

BEBAUUNGSPLAN
„Rosengarten“, 4. Änderung
mit integriertem
Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Bad Vilbel

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Auftraggeber:

Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG

Giessener Straße 18-30
61118 Bad Vilbel

für den

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Parkstraße 15
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. R. Wiesmann
Kaiserstraße 177
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Februar 2012

Bearbeitung:

Projektleitung: R. Wiesmann (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung zum Bebauungsplan.....	1
1.1	Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Geltungsbereich	1
1.3	Rechtliche Grundlagen	3
1.4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation.....	4
1.4.1	<i>Regionalplan Südhessen.....</i>	<i>4</i>
1.4.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....</i>	<i>4</i>
1.4.3	<i>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)</i>	<i>4</i>
1.4.4	<i>Rechtliche Restriktionen.....</i>	<i>4</i>
1.5	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
1.6	Weitere Fachbeiträge und Gutachten	5
1.7	Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)	5
1.7.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>5</i>
1.7.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
1.7.3	<i>Bauweise.....</i>	<i>10</i>
1.7.4	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen.....</i>	<i>10</i>
1.7.5	<i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten.....</i>	<i>10</i>
1.7.6	<i>Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....</i>	<i>10</i>
1.8	Altlasten	11
1.9	Wasserwirtschaft	11
1.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
1.11	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	12
1.12	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)	13
1.13	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes	13
1.14	Landschaftsplanung	13
1.15	Flächenbilanz	14
2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	15
2.1	Einleitung.....	15
2.1.1	<i>Vorgehensweise.....</i>	<i>15</i>
2.1.2	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	<i>15</i>
2.1.3	<i>Planungsrechtliche Vorgaben.....</i>	<i>15</i>
2.2	Landschaftsanalyse und -bewertung	16
2.2.1	<i>Naturräumliche Einheiten und Relief</i>	<i>16</i>
2.2.2	<i>Bodenhaushalt</i>	<i>16</i>
2.2.3	<i>Wasserhaushalt.....</i>	<i>16</i>
2.2.4	<i>Klima / Luft</i>	<i>16</i>
2.2.5	<i>Flora, Fauna, Lebensräume</i>	<i>17</i>
2.2.6	<i>Landschaftsbild</i>	<i>19</i>
2.2.7	<i>Mensch und Kultur.....</i>	<i>21</i>

2.2.8	<i>Zusammenfassende Bestandsbewertung</i>	21
2.3	Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen	21
2.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	23
2.5	Landschaftsplanerische Maßnahmen	24
2.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
3	Literaturverzeichnis	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	2
Abbildung 2: Lage im Gewerbegebiet „Rosengarten“.....	3
Abbildung 3: Anordnung des Vorhabens (rot) im Gewerbegebiet Rosengarten	9
Abbildung 4: Baumhecke zwischen Friedberger Straße und Betriebsflächen.....	17
Abbildung 5: Nahezu vollständig versiegeltes Betriebsgelände	18
Abbildung 6: Straße „Im Rosengarten“ in Höhe des Planungsgebietes.....	19
Abbildung 7: Gewerbegebiet „Rosengarten“ aus Richtung Nidda-Aue	20
Abbildung 8: Nördliche Gewerbegebiete von Bad Vilbel aus nordwestlicher Richtung	20

1 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG hat vor längerer Zeit die Kronia Quelle übernommen, deren Betriebsgelände im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten“ liegt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird der Betrieb der Kronia Quelle nicht mehr weiter verfolgt, die Gebäude sollen rückgebaut und das Grundstück in den Betriebsablauf der Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG eingebunden werden. Dazu ist die Errichtung eines automatisierten Lagers zur Distribution auf dem Grundstück vorgesehen. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzung der Gebäudehöhe (hier 4 Vollgeschosse = 14 m Gebäudehöhe) lassen ein Lagergebäude mit einer Höhe von 25 m nicht zu. Des Weiteren soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden die Straße „Im Rosengarten“ mit bis zu zwei Transportbrücken zu überbauen. Diese Brücken dienen dem optimierten Betriebsablauf zwischen den einzelnen Betriebsstätten des Unternehmens. Die Kronia-Transportbrücke über die Friedberger Straße (außerhalb des Bebauungsplangebietes) soll ggf. erhalten und an das geplante Lager angebunden werden.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 31.05.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“) beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

• Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Bad Vilbel im Gewerbegebiet „Rosengarten“ zwischen der Friedberger Straße und der Straße „Im Rosengarten“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38/4, 40/4, 40/5 sowie Teilbereiche der Straßenparzelle 229/12 und der Flurstücke 104/2, 100/9, 98/5, 99/3, 99/4 und 99/5 aus Flur 22. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,42 ha.

• Nutzungsstruktur

Die Grundstücke zwischen der Friedberger Straße und der Straße „Im Rosengarten“ bilden das Kronia-Gelände und wurden bislang vollständig gewerblich genutzt. Die Flächen wurden mit einem Verwaltungsgebäude, Betriebs- und Lagerstätten sowie Hof- und Stellplatzflächen bebaut.

Die Flächen werden in erster Linie über die Straße „Im Rosengarten“ erschlossen, die auf einer Länge von ca. 115 m in den Änderungsbereich aufgenommen wurde. Es existiert darüber hinaus eine bedarfsweise Anbindung des Geländes an die Friedberger Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Rosengarten“ wurde der 3 m breite, nicht überbaubare Streifen der Gewerbegebietsflächen einbezogen.

Die Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei die zulässige Zahl von vier Vollgeschossen auf dem Kronia-Gelände nicht ausgeschöpft wurde.

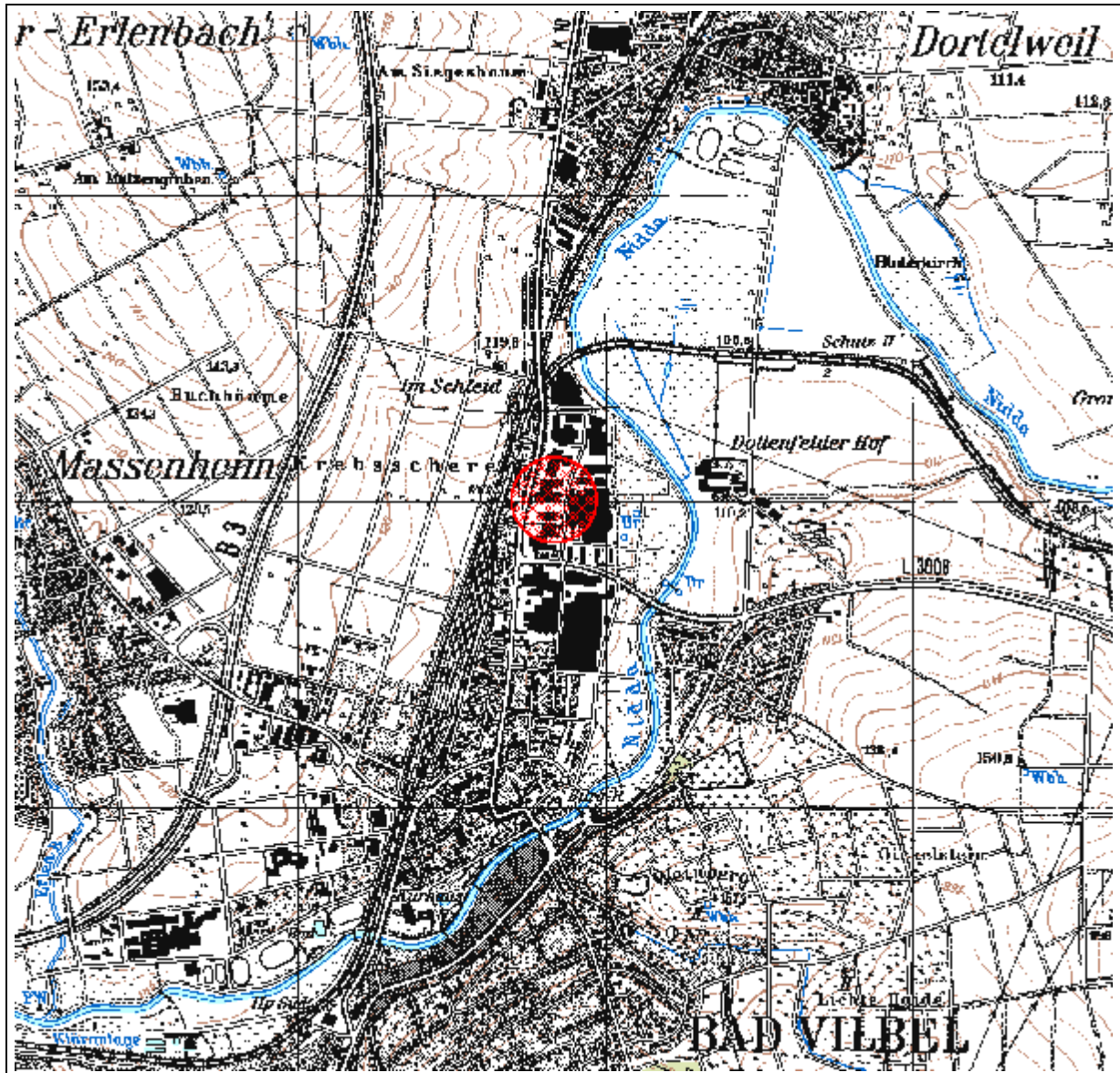


Abbildung 1: Übersichtslageplan



Abbildung 2: Lage im Gewerbegebiet „Rosengarten“

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen, jeweils in der aktuell gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

1.4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

Im folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen von 2000 stellt das Gelände der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) dar.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main von 2009 weist den Bereich, für den die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ beschlossen wurde, als gewerbliche Baufläche (G) aus. Der noch nicht rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP VzG 2010) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main zeigt die gleichen Darstellungen. Eine Änderung oder Anpassung des FNP ist daher nicht erforderlich.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten“ (Stand: 3. Änderung vom April 2008). Für den Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 2,2, 4 Vollgeschosse) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden auf den nördlich angrenzenden Flächen fortgeführt. Außerdem wird die Straße „Im Rosengarten“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Von Osten reichen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines weiteren Gewerbegebietes in den Änderungsbereich (GRZ 0,8, GFZ 2,4, 6 Vollgeschosse) hinein.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten 2“ an. Auf den darin enthaltenen Nachbargrundstücken ist ebenfalls ein Gewerbegebiet (GRZ 0,8, maximale Gebäudehöhe 14 m) festgesetzt.

1.4.4 Rechtliche Restriktionen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Außerdem befindet sich das Planungsgebiet in der qualitativen Zone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“ Bad Vilbel. Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

1.5 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Die in § 13a Abs.1 BauGB enthaltenen Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind eingehalten.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da sich der Planungsbe- reich in einem bereits bebauten Gewerbegebiet befindet.
- Die durch die Bebauungsplan-Änderung erreichbare zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauGB liegt mit ca. 7.500 m² weit unter der nach § 13a BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor (vgl. Kapitel 2, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

Dementsprechend wird für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung von einer Umweltprü- fung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Ein- griffe, die aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

1.6 Weitere Fachbeiträge und Gutachten

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird in den Bebauungsplan integriert, seine Maß- nahmenvorschläge erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

1.7 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt (GE 1 zwischen „Friedberger Straße“ und „Im Rosengarten“, GE 2 östlich der Straße „Im Rosengar- ten“).

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE 1 ausgeschlossen, da sie städtebaulich nicht wünschenswert in diesem

Bereich des Gewerbegebietes sind. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnen für Betriebsinhaber sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügsstätten.

In den im Änderungsbereich enthaltenen, als GE 2 gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes gelten weiterhin die gleichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Transportbrücke über die Friedberger Straße und der maximal zwei geplanten Brücken über die Straße „Im Rosengarten“ wird sowohl in der Straßenverkehrsfläche als in den Gewerbegebieten eine Überbauung zugelassen (siehe unten).

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Rosengarten, 4. Änderung“ definiert über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan („Rosengarten“, 3. Änderung) wird im Gewerbegebiet GE 1 die GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert und bleibt damit deutlich unter der Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Im GE 2 wurde mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 die Regelung des dort wirksamen Bebauungsplanes übernommen.

- **Baumassenzahl (BMZ)**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Areals (Gewerbegebiet GE 1) als automatisiertes Regallager zur Vervollständigung der Logistik des Unternehmens ist eine Gebäudehöhe von maximal 25,0 m erforderlich. Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße ist aufgrund der vorhandenen Zuschnitte der Flurstücke und der Bebauungssituation begrenzt. Die Baumassenzahl wird daher auf 11,5 festgesetzt. Damit liegt die Zahl über der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 10,0.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nennt in § 17 (2) fünf Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO, die kumulativ vorliegen müssen:

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe
2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs
5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Das mit der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu definierende Bauvorhaben eines automatisierten Regallagers dient der Standortsicherung des Firmenstandortes Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG in Bad Vilbel. Das Unternehmen kann mit der Errichtung der baulichen Anlage eine Rationalisierung von Betriebsabläufen und eine Konzentration von Betriebsteilen erreichen, die den Fortbestand in Bad Vilbel und die daran gebundenen Arbeitsplätze nachhaltig sichert. Aufgrund der logistischen Abläufe kann das Gebäude nicht an anderer Stelle errichtet werden, sondern muss westlich der bestehenden Betriebsstätten und Lagergebäude platziert werden. Die Verbindung der Gebäudeteile erfolgt über maximal zwei Straßenbrücken, welche die Straße „Im Rosengarten“ überspannen. Durch die Wiedernutzung des bereits bebauten Gewerbebereiches kann auf eine weitere Neuausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Bad Vilbel zunächst verzichtet werden, was den Intentionen des flächen- und ressourcensparenden Planungsansatzes entspricht. Gegenüber den Festsetzungen des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6 reduziert. Damit wird die Fläche, die durch bauliche Anlagen aufgrund der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes überbaubar ist, um 25 % verkleinert.

2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplante Bebauung mit einem automatisierten Regallager befindet sich in einem gewerblich vorgeprägten und bereits bebauten Bereich. Im näheren Umfeld befinden sich keine Wohngebiete sondern ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke. Überwiegend handelt es sich um eine Lagernutzung und nur zu geringen Teilen um Büro- oder Verwaltungsgebäude. Auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken findet auch eine vereinzelte Wohnnutzung statt. Von dem Betrieb des geplanten automatisierten Regallagers gehen keine erheblichen Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen aus, die über den rechtskräftigen Zustand bzw. die im Gewerbegebiet geltenden Richtwerte hinausgehen könnten. Eine zusätzliche Verschattung über das bei viergeschossiger Bebauung bereits zulässige Maß kommt allenfalls für die nördlich angrenzenden Grundstücksteile in Betracht, die in erster Linie als Lager genutzt werden. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen und der vorgesehenen Eingrünung des Grundstücks können Verschattungseffekte und eine bedrückende Wirkung der Baumasse gemindert werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch die Bebauungsplan-Änderung ist somit ausgeschlossen. Mit der Errichtung eines modernen Gewerbegebäudes ist in hohem Maße sichergestellt, dass die aktuellen Regelungen zu Arbeitssicherheit und gesunden Arbeitsbedingungen verwirklicht werden, die auch in den Gebäuden der angrenzenden gewerblichen Bereiche gewährleistet werden können.

3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Von dem geplanten Gebäude gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus. Zusätzliche Emissionen sind mit dem Betrieb des geplanten automatisierten Regallagers nicht zu erwarten. Insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen wird sich die Situation aufgrund der modernen Fördertechnik verbessern (siehe Nr. 4.). Die Gebäudehöhe von 25 m über dem zugrunde gelegten Bezugspunkt führt nicht zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse in der näheren Umgebung. Da es sich um einen intensiv gewerblich genutzten Bereich mit einem zum Teil über 20 m hohen Gebäudebestand handelt, führt die geplante Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes nicht zur Reduzierung der Kaltluftentstehung oder zu Beeinträchtigungen von Ventilationsbahnen im Um-

feld. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Versiegelung der Grundstücke sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes ausgeschlossen. Dementsprechend sind mit der Bebauungsplan-Änderung keine Verluste von Lebensräumen für Flora und Fauna auf dem Gelände verbunden. Die bauliche Neuordnung ermöglicht eine stärkere Begrünung des Firmenareals, insbesondere durch Anpflanzung großkroniger Bäume entlang der Friedberger Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze.

4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Das geplante automatisierte Regallager dient in erster Linie der rationellen Verteilung und Lagerung bestehender Produktmengen. Das Vorhaben führt dabei zu einer Einsparung der Fahrbewegungen zwischen den Betriebsteilen beiderseits der Straße „Im Rosengarten“ und in der Giessener Straße. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Transportbrücken auf 16-20 LKW-Fahrten täglich zwischen Rosengarten und Giessener Straße künftig verzichtet werden kann. Hinzu kommt eine Reduzierung von Gabelstaplerverkehr zwischen den Betriebsteilen. Weiterhin werden 40-60 LKW-Fahrten täglich zwischen den Standorten Rosbach und Bad Vilbel eingespart. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Baumassenzahl) hat daher keinerlei negative Auswirkungen auf den Verkehr, sondern führt zu einer Reduzierung des bisherigen Verkehrsaufkommen um etwa 17%.

5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Die Prüfung ergibt, dass der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Baumassenzahl (BMZ) keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen, z.B. widersprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Zielen der Raumordnung. Planungen nach anderen Rechtsvorschriften oder Schutzgebiete werden nicht berührt. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebiets beeinträchtigt die Bebauungsplanung nicht die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Das geplante Regallager wird in erster Linie nach Westen zur Friedberger Straße eine städtebauliche Wirkung entfalten. Da die Friedberger Straße in diesem Abschnitt über dem umgebenden Gelände verläuft und zudem von durchgängigen Baumhecken gesäumt wird, wird die mögliche Dominanz des Baukörpers gemindert. Durch eine zusätzliche Eingrünung entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine entsprechende Farbgestaltung wird das geplante Regallager in die städtebauliche Gesamtsituation weitmöglichst integriert.



Abbildung 3: Anordnung des Vorhabens (rot) im Gewerbegebiet Rosengarten (Quelle: STELZ-ARCHITEKTEN, 2011)

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wurde im Gewerbegebiet GE 1 als maximale Gebäudehöhen mit Höhen über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Diese Gebäudehöhen entsprechen einer realen Höhenentwicklung von ca. 25 m bzw. 14 m und beziehen sich auf die Attika bei Flachdächern bzw. die Firsthöhe bei geneigten Dächern. Im GE 2 wurde mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Regelung des dort wirksamen Bebauungsplanes übernommen.

Die Höhenbegrenzungen der Transportbrücken werden mit Bezug zur jeweils überspannten Straßenoberfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt dabei sowohl die Höhenlage der Unterkante (mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt) als auch der Oberkante (maximal 13,00 m über dem Bezugspunkt). Zwischen Ober- und Unterkante darf die Bauwerkshöhe maximal 6,00 m betragen. Dadurch wird die Bauwerkshöhe begrenzt und gleichzeitig die erforderliche Durchfahrtshöhe in der Straße „Im Rosengarten“ gewährleistet. Im Übrigen wird die Anzahl der Brücken über die Straße „Im Rosengarten“ auf maximal zwei und ihre Breite auf maximal 6,00 m limitiert.

1.7.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet 1 (GE1) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 100 m mit seitlichem Grenzabstand. Damit wird eine ortsbildverträgliche Größenentwicklung der Betriebsgebäude unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse gewährleistet. Im GE 2 wird mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise die Regelung des dort wirksamen Bebauungsplanes übernommen.

1.7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 10,00 m nach Westen und 5,00 m nach Norden zu den Grundstücksgrenzen ist eine wirksame Eingrünung des Betriebsgeländes durch Baumpflanzungen gewährleistet und wird durch ergänzende Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB qualitativ gesichert. Die Kubatur der Überbauung der Straße „Im Rosengarten“ und der Friedberger Straße durch Transportbrücken wurde mit der Anordnung von Baugrenzen in Kombination mit Mindest- und maximalen Höhenfestsetzungen gesichert.

1.7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Aufgrund des Gebietscharakters und der betrieblichen Erfordernisse ist die Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, unzulässig ist jedoch die Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen. Zur Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

1.7.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Friedberger Straße und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden Baumpflanzungen festgesetzt, welche die Eingrünung entlang der Friedberger Straße verstärken und eine Grünstäur zu den nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücken bewirken. Dadurch wird eine Dominanz im Erscheinungsbild des Regallagers sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch zu seinen westlichen Außengrenzen gemindert. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen als Zusatzstrukturen für Tiere und wirken ausgleichend auf Lokalklima und Luftthygiene. Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können für Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zur Begrünung und Beschattung der Parkplatzflächen zu pflanzen.

Von der Festsetzung einer Fassaden- oder Dachbegrünung wird abgesehen, da das geplante automatisierte Regallager aus statischen und konstruktiven Gründen hierfür nicht geeignet ist.

1.8 Altlasten

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Allerdings sind in der Nachbarschaft des Planungsgebietes Altlasten bzw. Grundwasserschäden bekannt (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.10.2011).

Zum Einen handelt es sich um das Gelände ehem. Fa. Total, Friedberger Straße 117-127 (Schl.Nr. 440 003 010 001 055) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedberger Straße. Nach einer umfassenden Bodensanierung erfolgte eine langjährige Grundwassersanierung auf aromatische- und Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, die erfolgreich verlief und fast abgeschlossen ist und z. Zt. nur noch im Überwachungsstatus läuft. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Grundwasserabstrom des ehemaligen Sanierungsgeländes.

Zum Anderen wurde auf dem Grundstück Friedberger Straße 128/Rosengarten 3, (Schl.Nr. 440 003 010 001 258) ein massiver LCKW-Schaden in Boden und Grundwasser festgestellt, der einer umfassenden Sanierung unterzogen werden muss. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung steht allerdings in keiner erkennbaren Korrelation zu dieser Altlast, insbesondere besteht nach hiesiger Kenntnis keine Gefahr des Zustroms von Schadstoffen in Richtung des Planungsgebietes.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Anhaltspunkte ergeben, sind die erforderlichen Maßnahmen des Bodenschutzes einzuleiten. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen ausführlichen Hinweis.

1.9 Wasserwirtschaft

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung um die bauliche Entwicklung und Neuordnung bestehender Gewerbeflächen handelt, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die wasserwirtschaftlichen Belange. Mit der geplanten Lagernutzung sind keine über den bisherigen Bedarf hinausgehenden Wasserentnahmen erforderlich. Dementsprechend fallen auch keine zusätzlichen Abwässer an.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie bisher sichergestellt. Die Kanalisation im bisherigen Gewerbegebiet ist ausreichend.

Soweit technisch möglich kann entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Für eine gezielte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen sowie für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Eine Festsetzung sieht versickerungsfähige Oberflächen für Stellplätze vor.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Für Bodeneingriffe, die über diese Eingriffstiefe hinausgehen, ist bei dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Außerdem befindet sich das Planungsgebiet in der qualitativen Zone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“ Bad Vilbel.

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs müssen 3.200 l/min für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (vgl. Stellungnahme des Kreisausschuss des Wetteraukreises vom 19.10.2011). Die Löschwasserversorgung ist in dem bestehenden Gewerbegebiet ist gesichert.

1.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten ein Minimum an städtebaulicher Gestaltung vor allem im Hinblick auf die Einfügung der Gewerbebauten in das Orts- und Landschaftsbild unter der Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse.

Es werden Regelungen zur Fassaden- und Farbgestaltung sowie der Größe und Beschaffenheit von Werbeanlagen getroffen.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht bebauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Außerdem wird die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen von Stellplätzen, die Zulässigkeit von Solaranlagen und von Beleuchtungen geregelt.

1.11 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die vom Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfassten Grundstücke befinden sich bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Im Rosengarten“ vollständig im Eigentum der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH und Co.KG. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist daher ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

1.12 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Vilbel keine zusätzlichen Kosten (z.B. für Straßenbau, Entwässerung, Grunderwerb).

1.13 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

1.14 Landschaftsplanung

Für den Bebauungsplan „Rosengarten“, 4. Änderung wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt (vgl. Kapitel 2). Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung handelt, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. In diesem Zusammenhang legt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag dar, dass es durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB kommt. Außerdem entwickelt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag ein Maßnahmenkonzept zur Integration in den Bebauungsplan und dient als Grundlage einer sachgerechten Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

Folgende landschaftsplanerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert:

- Anpflanzung von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen entlang der Friedberger Straße und der Nordgrenze des Geltungsbereiches zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und Einbindung des geplanten Regallagers in die Umgebung.
- Anpflanzung von einem hochstämmigen, standortgerechten Laubbaum je vier Stellplätze zur Begrünung und Beschattung der Parkplätze.
- Gärtnerische Gestaltung sämtlicher nicht überbauter bzw. nicht befestigter Flächen.
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Leuchtmitteln bei der Beleuchtung im Nahbereich zu angrenzenden Verkehrs- und Stellplatzflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten.
- Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigung bei Stellplätzen zur Minderung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

1.15 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt 12.446 m² als Gewerbegebiet GE 1 fest. Außerdem liegen 234 m² des östlich der Straße „Im Rosengarten“ angrenzenden Gewerbegebietes (GE 2) im Geltungsbereich. Weiterhin sind 1.364 m² Straßenverkehrsfläche im Plangebiet enthalten.

2 LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

2.1 Einleitung

Der vorliegende Landschaftsplanerische Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes „Rosengarten“, 4. Änderung der Stadt Bad Vilbel. Der Fachbeitrag zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, legt das Fachgutachten - als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren - dar, dass die Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen dient der Landschaftsplanerische Fachbeitrag als Grundlage für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

2.1.1 Vorgehensweise

Mit Hilfe der vorliegenden Grundlegendaten und anhand von Geländebegehungen wird zunächst der Zustand der natürlichen Grundlagen des Planungsgebietes (Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Landschaftsbild) und die Bedeutung für das Schutzgut Mensch und Kultur beschrieben. Die Schutzgüter werden hinsichtlich der aktuellen und im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen bzw. Vorbelastungen betrachtet und bezogen auf die durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereiteten Nutzungsänderungen bewertet. Im nächsten Schritt werden Entwicklungsaussagen erarbeitet, in Maßnahmenvorschlägen konkretisiert, und zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

2.1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem landschaftsplanerischen Fachgutachten liegen in erster Linie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde. Außerdem kommt das Baugesetzbuch (BauGB) zum Tragen.

2.1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Für das Untersuchungsgebiet des landschaftsplanerischen Fachbeitrages gelten die in der Begründung des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 1.4) aufgeführten übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen. Aus landschaftsplanerischer Sicht können v. a. der Landschaftsrahmenplan und der kommunale Landschaftsplan relevante Vorgaben machen.

- Der **Landschaftsrahmenplan Südhessen** (2000) stellt den Geltungsbereich als Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebereich (Bestand) dar.
- Der **Landschaftsplan** von 2000 des damaligen Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche aus, innerhalb derer eine Erhöhung der Durchgrünung empfohlen wird. Der **Regionale Flächennut-**

zungsplan (RegFNP VzG 2010) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main mit integriertem Landschaftsplan trifft für den Änderungsbereich keine weitergehenden landschaftsplanerischen Aussagen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –gegenstände liegen im Änderungsbereich nicht vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt (vgl. NATURPROFIL, 2011).

2.2 Landschaftsanalyse und -bewertung

2.2.1 Naturräumliche Einheiten und Relief

Der Geltungsbereich liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach KLAUSING (1988) im Übergangsbereich des sogenannten Bergener Rückens (234.4) zur Friedberger Wetterau (234.30). Hierbei handelt es sich um Untereinheiten der naturräumlichen Haupteinheit Wetterau (234). Das Gelände ist weitgehend eben (ca. 110,75 m ü. NN). Die Friedberger Straße liegt höher als der Änderungsbereich und steigt von ca. 112,50 auf 114,70 m ü. NN nach Norden an.

2.2.2 Bodenhaushalt

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Lediglich kleine Teilflächen und Randbereiche sind nur teilversiegelt oder unbebaut. Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung kann demnach davon ausgegangen werden, dass der Bodenhaushalt maßgeblich anthropogen überformt ist und eine natürliche Bodenentwicklung nicht mehr stattfindet. Wesentliche Funktionen des Bodenhaushaltes wie Filter- und Puffervermögen, Wasserrückhaltung oder Standort für Vegetation und Lebensraum sind nicht mehr gegeben.

2.2.3 Wasserhaushalt

Gleiches gilt für den Wasserhaushalt. Da nahezu sämtliche Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind, wird der anfallende Niederschlag bzw. Oberflächenabfluss mehr oder weniger direkt dem Vorfluter zugeführt. Eine Versickerung findet allenfalls auf den kleinen Rasenflächen statt. Für die Grundwasserneubildung hat der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung daher praktisch keine Bedeutung.

2.2.4 Klima / Luft

Die Niederungen der Wetterau, mit Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m ü. NN, sind gekennzeichnet durch vergleichsweise niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschlagsmengen (vgl. HESS. MINISTER FÜR LANDESENTWICKLUNG, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 1981). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10-11°C und die mittlere Niederschlagshöhe 600 – 700 mm/Jahr. Im Gebiet wird von

einer vergleichsweise häufigen bioklimatischen Wärmebelastung (25-30 Tage jährlich) und einer sehr hohen lufthygienischen Belastung (Luftverschmutzung) ausgegangen (vgl. www.atlas.umwelt.hessen.de).

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist einen sehr hohen Anteil versiegelter bzw. bebauter Flächen auf. Er liegt innerhalb eines potentiell überwärmten Stadtraums mit eingeschränktem Luftaustausch, ebenfalls geprägt durch hohe Versiegelung, geringe Durchgrünung und vergleichsweise dichte Baustrukturen.

2.2.5 Flora, Fauna, Lebensräume

• Vegetation und Biotopstruktur

Das Planungsgebiet wird zum überwiegenden Teil von bebauten bzw. asphaltierten Flächen eingenommen, die als Standort für Vegetation keine Bedeutung haben. Daneben existieren nur kleine, isolierte vegetationsfähige Flächen.

Gehölzstrukturen finden sich v. a. außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung entlang der Friedberger Straße. Auf der Straßenböschung stockt eine Baumhecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen, die kleinflächig in die Gewerbeflächen hineinreicht. Eine kleine Gehölzfläche befindet sich an der Einfahrt zu den LKW-Stellplätzen an der Straße „Im Rosengarten“. Auf der gegenüberliegenden Seite wurden entlang des Hassia-Komplexes zwei Einzelbäume und kleinere Ziergehölzrabatten angelegt.



Abbildung 4: Baumhecke zwischen Friedberger Straße und Betriebsflächen

Darüber hinaus existieren nur zwei kleinere Rasenflächen, die dem Kronia-Verwaltungsgebäude vorgelagert sind.

Entlang der Grundstücksgrenzen sowie in Zwischenräumen unterschiedlicher Flächenbefestigungen haben sich vereinzelt ruderale Stauden angesiedelt. Im rückwärtigen Teil wachsen einzelne Birken auf.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Erhalt bestimmter Vegetationsstrukturen.



Abbildung 5: Nahezu vollständig versiegeltes Betriebsgelände

- **Fauna**

Aus der vorstehenden Beschreibung der Nutzungs- und Biotopstrukturen wird deutlich, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als Lebensraum für Tiere praktisch nicht in Frage kommt. Dies liegt in der nahezu vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung begründet, die nur kleinste und isolierte Flächen für eine Besiedelung durch Vegetation und in der Folge wildlebende Tierarten übrig lässt.

Von daher kann das Planungsgebiet nur von Tierarten genutzt werden, die einen geringen Aktionsradius und Habitatanspruch oder einen Bezug zu Gebäudestrukturen als Lebensraum aufweisen. Hierzu zählen einzelne häufige und anspruchlose Insekten, Spinnen oder andere Wirbellose. Am ehesten kommen die Gehölzstrukturen entlang der Friedberger Straße (außerhalb des Planungsgebietes) als Habitate für störungstolerante Vögel und Kleinsäuger in Betracht. Allerdings handelt es sich um weitgehend isolierte Strukturen im Wirkraum einer stark befahrenen Straße. Die baulichen Strukturen im Geltungsbereich bieten für gebäudeorientierte Vogel- oder Säugetierarten (z. B. Fledermäuse) aufgrund der einheitlich funktionalen Struktur und überwiegend glatten bzw. geschlossenen Fassaden keine nennenswerten Nist- oder Rückzugsmöglichkeiten.

2.2.6 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, an das sich im Westen und Süden weitere Gewerbeflächen anschließen. Im Osten reicht die bestehende Bebauung an die Nidda-Aue heran. Im Norden folgen nach einer unbebauten Zäsur die Siedlungsbereiche von Dortelweil.

Der Änderungsbereich selbst wird von den technisch-funktionalen Gebäuden und Betriebsflächen der ehemaligen Fa. Kronia dominiert. Die umgebenden Gewerbeflächen sind zum Teil dicht mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Rosengarten“ erstrecken sich die ausgedehnten und ca. 21 m hohen Lager und Betriebsstätten der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG. Das nördlich angrenzende Grundstück weist einen von Rasen- und Gehölzflächen umgebenen, maximal zweigeschossigen Lager- und Verwaltungskomplex auf. Im Süden grenzen weitere Betriebe mit mehrgeschossiger Einzelhausbebauung und Hofflächen an, an die sich zur Büdinger Straße hin auch ein Wohngebiet mit viergeschossiger Zeilenbebauung anschließt. Im Westen verläuft die Friedberger Straße in Dammlage und schirmt mit der beidseitigen begleitenden Gehölzpflanzung das Planungsgebiet in gewissem Umfang ab.

Insgesamt wird der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung von funktionalen baulichen Strukturen geprägt. Sein Erscheinungsbild setzt sich in einem inhomogenen Siedlungsumfeld fort.



Abbildung 6: Straße „Im Rosengarten“ in Höhe des Planungsgebietes



Abbildung 7: Gewerbegebiet „Rosengarten“ aus Richtung Nidda-Aue



Abbildung 8: Nördliche Gewerbegebiete von Bad Vilbel aus nordwestlicher Richtung

2.2.7 Mensch und Kultur

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Grundstücke erfüllen keine Funktionen für eine Erholungsnutzung. Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Vereinzelt werden Gebäude im südlich angrenzenden Gewerbegebiet zu Wohnzwecken von Betriebsinhabern oder Eigentümern genutzt. Freiräume für eine private, wohnungsnahe Erholung fehlen allerdings auch hier weitgehend. Eine Misch- oder Wohngebietsbebauung befindet sich in einer Entfernung von mindestens 110 m zur südlichen Grenze des Änderungsbereiches.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

2.2.8 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird vollständig als Gewerbegebiet bzw. zu seiner Erschließung genutzt und weist sowohl im tatsächlichen Zustand als nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einen sehr hohen Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Wie aus der vorstehenden Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet erheblichen nutzungsbedingten Vorbelastungen:

- Verlust wesentlicher Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch sehr hohen Versiegelungsgrad.
- Lokalklimatischer Überwärmungsbereich durch sehr hohe bauliche Dichte.
- Mangel an Lebensraumstrukturen für wildlebende Tiere und Pflanzen durch intensive gewerbliche und verkehrliche Nutzung im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.
- durch technisch-funktionale Bauwerke und Gebäudestrukturen geprägtes Erscheinungsbild innerhalb ausgedehnter Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung hat ausschließlich eine Funktion als Betriebs- und Arbeitsstätte sowie für die verkehrliche Erschließung. Eine Wohnnutzung spielt auch in den angrenzenden Bereichen eine der gewerblichen Nutzung untergeordnete Rolle. Für eine Erholungsfunktion sind das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld ohne Bedeutung.

2.3 Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen

Die Bebauungsplan-Änderung hat die nachstehenden, aus Sicht der Landschaftsplanung relevanten Nutzungsänderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter zur Folge:

• Boden- und Wasserhaushalt

Aus der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen. Die Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,6 eröffnet vielmehr die Möglichkeit einer Re-

duzierung des Bebauungsgrades. Die Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen bei Stellplätzen kann ebenfalls zu einer Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes beitragen.

- **Klima/Luft**

Da es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits um einen Überwärmungsbereich handelt, werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Aufgrund der umgebenden, zum Teil bereits über 20 m hohen Baukörper, führt auch die zukünftig im Änderungsbereich zulässige maximale Gebäudehöhe von maximal 25 m nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen bzw. dem lokalen Windfeld. Dementsprechend ist eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld ausgeschlossen.

Mit der geplanten Nutzung eines automatisierten Regallagers sind keine Emissionen von Luftschadstoffen verbunden, welche die lufthygienische Situation verschlechtern könnten. Durch die zu erwartende Reduzierung des Schwerverkehrs im Gebiet kann sogar von einer gewissen Verbesserung ausgegangen werden.

Die bauliche Neuordnung der Flächen ermöglicht einen höheren Vegetationsanteil, insbesondere mit Gehölzstrukturen, die Überwärmungseffekte in gewissem Umfang kompensieren und Luftschadstoffe filtern können.

- **Flora, Fauna, Lebensräume**

Durch das Vorhaben gehen keine nennenswerten Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten als Folge der Überbauung verloren. Die wenigen von Tieren nutzbaren Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungs- bzw. Eingriffsbereiches. Die bauliche Neuordnung der Flächen ermöglicht die Anlage von Vegetationsbeständen, die das Angebot an Habitatstrukturen im Planungsgebiet erhöhen.

- **Landschaftsbild**

Mit der Bebauungsplan-Änderung bleibt zwar die bauliche Ausnutzung im Planungsgebiet annähernd gleich; allerdings sind gegenüber einer bisher maximal viergeschossigen Bebauung künftig Gebäudehöhen von zu 25 m zulässig. Unter diesem Gesichtspunkt sind Veränderungen im Erscheinungsbild zu prüfen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Zentrum von Gewerbegebieten, die bereits durch zusammenhängende Baukörper und Gebäudekomplexe mit ausgeprägter Kubatur und Höhen über 20 m geprägt sind. Von daher entspricht das Vorhaben dem Gebietscharakter. Von der in Dammlage verlaufenden Friedberger Straße als nördlichem Ortseingang von Bad Vilbel aus gesehen, wird das geplante Regallager trotz der Baumasse nicht als übermäßig dominant in Erscheinung treten. Dazu tragen v. a. die vorhandenen und geplanten Baumbestände entlang der Friedberger Straße bei.

Auch aus größerem Abstand betrachtet, d. h. von den erholungsrelevanten Außenbereichen aus, sind die Auswirkungen des geplanten Regallagers auf das Landschaftsbild begrenzt, wie die Abbildungen 5 und 6 verdeutlichen. Von der Nidda aus betrachtet dominieren bereits die über 20 m hohen Gebäudekomplexe das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes. Das dahinter geplante Regallager wird vom Bestand weitgehend abgeschirmt. Von Nordwesten

(Bundesstraße B3) wird das künftige Gebäude zwar erkennbar sein, aber umgeben von vergleichbaren bestehenden Siedlungsstrukturen. Zumindest teilweise verdecken Gehölzbestände die Baukörper im Gewerbegebiet „Rosengarten“. Hinzu kommt, dass gemäß Flächennutzungsplan westlich der Bahnlinie weitere Bauflächen ausgewiesen sind, die bei einer Realisierung eine neue Siedlungskante bilden und die Wirkung des geplanten Regallagers und der vorhandenen Gewerbebauung relativieren.

Die im Zuge der Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung tragen zu einer weitmöglichen Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld bei.

• Mensch und Kultur

Mit dem Betrieb des geplanten automatisierten Regallagers sind keine Emissionen (Licht, Erschütterungen, Geräusche oder Schadstoffe) zu erwarten, die über das in einem Gewerbegebiet zulässige Maß hinausgehen oder in der Lage wären, die südlich gelegenen Misch- und Wohngebiete zu beeinträchtigen. Die Betriebsabläufe im Regallager, den Transportbrücken und auf den Hofflächen unterliegen entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerken (z. B. der TA Lärm¹). Die Einhaltung der geltenden Grenz- bzw. Richtwerte wird auf der nachgelagerten Genehmigungsebene geprüft. Hinsichtlich der verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen ist aufgrund der erwarteten Reduzierung des Schwerverkehrs in gewissem Umfang von einem Rückgang auszugehen.

Eine Verschattung durch das geplante Regallager über die zulässige viergeschossige Bebauung hinaus kommt lediglich für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen in Betracht. Eine Wohnnutzung oder Freiraumnutzung im Wohnumfeld ist davon nicht betroffen. Auf den nördlich angrenzenden Flächen überwiegt eine Lagernutzung. Bürogebäude befinden sich erst in ca. 50 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze. Durch die Einhaltung der geltenden Abstandsregelungen werden Verschattungseffekte weitmöglichst gemindert. Eine bedrückende Wirkung durch die Baumasse des geplanten Regallagers zu dem nördlichen Nachbargrundstück kann durch eine Baumpflanzung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches reduziert werden. Nach Süden vermeidet die festgesetzte Höhenstaffelung derartige Effekte. Eine Fassade von mehr als 14 m Höhe kann erst in einem Abstand von ca. 40 m zu der südlichen Gewerbebebauung errichtet werden.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten. Erholungsfunktionen werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt. Gleiches gilt für kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte.

2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2011). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für einzelne relevante geschützte Vogelarten

¹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

ten von einem potenziellen Vorkommen im Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können jedoch in allen Fällen ausgeschlossen werden.

2.5 Landschaftsplanerische Maßnahmen

• Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept hat im wesentlichen zum Ziel, eine Verbesserung der massiv vorbelasteten Landschaftsfunktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna) herbeizuführen – soweit dies im Rahmen der geplanten baulichen und gewerblichen Nutzung möglich ist. Weiterhin sollen die landschaftsplanerischen Maßnahmen dazu beitragen, das geplante Regallager hinsichtlich seines Erscheinungsbildes sowohl im näheren Umfeld als auch zu den umgebenden Außenbereichen einzubinden.

• Landschaftsplanerische Maßnahmen und Empfehlungen

Die nachstehenden Maßnahmen werden aus Sicht der Landschaftsplanung empfohlen:

- Versickerungsfähige Flächenbefestigungen: Durch die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä.) bei Stellplätzen oder (Feuerwehr-)Zufahrten oder die Versickerung von Oberflächenabflüssen in Vegetationsflächen wird eine Leistungsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes in Teilbereichen wieder hergestellt.
- Eingrünung des Gewerbegebietes: Mit einer durchgehenden Baumpflanzung entlang der West- und Nordgrenze wird die Einbindung der geplanten Bebauung verbessert. Zumindest für störungstolerante Vogelarten bilden die Baumpflanzungen nutzbare Habitatstrukturen. Außerdem bewirken die Bäume in gewissem Umfang eine Verbesserung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation.
- Durchgrünung des Gewerbegebietes: Zur Durchgrünung der Gewerbeflächen werden sämtliche nicht befestigte Flächen gärtnerisch gestaltet. Je vier Stellplätze wird die Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Laubbaumes vorgeschrieben. Neben den lokalklimatischen Effekten (Minderung der Überwärmung) werden Zusatzstrukturen für siedlungsbezogene Tierarten geschaffen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung: Bei der Beleuchtung von Parkplätzen und der straßennahen Bereiche werden ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- bzw. LED-Lampen verwendet, um eine Irritation oder Anlockung nachaktiver Tiere in Verkehrsbereiche zu vermeiden.

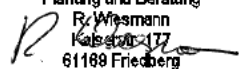
2.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich im vorliegenden Fall um ein beschleunigtes Verfahren bzw. einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbewertung entfällt daher.

Unabhängig davon führt die Bebauungsplan-Änderung – wie vorstehend ausgeführt – aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu keinen erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt. Die vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan integrierten Maßnahmen, insbesondere die Baumpflanzungen, tragen vielmehr zu einer Aufwertung des Standortes bei.

14.02.2012

NATURPROFIL
Planung und Beratung

R. Wiesmann
Kaiserstr. 177
61169 Friedberg
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642

3 LITERATURVERZEICHNIS

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens und Karte 1:200 000. Herausgegeben in der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

NATURPROFIL. (2011): Bebauungsplan „Rosengarten,“ 4. Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung, im Auftrag der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, für den Magistrat der Stadt Bad Vilbel

HLUG, HESSISCHES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND UMWELT, Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Stand 02.08.2011, www.hlug.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Regionalplan Südhessen

REGIONALVERBAND FRANKFURT RHEIN MAIN, Flächennutzungsplan (2009) und Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Frankfurt/Main

STELZ-ARCHITEKTEN (2011): Entwurfsplanung für das automatische Regallager Im Rosengarten 9, 61118 Bad Vilbel, im Auftrag der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, Bad Vilbel

Informationen aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- www.atlas.umwelt.hessen.de
- www.hessenviewer.de
- www.hlug.de