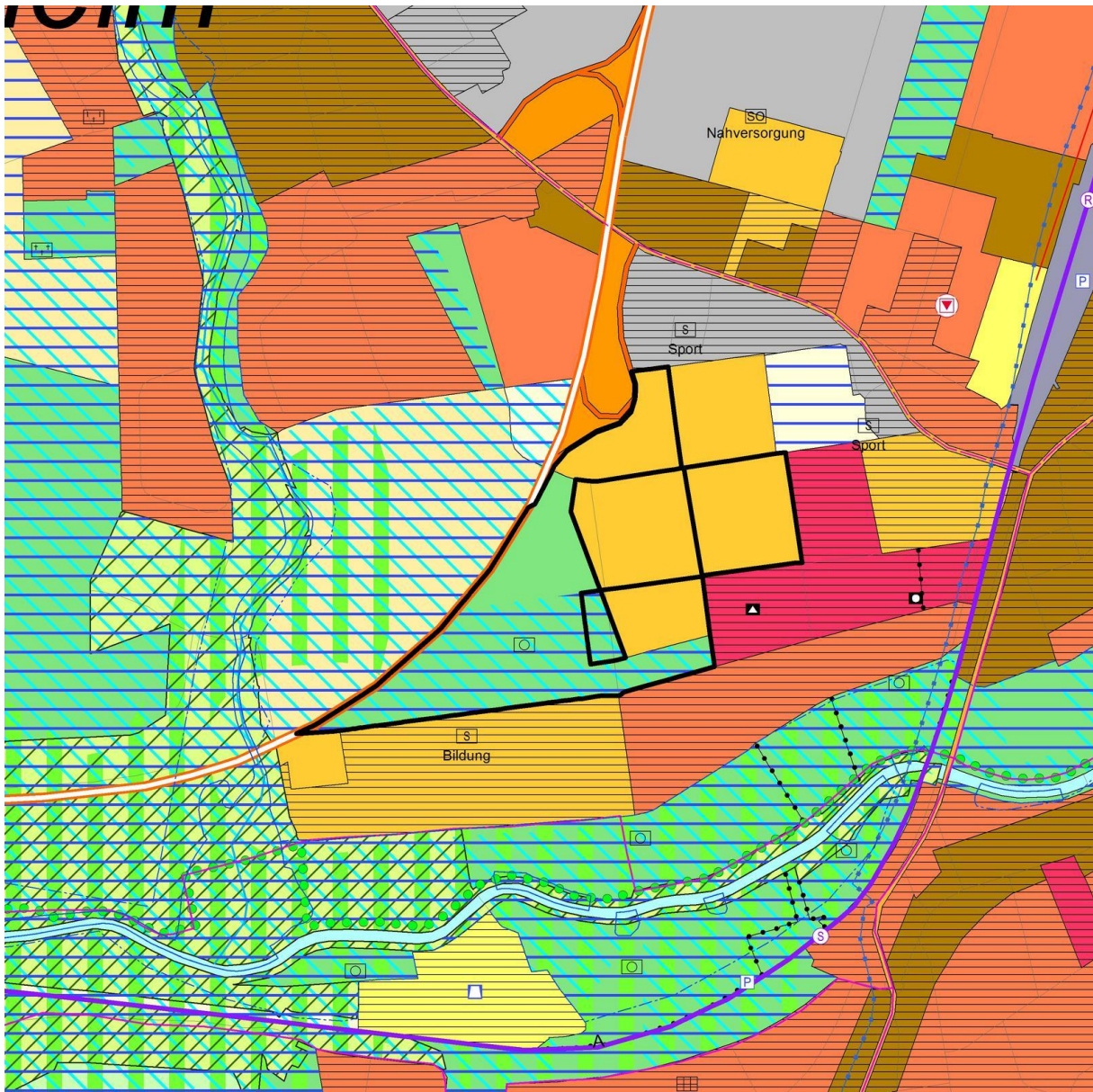
Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 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 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	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 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umpannstation, 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 Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










Kenzeichnung 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.

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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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 Honsellbrücke
 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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 (MetropoIG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropoIG 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.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels, in Richtung des Ortsteils Massenheim. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 13 ha. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an ein bestehendes Gewerbegebiet, im Osten an drei Schulen sowie an ein Sportzentrum, im Süden an das Berufsförderungswerk Frankfurt am Main sowie im Westen an die Bundesstraße B3.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Neuerrichtung eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen, als Ersatz für das bereits abgerissene Hallenbad in der Stadtmitte sowie für das stark sanierungsbedürftige Freibad in der Niddaue. Bereits 2012 wurde der RegFNP 2010 für die Neuplanungen des Schwimmbades geändert. Jetzt wurde die Planung an die neuen Entwicklungen der Bäderkultur angepasst. Im Gegensatz zu der bisher angenommenen Planung über mehrere Geschosse, wird die Nutzung nun in Gänze ebenerdig vorgesehen. Zudem erfolgten innerhalb des Bades Umpfanungen. Anlagen, die möglicherweise mit Freizeitlärm verbunden sind, wie z.B. Freibad und Aussenrutschen, rücken nun weiter von der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ab, damit die Verträglichkeit innerhalb des Siedlungsbereiches in jedem Fall sichergestellt ist. Das führt jedoch dazu, dass die bisher vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. Die Planung umfasst zum Einen eine gemeinbedarfsbezogene Anlage mit Schwimmbad, das zu sozialen Eintrittspreisen der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird. Die Schulen und Schwimmvereine haben hierzu ihre Anforderungen an die Schwimmbadplanung formuliert. Zum Anderen wird ein preislich anspruchsvollerer Themenkomplex mit gesundheitlichen Aspekten (Nutzung der vorhandenen Heilquellen) entstehen sowie ein freizeitbezogenes Erlebnisbad mit Rutschenturm und Aussenbecken. Zu der Gesamtanlage gehören zwei begrünte Parkhäuser, die zunächst über den Massenheimer Weg erschlossen werden.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, dessen Beteiligung im Parallelverfahren laufen wird, wie folgt zu ändern:

"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) und "Grünfläche, Sport" (ca. 3,8 ha) in "Sonderbaufläche geplant, Sport und Erholung" (ca. 5,5 ha)

"Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 2,0 ha) und Grünfläche, Parkanlage" (ca. 5,4 ha) in "Grünfläche, Sport" (ca. 7,4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

Flächenausgleich:

Die Planung nimmt durch die Umstrukturierung der Flächen letztlich ca. 3,4 ha Fläche neu in Anspruch. Daher müsste hier ein Flächenausgleich erbracht werden. Mit dem Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 hat die Stadt Bad Vilbel die Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie gestellt und den Nachweis erbracht, dass in ihrem Stadtgebiet keine Flächen für den Flächenausgleich zur Verfügung stehen.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Sonderbaufläche, Sport, Planung" sowie "Grünfläche, Sportanlage" dargestellt. Diese Darstellungen sind entsprechend der Zieldefinition unter Kapitel Z 3.4.1-3 regional- und landesplanerisch als "Vorranggebiet Siedlung und Planung" definiert. Eine grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist damit bereits erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Zielsetzungen der Regionalplanung angepasst.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über den Massenheimer Weg an die Homburger Straße.

Eine verkehrliche Untersuchung für das Änderungsgebiet liegt vor (Bebauungsplan „Schwimmbad“ (2. Änderung), Stand Dez. 2018). Diese wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-verfahrens erstellt. Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz abgeschätzt und alle relevanten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft. Inhaltlich wurden die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis ins Jahr 2030/35 skizziert. Als Ergebnis lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsqualität im Straßennetz, bzw. im Zuge der Homburger Straße, keine Optimierungen im Netz bzw. an den Knotenpunkten notwendig sind.

Als Vorteil ist anzusehen, dass die Planfläche im unmittelbaren Einzugsbereich (ca. 700 m) der Bahnhaltepunkte Bad Vilbel Bahnhof und Bad Vilbel Südbahnhof liegt und diese daher fußläufig erreichbar sind. Des Weiteren erfolgt die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit mehreren Buslinien über die Haltestellen „Kennedy-Schule“, „Niddastraße“ und „Dieselstraße“.

Entlang der südlich (Riedweg) und östlich (Kasseler Straße) des Plangebietes verlaufenden Straßen/Wege stellt der gültige Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ dar. Ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz unter Einbindung der überörtlichen Fahrradrouten ist im Rahmen des Erschließungs- bzw. Knotenpunkt-konzeptes zu gewährleisten.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Plangebiet ist derzeit die ackerbauliche Nutzung prägend. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schwimmbad" wurde die Bestandskarte von 2014 aktualisiert. Hierbei konnte festgestellt werden, dass mit Ausnahme des im Westen zwischenzeitlich erstellten Fuß-/Radweges nur wenige Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstrukturen festzustellen sind. Der weitaus größte Teil der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist unverändert geblieben. Im Rahmen des Baus des Fuß- und Radweges wurde der Oberboden seitlich gelagert. Auf diesen Mieten und unmittelbar angrenzend hat sich eine kurzlebige Ruderalflur eingestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind hochstämmige Obstbäume kaum noch erkennbar. Die Nutzungsaufgabe schreitet fort, dies ist auch an der zunehmenden Verbuschung und den vorhandenen, nicht gepflegten Wiesenbrachen zu erkennen.

Der Landschaftsplan des UVF 2011 stellt in seiner Entwicklungskarte Flächen für die Landwirtschaft dar, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind. Der Großteil dieser Flächen wird auch der Aussenutzung des Schwimmbades dienen. Es sind teilweise Flächen für Kleingärten dargestellt sowie Streuobstflächen. Im Norden des Gebietes ist ein kulturhistorisches Landschaftsmerkmal verzeichnet. Im Südwesten gibt es Flächen für den Erwerbsgartenbau.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Neuerrichtung eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Grundlagen für die neue Entwicklung bezüglich der Planungen für den Schwimmbad- und Thermenkomplex geschaffen werden. Im Gegensatz zum bisher verfolgten Konzept wird die Nutzung nun in Gänze ebenerdig vorgesehen. Zudem erfolgten innerhalb des Bades Umplanungen, um die Verträglichkeit des Projektes innerhalb des Siedlungsbereiches in jedem Fall sicherzustellen. Anlagen, die möglicherweise mit Freizeitlärm verbunden sind, wie z.B. Freibad und Aussenrutschen, rücken nun weiter von der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ab. Das führt jedoch dazu, dass die bisher vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. Die Gesamtanlage wird durch zwei begrünte Parkhäuser ergänzt, die zunächst über den Massenheimer Weg erschlossen werden. Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Flächenausgleich:

Die Stadt Bad Vilbel hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet: Die Stadt Bad Vilbel hat nachweislich keine Potenzialflächen, die als Ausgleich für den Schwimmbadbau zur Verfügung stehen. Die zwei kleineren Entwicklungsflächen in Dortelweil sowie in Gronau sind für die jeweiligen

Vorbereitung

Stadtteile wichtige Wohnbauentwicklungsflächen und werden dafür auch weiterhin von der Stadt Bad Vilbel vorgesehen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Neuerrichtung eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen als Ersatz für das bereits abgerissene Hallenbad in der Stadtmitte sowie für das stark sanierungsbedürftige Freibad in der Niddaue. Bereits 2012 wurde der RegFNP 2010 für die Neuplanungen des Schwimmbades geändert. Jetzt wurde die Planung an die neuen Entwicklungen angepasst. Im Gegensatz zu der bisher angenommenen Planung über mehrere Geschosse wird die Nutzung nun in Gänze ebenerdig vorgesehen. Zudem erfolgten innerhalb des Bades Umplanungen. Anlagen, die möglicherweise mit Freizeitlärm verbunden sind, wie z.B. Freibad und Aussenrutschen, rücken nun weiter von der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ab, damit die Verträglichkeit innerhalb des Siedlungsbereiches in jedem Fall sichergestellt ist. Das führt jedoch dazu, dass die bisher vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. Zu der Gesamtanlage gehören zwei begrünte Parkhäuser, die zunächst über den Massenheimer Weg erschlossen werden.

Zu diesem Zweck werden die bisherigen Flächendarstellungen "Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 2,0 ha) in "Grünfläche, Sport" (ca. 2,0 ha) sowie "Grünfläche, Sport" (ca. 5,4 ha) in "Sonderbaufläche, geplant, Sport und Erholung" (ca. 5,4 ha) geändert.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu

entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Entlang der Bundesstraße 3 und der Abfahrt zur Homburger Landstraße zieht sich ein ca. 20 m breiter, dicht mit Gehölzen und Büschen bewachsener Streifen.

Im Süden liegen zwei ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufende Streuobstgrundstücke, ein weiteres im Norden des Plangebietes.

Der äußerste südwestliche Zipfel des Gebietes wird von einer Ruderalfläche und einem Autoabstellplatz eingenommen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (VO vom 07.02.1929)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Flächenverbrauch durch Neuversiegelung bisher gering versiegelter Flächen auf ca. 5 ha (Ackerland, Gartenland, Versiegelungsgrad jeweils < 10%)
- keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altflächen oder sonstigen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb der Planfläche
- unmittelbar südwestlich der Planfläche befindet sich zwischen B3 und Huizener Straße eine Altablagerung mit der ALTIS-Nr. 440.003.010-000.021
- Vorkommen von geogenem Arsen im Boden im Raum Bad Vilbel bekannt
- Bodenart Parabraunerden bzw. Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löß
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50) mittel (östl. und südöstl. Teilbereich) und sehr hoch (
- hohes Nitratfilter- und Wasserspeichervermögen
- überwiegend geringe Erosionsgefährdung durch Wasser, ein ca. 1 ha großer Teilbereich im Südwesten weist mittlere Erosionsgefährdung auf
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Acker-/Grünlandzahl liegt bei >80 bis <=85, wobei die östliche Teilfläche nicht bewertet ist

Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet

Vorbereitung

- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in der äußersten westlichen Spitze des Plangebietes
- momentan noch keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für aufgefangenes Regenwasser
- Sicherstellung der Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über die bestehende Hauptwasserleitung DN 300 gewährleistet
- Abwasserbeseitigung im Trennsystem durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes

Luft und Klima

- Plangebiet besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt
- Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung
- Luftleitbahn mit sehr gutem reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss
- hohe bis sehr hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- Die bislang für die rechtskräftigen Bebauungspläne erstellten Gutachten zu den Durchlüftungsverhältnissen für Wetterlagen mit Kaltluftströmen werden im weiteren Planverfahren überprüft und aktualisiert.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Schutzgebiete gem. Hess. Naturschutzgesetz sind von dem Planvorhaben nicht berührt
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2011 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Das Gutachten wurde im Jahr 2018 aktualisiert. Untersucht wurden Vögel, Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse und mögliche Feldhamstervorkommen.
- Erhebungen ergaben Nachweise für Zwerg- und Mückenfledermaus (Jagdgebiet, potentielle Baumquartiere ohne Besatz); 23 Brutvogelarten, 4 davon mit ungünstigem Erhaltungszustand (Klappergrasmücke, Stieglitz, Trauerschnäpper), unzureichend (Rebhuhn); keine Nachweise für Reptilien (Zauneidechse); keine Nachweise für Feldhamstervorkommen
- Vorhandensein von drei potenziell geschützten Biotopen (Streuobstbestände), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau (südl. Bereich der Friedberger Wetterau)
- Lage zwischen Bundesstraße, Homburger Landstraße und Schul- sowie Bildungszentren bedingt voraussichtlich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Schutzgut wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens näher untersucht.

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung des westlichen Bereiches des Änderungsgebietes durch Straßenverkehrslärm (60-75 dB tagsüber), ausgehend von der vorbeiführenden Bundesstraße
- Schutzgut wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens näher untersucht
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- im südwestlichen Bereich des Plangebietes Hinweise auf Siedlungsfunde aus der Bronzezeit

- nördlich der Homburger Landstraße, außerhalb des Plangebietes, Hinweise auf eine vorgeschichtliche Siedlung (Linearbandkeramik), die ggfs. bis in das Plangebiet hineinreichen könnte
- darüber hinaus keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmälern
- Schutzgut wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens näher untersucht

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung bzw. Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung, Geländemodellierung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Beeinträchtigung eines Biotops - drei Streuobstwiesen -, das nach Prüfung der unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt.
- Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Sportlärm

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung.
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
- Verlust / Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, HAIt-BodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
 - Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
 - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

Vorbereitung

- Verlust von wertvollen Biotopen - insbesondere Streuobstbeständen - mit ihren Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind.
 - Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Klappergrasmücke, Stieglitz, Trauerschnäpper, Rebhuhn
 - Funktionsbeeinträchtigung für folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Klappergrasmücke, Stieglitz, Trauerschnäpper, Rebhuhn
 - Im Änderungsgebiet liegen mehrere Streuobstbestände, die nach Prüfung der unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich.
 - Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
 - Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.
 - Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Maßnahmenplanung zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BImSchG dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
 - Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.
 - Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit sowie Grünfläche eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG dar.

- Erhöhung der Belastung der Anwohner durch Sportlärm
 - Einer möglichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes wird gemäß Bebauungsplan durch Gebäudeanordnung und Konzentrierung lärmintensiver Nutzungen an einer der Wohnbebauung abgewandten Seite entgegengewirkt
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein

getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 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 Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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 Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten,

Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Sollte es im Plangebiet Belastungen durch geogene Arsenvorkommen im Boden geben, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, ggfs. Anlage eines Schönungsteiches, der evtl. auch als Löschwasserteich genutzt werden kann.
- Abstimmung der Einleitungsmengen für Regen- und Oberflächenwasser zwischen Stadt Bad Vilbel und Regierungspräsidium Darmstadt
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen insbesondere für Rebhuhn (3000 m² Ausgleichsfläche für den Verlust von 3 Brutrevieren), Stieglitz (Streuobst-Neuanlage mit 8-10 Altbäumen), Trauerschnäpper (5 künstliche Bruthöhlen in Streuobst)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (Rebhuhn: zwischen 01.04. und 15.08.)
- Ausgleich/Kompensation für die Inanspruchnahme der gesetzlich geschützten Streuobstbestände im Außenbereich
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden und Verlagerung lärmintensiver Betriebsteile weg von der bestehenden Wohnbebauung
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine gegenüber den ursprünglichen Absichten geänderte Planung des Schwimmbadkomplexes. An dem ursprünglichen Standort wird festgehalten, es verändern sich Flächenzuschnitt und interne Aufteilung der Nutzungen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt die Neuerrichtung eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Grundlagen für die neue Entwicklung bezüglich der Planungen für den Schwimmbad- und Thermenkomplex geschaffen werden. Im Gegensatz zum bisher verfolgten Konzept wird die Nutzung nun in Gänze ebenerdig vorgesehen. Zudem erfolgten innerhalb des Bades Umplanungen, um die Verträglichkeit des Projektes innerhalb des Siedlungsbereiches in jedem Fall sicherzustellen. Anlagen, die möglicherweise mit Freizeitlärm verbunden sind, wie z.B. Freibad und Aussenrutschen, rücken nun weiter von der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ab. Das führt jedoch dazu, dass die bisher vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. Die Gesamtanlage wird durch zwei begrünte Parkhäuser ergänzt, die zunächst über den Massenheimer Weg erschlossen werden.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung der Unterlagen wurden die folgenden Quellen verwendet:

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung" (Vorentwurf)
Diesing + Lehn Stadtplanung
Stand 02.01.2019
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung
abgerufen am 28.01.2019
- [3] Bodenviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und
Geologie (HLNUG)
- [4] Umweltatlas Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und
Geologie (HLNUG)
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt
2000
- [6] Luftbild 2017