



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2020-9

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. 135 des Regionalvorstandes vom 07.03.2019
Beschluss Nr. IV-139 der Verbandskammer vom 10.04.2019
zu DS IV-2019-7 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-166 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-163 der Verbandskammer vom 18.09.2019
zu DS IV-2019-38 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Vilbel**, Stadtteil Bad Vilbel
Gebiet: "Schwimmbad" 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 beigefügt.
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 zur Kenntnis 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 30.09.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/12 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.10.2019 bis 06.11.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 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 Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr

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

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
EnergieNetz Mitte
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
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
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.

NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
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
Avacon Netz GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
ovag Netz AG
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 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.

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Bad Vilbel

Gebiet: "Schwimmbad"

Beschluss

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.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

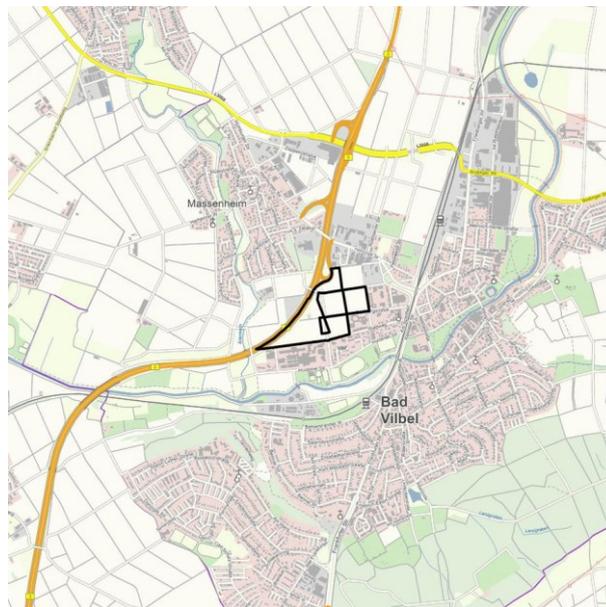
5. Änderung Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Bad Vilbel

Gebiet: Schwimmbad

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

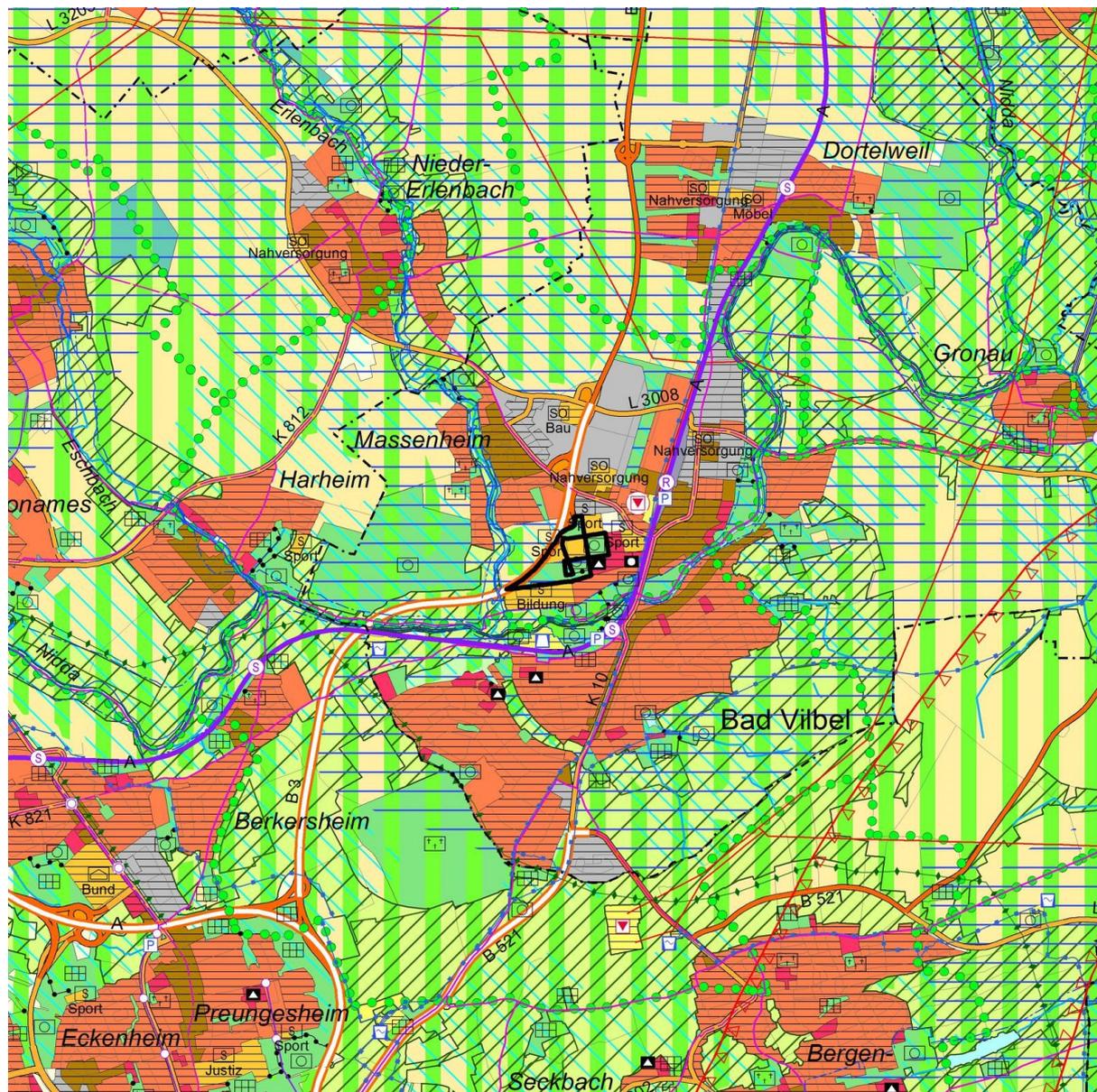
Beschlussübersicht Verbandskammer

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss: | 10.04.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung: | 30.04.2019 bis 29.05.2019 |
| Auslegungsbeschluss: | 18.09.2019 |
| Öffentliche Auslegung: | 08.10.2019 bis 06.11.2019 |
| 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 type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, |
| FFH-Vorprüfung | |
| Vorliegende Gutachten | zu Themen: Verkehr Artenschutz |

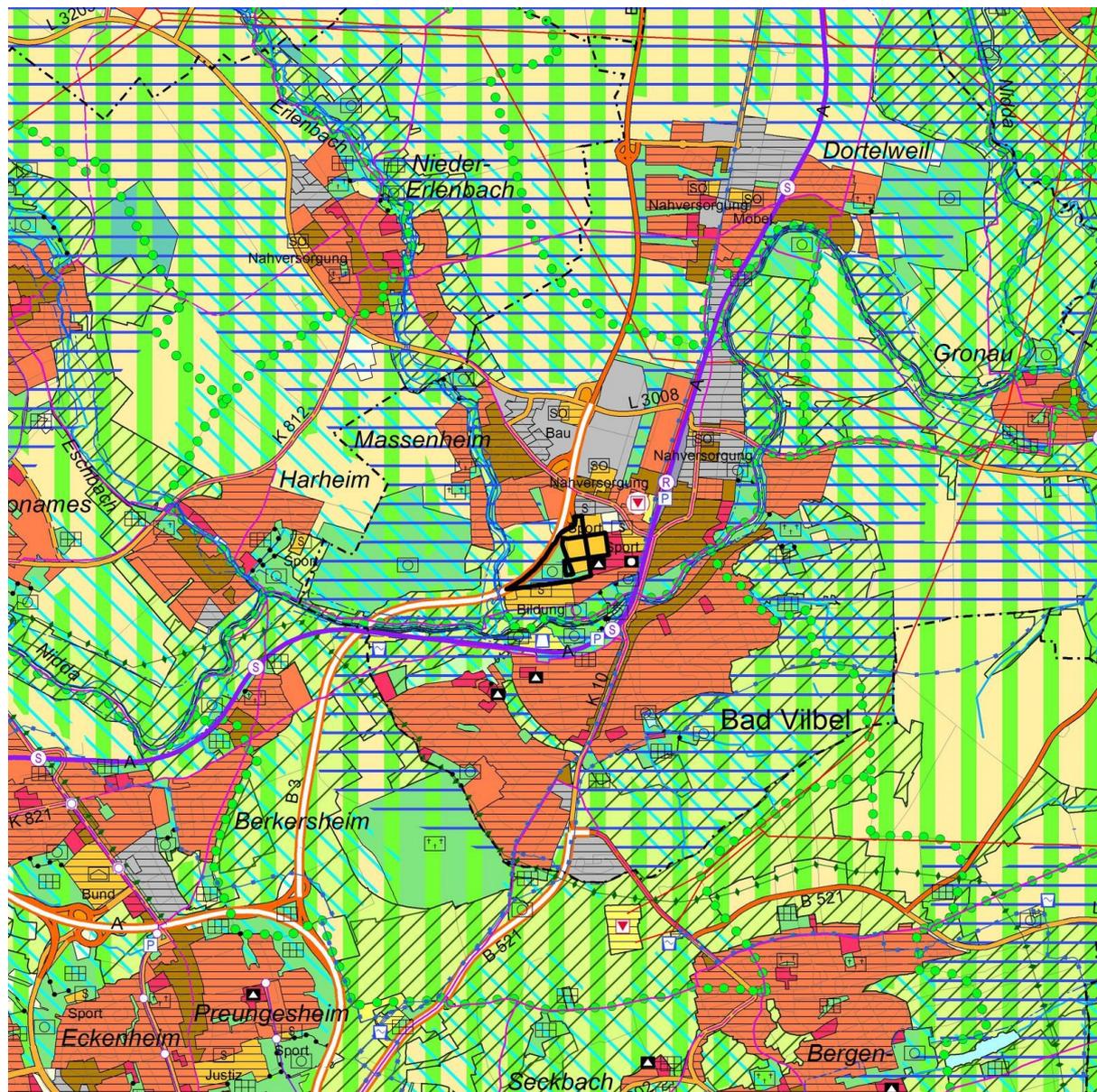
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 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)

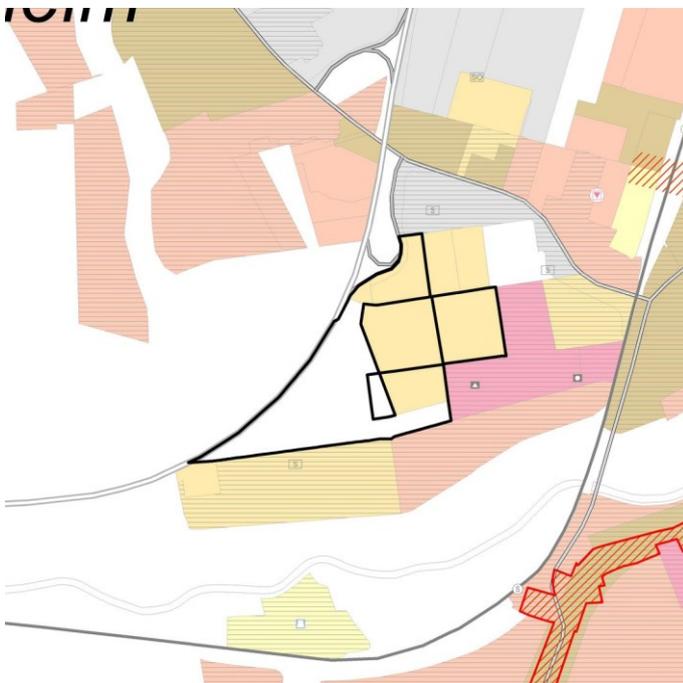
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

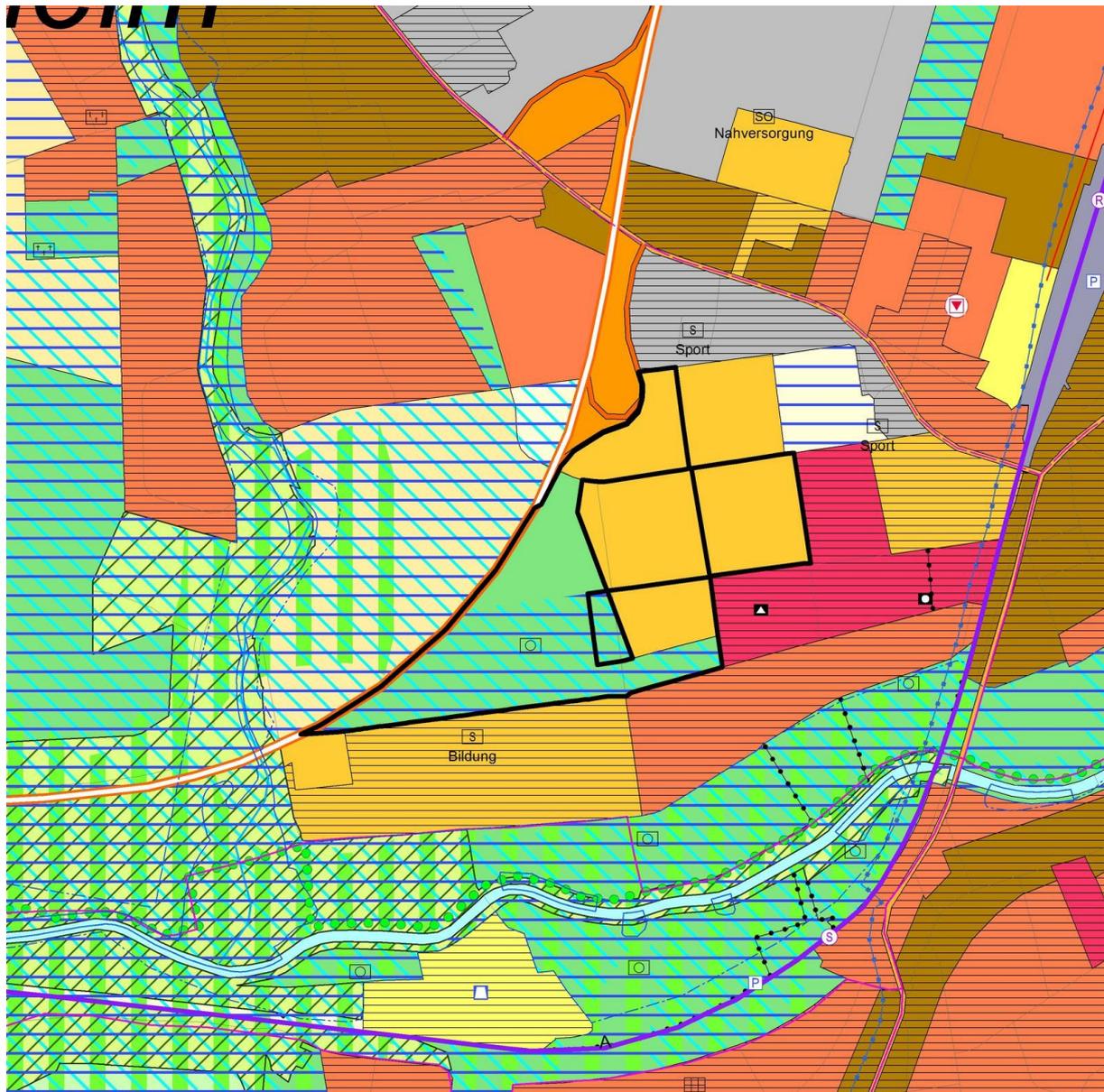
Luftbild (Stand 2017)



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 Schienenhauptverkehrsstrecke 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 - 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 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 |
| | 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 HLPg § 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, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, 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 (Erlensee)
 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 Umpfanlagen, 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 Aussennutzung 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 über den Massenheimer Weg erschlossen werden. Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind erhebliche 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

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

Abschließender Beschluss

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

Abschließender Beschluss

- 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 erhebliche 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.

- 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*)

- Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden möglichst anhand der Arbeitshilfe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) *Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz* sowie der dazugehörigen Excel-Tools
- 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 ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. (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, hessenArchäologie, 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, verbalargumentative 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

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

**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 | BAVIL_005_B-02287 |
| Dokument vom: 17.10.2019 Dokument-Nr.: S-05887 | |
| Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor. | |

Stellungnahme:

Im Zuge des fortschreitenden Verlusts an Biodiversität und unversiegelten Flächen lehne ich das Vorhaben in aller
Entschiedenheit ab.
Weiterhin ist die Verkehrsinfrastruktur rund um dieses Objekt bereits jetzt hoffnungslos überfordert. An einem
normalen Tag dauert die Fahrt von der Abfahrt der B3 bis zur Bahnunterführung bereits 15 Minuten und länger.
Begründet ist das durch einen Rückstau vom "Biwer"Kreisel bis zur Bahnunterführung und darüber hinaus. Die
Verkehrssituation ist bereits jetzt unerträglich . Weiterer Verkehr rund um das "Bad" ist unzumutbar.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Verkehrsgutachten, das im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, sieht
die verkehrliche Erschließung des Schwimmbads über den Massenheimer Weg an die Homburger Straße vor. Die
Ergebnisse zeigen, dass durch dieses Verkehrskonzept eine gesicherte verkehrliche Erschließung gewährleistet
werden kann. Gleiches gilt für alle relevanten Knotenpunkte, insbesondere im Zuge der Homburger Straße, die laut
Gutachten eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen.

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

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

Stellungnehmer:

BAVIL_005_B-02288

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 17.10.2019

Dokument-Nr.: S-05888

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Folgende Punkte im Änderungsantrag des Flächennutzungsplan beanstande ich.

1. Der Antrag lautet, dass die Stadt Bad Vilbel ein Schwimmbad errichten möchte. Das ist inhaltlich falsch, da das Schwimmbad nicht von der Stadt Bad Vilbel, sondern von einem privaten Investor. Demnach wäre der Antrag inhaltlich nicht korrekt und müsste neu gestellt werden.
2. Das Schwimmbad soll ein Heizkraftwerk oder Blockkraftwerk erhalten, die Auswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht geprüft worden. Somit wäre der Antrag unvollständig. Es ist auch nicht ersichtlich, ob der notwendige Abstand zu den Wohngebäuden in der Nachbarschaft eingehalten wird.
3. Es ist nicht ausreichend dargelegt, ob der Abstand der geplanten Gebäude des Schwimmbads ausreichend ist, um eine Einhaltung der Lärmgrenzen sicherzustellen. Ein Gutachten dazu ist nicht in diesem Antrag enthalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu 1:

Der Regionalverband ist Dienstleister für seine Kommunen. Ein Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 kann nur durch die Kommunen gestellt werden, nicht durch einen Investor.

zu 2:

Die Auswirkungen sowie die Regelung der Abstandsflächen des Blockheizkraftwerkes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Blockheizkraftwerkes zu prüfen.

zu 3:

Die Stadt Bad Vilbel führt im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes zu dem Thema aus, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Schallberechnungen erfolgen können. Die konkrete Anordnung der Nutzungen innerhalb des Baugebietes stehen noch nicht final fest. Im Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung getroffen, dass bezüglich der Schallimmissionen die Anforderungen aus der LAI-Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten sind. Dies soll über geeignete Maßnahmen im Rahmen der Hochbauplanung nachgewiesen und sichergestellt werden.

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

**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

BAVIL_005_B-02302

Dokument vom: 04.11.2019
Dokument-Nr.: S-05953

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Auszug aus o.g. Stellungnahme vom 13.5.2019:

"Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Damit der Hinweis in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen können, werden die Informationen an die Stadt Bad Vibel und das Planungsbüro weitergeleitet.

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

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 Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02303

**Dokument vom: 06.11.2019
Dokument-Nr.: S-05968**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Planänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind bzw. werden durch die Stadt Bad Vilbel mit uns abgestimmt. Kritisch anzumerken ist jedoch der fehlende Flächenausgleich für die anstehenden Neuinspruchnahmen, die bisher nicht durch den Regionalplan Südhessen / RegFNP gedeckt sind. Es mag nachvollziehbar sein, dass die Stadt Bad Vilbel keine Möglichkeiten zum Flächenausgleich zur Verfügung hat. Wenn aber der Flächenausgleich nicht innerhalb der betroffenen Kommune erfolgen kann, muss dieser interkommunal bereitgestellt werden. Die übergeordnete Steuerung solcher Fragen ist unserer Auffassung nach die Aufgabe des Regionalplans und insbesondere des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. der verantwortlichen Gremien. Werden laufend Ausnahmen erteilt, wenn einzelne Kommunen keinen Flächenausgleich erbringen können, dann werden damit alle unter B 2.1 genannten Gesetze und Richtlinien zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden unterlaufen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Flächenausgleichsrichtlinie bezieht sich auf in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Bauflächen, die im Textteil durch Hektarzahlen als Obergrenzen pro Kommune insbesondere für Wohnen und Gewerbe festgelegt sind (Tabellenwerte) und nicht überschritten werden sollen. Die Stadt Bad Vilbel hat im Jahr 2013, bei der 1.RegFNP-Änderung Bad Vilbel „Schwimmbad“ einen Flächenausgleich auf dem Kommunengebiet geleistet. Für die nun neu in Anspruch genommenen Flächen (ca. 3,4 ha), wurde die Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie gestellt, da es keine geplanten Bauflächen mehr auf Bad Vibelers Gemarkung gibt, die noch nicht überplant sind. Die im RPS/RegFNP geänderte Sonderbaufläche Sport ist größer als die im Bebauungsplan vorgesehene zu überbauende Baufläche. Da die Planungen für die Therme noch nicht final abgeschlossen sind, kann es im Zuge der Planungen noch zu kleineren Änderungen am Gebäudekomplex kommen, Um keine weiteren aufwändigen Änderungsverfahren durchführen zu müssen, wurde die S-Sportfläche größer gewählt. Ggfs. kann, nach Rücksprache mit der Stadt Bad Vilbel, nach Fertigstellung der Therme noch weitere Fläche zurück gegeben werden. Da es sich hier zum Teil um das Zusammenlegen des städtischen Hallen- und Freibades Bad Vibelers handelt, und bereits 2013 im Verfahren Flächen zurück gegeben wurden, erscheint ein zusätzliches Bemühen um einen interkommunalen Flächenausgleich in diesem Fall als unangemessen.

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

**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 Wetteraukreis Fachdienst
Kreis- und Regionalentwicklung
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02304

**Dokument vom: 06.11.2019
Dokument-Nr.: S-05968**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans, wenn ggf. notwendige Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen in den Geltungsbereich gelegt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten, wobei eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die Belange der Landwirtschaft in dieser Vereinbarung berücksichtigt worden sind.

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

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

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

BAVIL_005_B-02306

Dokument vom: 30.10.2019
Dokument-Nr.: S-05948

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zusammenfassung der Stellungnahme:
Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass keine Fernwasserleitungen in dem Änderungsbereich betroffen sind.
Weitere Hinweise betreffen diverse Schutz- und Arbeitsstreifen zur Sicherung vorhandener oder geplanter Kabel
oder Freileitungen.
Es werden Hinweise zum Befahren der Leitungstrassen sowie zu den Erd- und Tiefbauarbeiten gegeben.
Des Weiteren wird auf die künftige elektrische Versorgung des Gebietes eingegangen.

Wenn alle Hinweise und Belange berücksichtigt werden, hat der Stellungnehmer keine Einwände gegen dieses
Verfahren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die genannten Hinweise betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die vollständige
Stellungnahme wird an die Stadt Bad Vilbel weitergeleitet.

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

**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
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02307

**Dokument vom: 06.11.2019
Dokument-Nr.: S-05969**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 27.05.2019, Az.: 34b3-19-012871-
BE13.01.2 behalten weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Hier der Inhalt der Stellungnahme vom 27.5.2019:

"Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Sicherung für die Neuerrichtung eines Thermen- und Schwimmbadkomplexes beabsichtigt. Parallel führt die Stadt Bad Vilbel das 2. Bebauungsplanänderungsverfahren für die geänderten Flächenanforderungen durch. Weiterhin erfolgt eine geänderte Stellplatzkonzeption. Die Verkehrserschließung soll über Gemeindestraßen und deren Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der Homburger Straße gesichert werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel ist uns ebenfalls die Verkehrstechnische Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH vom Dezember 2018 zugegangen. Hierin wurden die Entwicklungsvorhaben der Stadt Bad Vilbel und die betreffenden Knotenpunkte mit der Landesstraße 3008, der Bundesstraße 3 und der Gemeindestraßen untersucht. Die verkehrlichen Auswirkungen der 2.

Bebauungsplanänderung "Schwimmbad" sind als gering zu beurteilen. Der Nachweis der Qualitätsstufe D an der Anbindung B3 / Homburger Straße und der weiteren Knotenpunkte bis zum Schwimmbad wurden erbracht.

In den Antragsunterlagen ist unter Gliederungspunkt A7 Planerische Abwägung ausgeführt: "... Die Gesamtanlage wird durch zwei begrünte Parkhäuser ergänzt, die zunächst über den Massenheimer Weg erschlossen werden. ...". Wir bitten um Konkretisierung dieser Aussage.

Die Bauverbotszone der Bundesstraße 3 ist zwingend einzuhalten. Innerhalb der gesetzlich geregelten Baubeschränkungszone sind Hochbauten/bauliche Anlagen vorgesehen, die noch einer konkreten Abstimmung unter Hinweis auf die im FStrG geregelte Genehmigungs/Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.

Zur Bundesstraße 3 dürfen keine Zufahrten und / oder Zugänge angelegt werden.

Dem Straßengelände der Bundesstraße 3 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Bundesstraße 3) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Begründungstext wurde nach der Frühzeitigen Beteiligung entsprechend angepasst.

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

**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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BAVIL_005_B-02320

Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme: Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Flächennutzungsplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Die Stellungnahmen zu dem parallel laufenden Bebauungsplan „Schwimmbad“ gelten vom Grundsatz fort. Ich weise erneut darauf hin, dass nähere Angaben über die Deckung des Wasserbedarfs (Badebetrieb, Außenanlagen etc.) hierzu fehlen. Aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung sind die Maßnahmen der Versickerung (Grundwasserneubildung gern. HWG Hessisches Wassergesetz § 28) zu konkretisieren.

Eine abschließende Beurteilung und Überprüfung der wasserrechtlichen Belange ist anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht möglich und bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Wie aus dem Abwägungsergebnis der Stadt Bad Vilbel zum Bebauungsplan hervorgeht, sind die Stadtwerke Bad Vilbel nach eigener Aussage in der Lage, sowohl eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung als auch eine ausreichende Menge von Löschwasser bereitzustellen.

Die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" ist in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes enthalten. Die möglicherweise erforderlichen wasserrechtlichen Prüfungen und / oder Zulassungen sind auf Ebene des Bebauungsplans bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen zu erwirken.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur allgemein aufgeführt werden. Sie sind deshalb im vorliegenden Umweltbericht mit dem Hinweis versehen, dass sie wasserrechtlich zulässig und sinnvoll sein müssen. Bezüglich der Möglichkeiten im Plangebiet hat sich die Stadt Bad Vilbel dahingehend geäußert, dass die anstehenden Lößlehmböden im Stadtgebiet als ungeeignet für eine Versickerung anzusehen sind und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung deshalb keine besonderen Versickerungsmaßnahmen vorgesehen werden.

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

**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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02321

**Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Kommunales Abwasser
Meine Stellungnahme vom 22.05.2019 ist weiterhin gültig:
Gegen die o.a. Regionalplan-/Flächennutzungsplanänderung bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.
Die abwassertechnischen Planungen bzw. die erforderlichen Nachweise sind spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen. Ich weise nochmals daraufhin, dass die konkrete Entwässerungsplanung des Plangebietes „Schwimmbad“ möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden sollte, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Es obliegt hierbei der Kommune, die konkrete Entwässerungsplanung rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen und die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

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

**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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02322

**Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachsorgender Bodenschutz
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Informationsstand des Regionalverbandes bezüglich einer südwestlich des Plangebietes gelegenen Altfläche sowie möglicher geogener Arsenbelastungen des Bodens ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes dargelegt.
Die Hinweise betreffen ansonsten nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

BAVIL_005_B-02323

Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Es wird auf das Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die unter B 2.3 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingearbeitet werden. Da laut Aussage (Seite 13) die Stadt Bad Vilbel kein Flächenausgleich vornehmen will/kann, sollte die Stadt Bad Vilbel bei der Erstellung von Bebauungsplänen für Ausgleich im bodenschutzrechtlichen Sinne sorgen. Die frei werdende Fläche des Freibades wird auf Grund der Lage nicht als Teil-Ausgleichfläche durch Renaturierung geeignet sein. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht klar ersichtlich in wie weit die Drucksache Nr. III-2015-26 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain in diesem Fall angewendet wird. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes aufgeführten Aspekte stellen eine Auflistung möglicher Maßnahmen dar. Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung können diese noch nicht endgültig festgelegt werden. Die Maßnahmen, u.a. auch zum Bodenschutz und den Ausgleich im bodenschutzrechtlichen Sinn, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren und ggfs. über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich ist Bestandteil der Änderungsunterlagen. Kapitel A 7 der Begründung (Planerische Abwägung - Flächenausgleich) enthält die Zusammenfassung dieses Antrages. Es wird dargelegt, dass die Stadt Bad Vilbel keine Potenzialflächen für einen Flächenausgleich zur Verfügung stehen und somit kein Flächenausgleich geleistet werden kann.

Im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes wird das mögliche Vorhandensein geogener Belastungen (Arsen) im Boden aufgelistet. Erkenntnisse über Altflächen im Plangebiet liegen nicht vor. Das Kapitel A 7 (Planerische Abwägung) der Begründung bezieht sich nur auf Flächen- und Funktionsverluste der von der Planung betroffenen Böden und Flächen, da es keine konkreten Hinweise auf Bodenbelastungen gibt.

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

**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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02324

**Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm) wird folgende Stellungnahme empfohlen: Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen Bedenken. Laut den Angaben in der Begründung ergeben sich Änderungen in der Ausgestaltung des geplanten Schwimmbades. Es sollte spätestens im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine aktuelle schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Stadt Bad Vilbel führt im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes zu dem Thema aus, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Schallberechnungen erfolgen können. Die konkrete Anordnung der Nutzungen innerhalb des Baugebietes stehen noch nicht fest. Im Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung getroffen, dass bezüglich der Schallimmissionen die Anforderungen aus der LAI-Freizeitlärmrichtlinie einzuhalten sind. Dies soll über geeignete Maßnahmen im Rahmen der Hochbauplanung nachgewiesen und sichergestellt werden.

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

**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 Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

BAVIL_005_B-02325

**Dokument vom: 12.11.2019
Dokument-Nr.: S-05995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wie bereits unter Kapitel B 2.3 des Umweltberichts ausgeführt wird, sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung u.a. verschiedene CEF-Maßnahmen festgesetzt werden. Wie in dem als Information beigefügten faunistischen Gutachten vom 26. März 2018 und dem Bebauungsplan- Entwurf (Stand 03.01.2019) ausgeführt wird, sind 2 unterschiedliche, flächige CEF-Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbereichs erforderlich. So soll u.a. eine CEF- Maßnahme für das Rebhuhn zwischen Massenheim und Harheim umgesetzt werden. Da bisher Angaben zur Lage dieser CEF-Maßnahmen fehlen, wird eine entsprechende Präzisierung des Umweltberichts für erforderlich gehalten. Ferner wird es für erforderlich gehalten, die flächigen CEF-Maßnahmen gemäß § 5 (2) 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzulegen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Bezüglich der erforderlichen CEF-Maßnahmen liegt dem Regionalverband eine öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises vor. Über diese Vereinbarung wird sichergestellt, dass für den Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung die im Gutachten beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden. Ein Hinweis auf diese Vereinbarung wird in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Die Darstellung der flächigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 nicht vorgesehen. Ihre Größe liegt mit ca. 0,3 ha unter der Darstellungsgrenze des RegFNP 2010 (0,5 ha), darüber hinaus sind sie nicht Gegenstand des Änderungsantrages und werden somit nicht als weitere Plangebiete im Änderungsverfahren behandelt. Die konkrete Zuordnung liegt allein auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

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

Stellungnehmer:

BAVIL_005_B-02339

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 04.11.2019

Dokument-Nr.: S-05947

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

- 1) Alle Welt spricht davon, dass die Wund-Gruppe/Wund-Stiftung die Errichtung des "kombinierten Komplexes" durchführt. Hat sich dies jetzt geändert?
- 2) Die Neuerrichtung soll auch das Freibad ersetzen? Das steht im Widerspruch zu Aussagen und laufenden Aktivitäten (Betongutachten) des Magistrats der Stadt Vilbel.
- Änderungsantrag:
- a) Zwischen Bauherr für das Kombibad (=Stadt Bad Vilbel) und Therme (=Wund-Gruppe/Stiftung) ist zu unterscheiden.
- b) Ersatz für das Freibad ist ersatzlos zu streichen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

- zu a)
Der Regionalverband ist Dienstleister für seine Kommunen. Ein Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 kann nur durch die Kommunen gestellt werden, nicht durch einen Investor.
- zu b)
Den Unterlagen des Bebauungsplans "2. Änderung Schwimmbad" ist zu entnehmen, dass das Freibad in der Niddaau stark sanierungsbedürftig ist und daher ein dringender Ersatz benötigt wird. Die Zusammenlegung von dem bereits abgerissenen Hallenbad und des Freibades im Zusammenhang mit der Therme bietet sich daher an.

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

**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 | BAVIL_005_B-02340 |
| Dokument vom: 04.11.2019 Dokument-Nr.: S-05947 | |
| Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor. | |

Stellungnahme:

Ebenfalls S.11: Die Schulen und Schwimmvereine haben hierzu ihre Anforderungen an die Schwimmbadplanung formuliert.
Anmerkung:
Diese Einbindung der Vereine ist aus dem Jahr des ersten Bauantrags/Flächennutzungsplans (2012). Eine aktuelle Bedarfsplanung der Vereine ist nicht erfolgt.
Änderungsantrag:
a) Mindestens erwähnen, das die Einbindung der Vereine aus 2012 ist.
b) Eine erneute Einbindung der Vereine ist vorzusehen, insbesondere aufgrund der Verlegung des Freibads in Richtung B3.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Detailfragen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wie z.B. die Abfrage/ Einbindung der Vereine obliegt der verbindlichen Bauleitplanung und ist nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung.

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

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

Stellungnehmer:

BAVIL_005_B-02341

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 04.11.2019

Dokument-Nr.: S-05947

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auf S.12 unter "Flächenausgleich" steht: "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 Flächen-ausgleichsrichtlinie gestellt und den Nachweis erbracht, dass in ihrem Stadtgebiet keine Flächen für den Flächenausgleich zur Verfügung stehen."

Anmerkung:

Es ist aufgrund der Formulierung unklar, ob nur für den zusätzlichen bzw. neu in Anspruch genommenen Flächenbedarf von 3,4ha kein Flächenausgleich zur Verfügung steht oder ob die Ausgleichsflächen für die bisherige Planung/Fläche "zurückgezogen" werden soll, da für das gesamte Vorhaben/Fläche keine Ausgleichsflächen (mehr) zur Verfügung stehen.

Änderungsantrag:

a) Es ist eindeutig zu formulieren, für welche Flächen genau die Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie gelten soll (gesamt oder nur für die neuen 3,4ha).

b) Wenn die Ausnahme für die Gesamtfläche gelten soll, so muss explizit formuliert werden, dass die bisher im Flächenausgleich befindlichen Flächen wieder freigegeben werden - INSBESONDERE das aktuelle Freibad in der Niddaaue.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Formulierung auf Seite 12 ist eindeutig: "*Die Planung nimmt durch die Umstrukturierung der Flächen letztlich ca. 3,4 ha neu in Anspruch. Daher müsste hier ein Flächenausgleich erbracht werden*".

Der Flächenausgleich wird immer nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen angewendet. Im Falle des vorliegenden Vorhabens wären es ca. 3,4 ha, für die die Stadt Bad Vilbel die Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie beantragt hat.