

BEBAUUNGSPLAN
„Rosengarten“, 5. Änderung
mit integriertem
Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Bad Vilbel

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

für den
Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: 12.08.2020

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

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

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	1
3	GELTUNGSBEREICH	2
3.1	ABGRENZUNG	2
3.2	NUTZUNGSSTRUKTUR	2
4	ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	5
5	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
6	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	6
7	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	6
8	PLANUNGSALTERNATIVEN	6
9	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN	7
9.1	REGIONALPLAN SÜDHESSEN	7
9.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)	7
9.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN)	7
9.4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN.....	8
10	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB).....	9
10.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
10.3	BAUWEISE	13
10.4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN	13
10.5	VERKEHRSFLÄCHEN	13
10.6	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	14
10.7	FLÄCHE ZUR ÖRTLICHEN VERSORGUNG MIT ENERGIE	14
10.8	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN.....	14
10.9	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	14
11	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
12	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	15
13	DENKMALSCHUTZ.....	16
14	WASSERWIRTSCHAFT	16
15	VERKEHR	17

16	IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ.....	18
17	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORD-NENDE MASSNAHMEN	19
18	KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGEGEHENEN STÄDTEBAU- LICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB).....	19
19	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	19
20	LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE	19
20.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
20.1.1	<i>Naturräumliche Einheiten und Relief.....</i>	20
20.1.2	<i>Bodenhaushalt.....</i>	20
20.1.3	<i>Wasserhaushalt.....</i>	20
20.1.4	<i>Klima / Luft</i>	21
20.1.5	<i>Flora, Fauna, Lebensräume.....</i>	22
20.1.6	<i>Landschaftsbild.....</i>	25
20.1.7	<i>Mensch und Kultur.....</i>	28
20.1.8	<i>Zusammenfassende Bewertung</i>	29
20.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG.....	29
20.3	LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAßNAHMEN	30
20.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	31
21	FLÄCHENBILANZ.....	31
22	QUELLEN.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	3
Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld	4
Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ zum Geltungsbereich der 5. Änderung	8
Abbildung 4: Straße „Im Rosengarten“ und dicht bebauter Teil des Gewerbegebietes.....	23
Abbildung 5: Birkenreihe am Nordrand des Gewerbegebietes GE 2.....	23
Abbildung 6: Gebäude und Gehölzbestand im Norden des Gewerbegebietes GE 1	24
Abbildung 7: Bebauung im östlichen Plangebiet (GE 1).....	26
Abbildung 7: Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue.....	26
Abbildung 8: Östliche Gewerbebebauung und Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue.....	27

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Gewerbegebiet „Rosengarten“ werden kurzfristig zwei größere Grundstücke von dem bisher ansässigen Betrieb (Brother International GmbH) geräumt. Es liegt im Interesse der Stadt Bad Vilbel, dass die frei werdenden Kapazitäten an erschlossenen Gewerbeflächen kurzfristig weiter genutzt und ggf. Nachverdichtungspotenzial ausgeschöpft werden. Hierfür sollte der Bebauungsplan zeitgemäße und flexible Festsetzungen treffen.

Für die ortsansässige Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG ergibt sich die Möglichkeit, für die Produktion zusätzliche Nutzflächen zu schaffen. Die Grundstücke grenzen nördlich der vorhandenen Produktionsanlagen im Gewerbegebiet „Rosengarten“ unmittelbar an. Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken die vorhandene Bebauung rückzubauen und im östlichen Teilbereich der Änderung ein automatisiertes Regallager (ARL) zu errichten. Für das ARL mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m ist eine Bruttogrundfläche von ca. 6.400 m² erforderlich, um die Lagertechnik effektiv auszunutzen und mit den bestehenden Produktionsbereichen verbinden zu können. Der westliche Teilbereich ist für eine spätere Bebauung als Reserve vorgesehen. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzung der Gebäudehöhe (hier 4 Vollgeschosse = 14 m Gebäudehöhe) lassen allerdings ein Lagergebäude mit einer Höhe von 25 m nicht zu.

Aus diesen Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 11.02.2020 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung zu schaffen. Über das konkrete Vorhaben im östlichen Planungsgebiet hinaus sollen – im Sinne einer Angebotsplanung – auch für das westliche Grundstücke die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten optimiert werden.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Für den Bereich östlich der Straße „Im Rosengarten“ (Nr. 14 und 18) liegen konkrete Pläne vor. Die Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG plant hier die Errichtung eines Automatisierten Regallagers (ARL 5). Im nördlichen Bereich wurden zwischenzeitlich etwa 40 Pkw-Parkplätze hergestellt.

Das Regallager soll eine Grundfläche von etwa 60 x 106 Meter umfassen, was einer Fläche von 6.360 m² entspricht. Die Bauhöhe soll 25 Meter betragen, wie bereits beim Automatisierten Regallager 2, Im Rosengarten Nr. 9 ausgeführt. Die Abmessungen sowohl im Grundriss wie in der Gebäudehöhe sind nicht frei wählbar sondern für die Regaltechnik und Aufteilung zur Organisation der erforderlichen Mehrweg-Leergut-Kapazitäten erforderlich. Das neue Regallager wird an den bestehenden Gebäudekomplex angebunden und kann ebenfalls über die schon bestehende unterirdische Elektro-Hängebahn beschickt werden. Auf diese Weise lassen sich die Betriebsabläufe sehr effektiv und direkt zwischen den einzelnen Produktions- und Betriebsstätten gestalten.

Für das westliche Grundstück „Im Rosengarten 11“ ist noch keine konkrete Bebauung geplant, sondern zunächst eine Nutzung als Lager- und LKW-Stellplätze avisiert. Hier setzt der Bebauungsplan den notwendigen bauplanungsrechtlichen Rahmen als Angebotsplanung für eine künftige Gewerbenutzung mit effektiver baulicher Ausnutzung.

3 GELTUNGSBEREICH

3.1 Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Bad Vilbel im Gewerbegebiet „Rosengarten“ östlich der Friedberger Straße und erstreckt sich beiderseits der Straße „Im Rosengarten“. Der Geltungsbereich beinhaltet die beiden Gewerbegrundstücke sowie den dazwischen liegenden Straßenabschnitt der Straße „Im Rosengarten“ und eine nach Westen abzweigende Stichstraße. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 35/3, 35//4, 36/9, 37/7, 108/6 und 111/3 sowie einen kurzen Abschnitt der Straßenparzelle 229/12 in Flur 22. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nimmt einen ca. 2,4 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosengarten“ ein.

3.2 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des bestehenden Gewerbegebietes und ist bereits vollständig bebaut. Die Grundstücke werden durch gewerblich genutzte Gebäude unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung mit Hof- und Stellplatzflächen sowie Grünanlagen geprägt. Beide Teilbereiche liegen an der Straße „Im Rosengarten“. Die westliche Fläche werden zusätzlich über eine Stichstraße erschlossen, die am nördlichen Rand in den Änderungsbereich aufgenommen wurde.

Die Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei die zulässige Zahl von vier Vollgeschossen nur teilweise ausgeschöpft wurde.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Friedberger Straße und wird von deren Böschungsgehölzen abgeschirmt. Im Süden schließen sich die Gewerbeflächen der Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG an, die beiderseits der Straße „Im Rosengarten“ Regallager mit Gebäudehöhen bis 25 m betreibt. Im Norden erstrecken sich Straßenverkehrsflächen mit Stellplätzen, an die weitere Gewerbegrundstücke anschließen. Im Westen reicht die Nidda-Aue als Außenbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran.

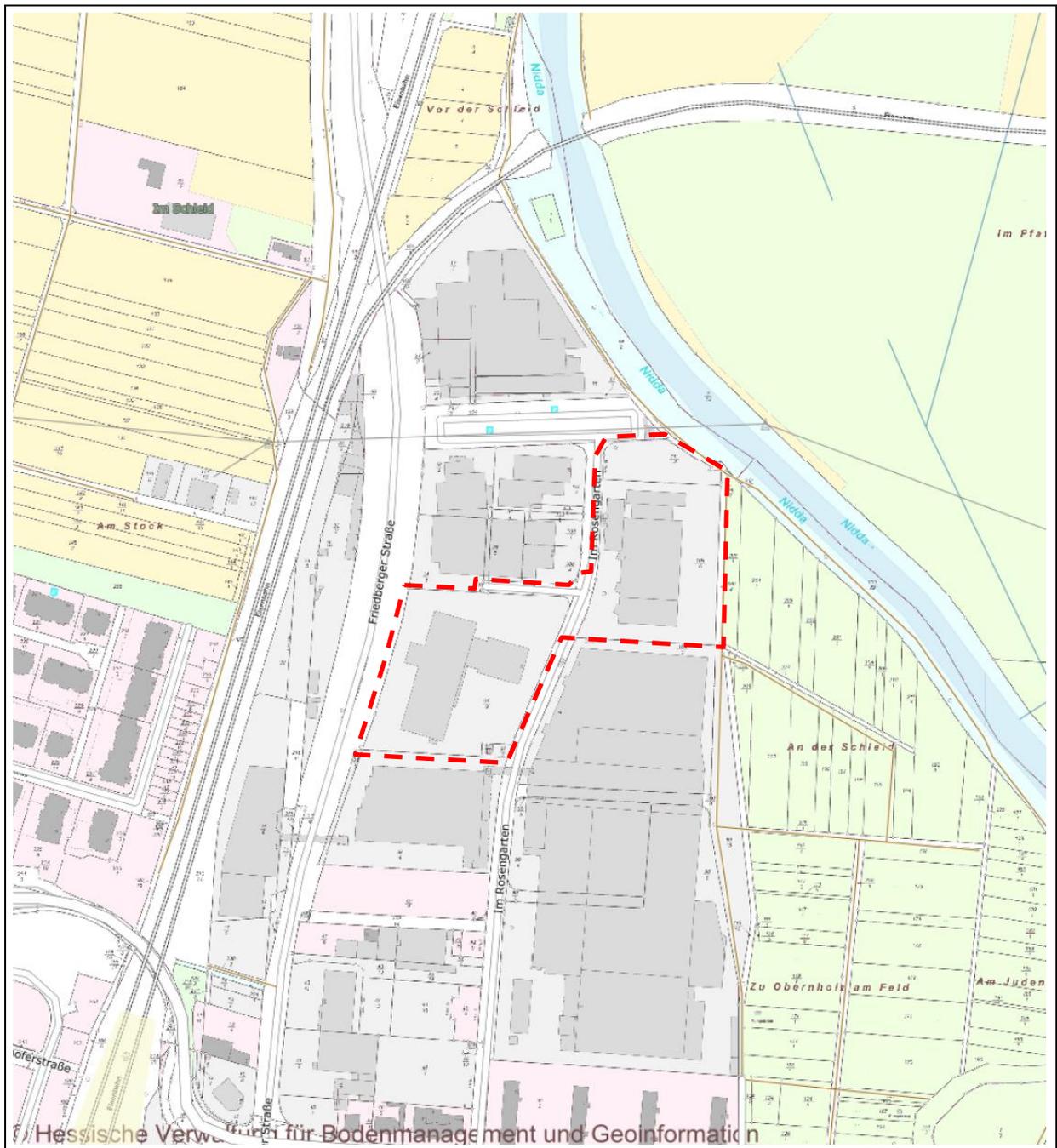


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot = Geltungsbereich 5. Änderung)
 (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

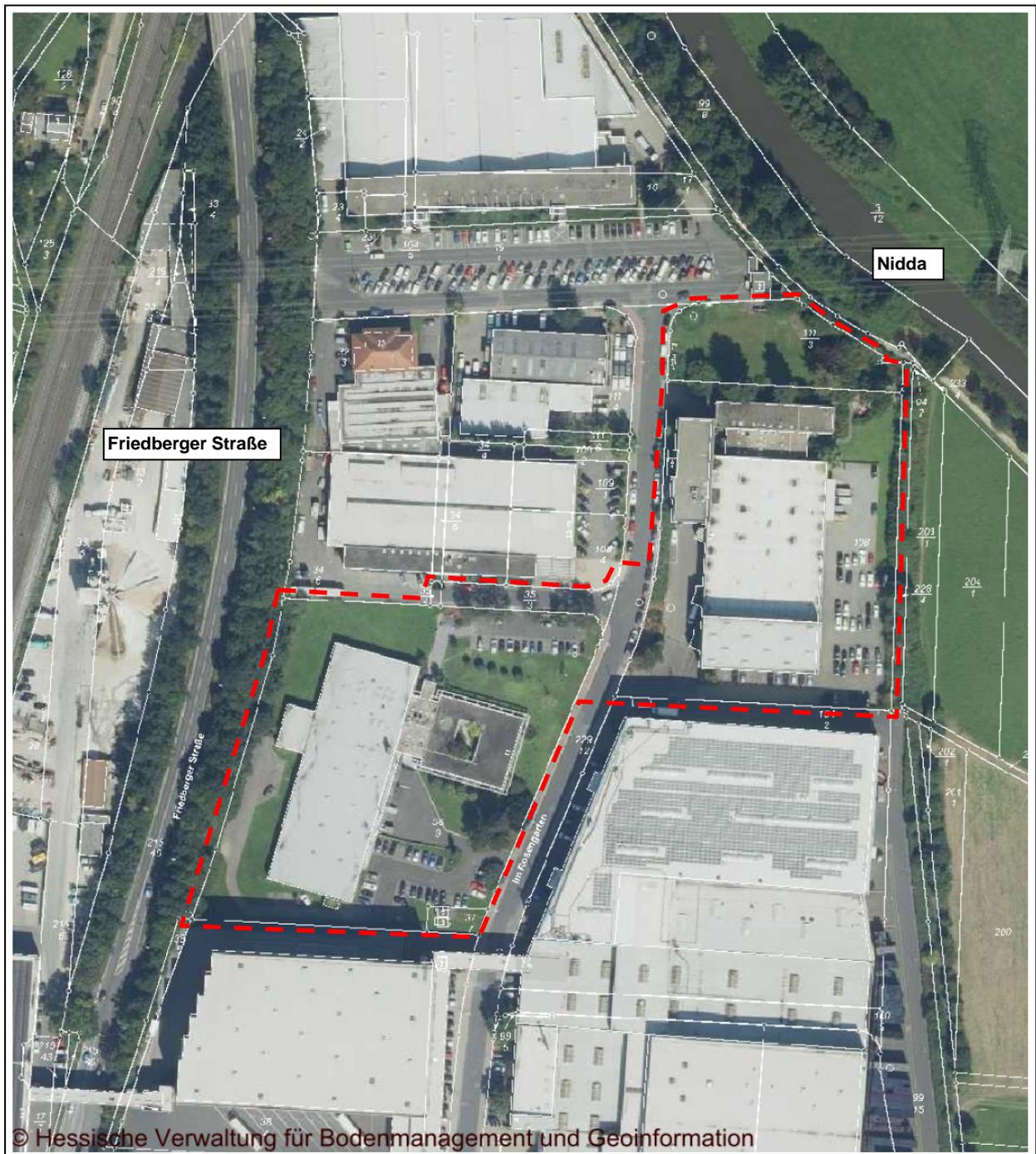


Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld (rot = Geltungsbereich 5. Änderung)
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren beabsichtigt. Dabei kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die aufgrund der Bebauungsplan-Änderung zu erwartenden Eingriffe gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als zulässig, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Das beschleunigte Verfahren ist im vorliegenden Fall möglich, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen (vgl. Kapitel 9.4).
- im gesamten Geltungsbereich die Grundfläche der Gebäude weniger als 20.000 m² betragen wird. Bei den im vorliegenden Fall festgesetzten Grundflächenzahlen (vgl. Kapitel 10.2) beträgt die Summe der Grundflächen (ohne Überschreitung gemäß BauNVO) maximal 18.540 m², so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren ohne weitere Vorprüfung gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Allerdings wurden im Vorfeld mit relevanten Behörden Abstimmungen geführt.

5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird als Zusammenstellung der Umweltbelange in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 20), seine Maßnahmenvorschläge erlangen ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft.

7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Folgenutzung für zeitnah aufgegebene Gewerbestandorte zu sichern und die baurechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Auf diese Weise wird eine Nachverdichtung und Innenentwicklung gewährleistet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen andernorts vermieden. Die Bebauungsplan-Änderung entspricht daher in vollem Umfang dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Nr. 2 BauGB.

8 PLANUNGSAKTUALTERNATIVEN

Da es sich um bestehende, voll erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt sind die Planungsalternativen beschränkt. Der Grundstückszuschnitt ist durch die vorhandene Erschließung und umgebende Bebauung bereits vorgegeben. Die technischen Vorgaben und Abläufe eines Automatisierten Regallagers schränken die baulichen Alternativen bei der Planung der Fa. Hassia ein und erfordern die entsprechenden Gebäudemasse.

Eine Fortführung der rechtsgültigen Festsetzungen – d. h. ein Verzicht auf die Bebauungsplan-Änderung und die Zulässigkeit höherer Nutzungskennziffern (z. B. Gebäudehöhe) - würde die Nutzungsmöglichkeiten der Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG erheblich einschränken, aber auch die Attraktivität für andere Gewerbebetriebe mindern. Aus Sicht der Fa. Hassia müsste alternativ nach anderen Lagerkapazitäten bzw. Betriebs(teil)-Standorten gesucht werden, wodurch der Druck auf Außenbereichsflächen nicht gemindert würde. Von daher ist eine höhere bauliche Nutzung für die zur Disposition stehenden Gewerbegrundstücke die aus städtebaulicher Sicht sinnvollere Planungsalternative.

9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN

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

9.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen wird im Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, zu dem auch das Stadtgebiet von Bad Vilbel gehört, durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ersetzt (vgl. Kapitel 9.2).

9.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main von 2010 stellt den Planungsbereich als Gewerbliche Baufläche – Bestand dar. Damit entwickelt sich die 5. Bebauungsplanänderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung oder Anpassung des RegFNP ist nicht erforderlich.

9.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten“ (Stand: 3. Änderung vom April 2008). Für den Änderungsbereich ist westlich der Straße „Im Rosengarten“ ein Gewerbegebiet (Grundflächenzahl GRZ 0,8, Geschossflächenzahl GFZ 2,2, 4 Vollgeschosse) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden auf den nördlich angrenzenden Flächen fortgeführt. Außerdem wird die Straße „Im Rosengarten“ mit einer nach Westen verlaufenden Stichstraße als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Östlich der Straße handelt es sich ebenfalls um ein Gewerbegebiet mit denselben Nutzungskennziffern.

Im Süden liegen östlich der Straße Gewerbeflächen mit einer GRZ 0,8, GFZ 2,4 und 6 Vollgeschossen. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes an (Rechtskraft 2012), in dem bei einer GFZ von 0,6 eine Gebäudehöhe von 25 m und eine Baumassenzahl BMZ von 11,5 zulässig ist.

Im Norden des Änderungsbereiches verläuft die Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung.

9.4 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 östliche Planungsgebiet in der qualitativen Zone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich-Karl-Sprudel“ (Verordnung vom 10.03.1978).

Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Im Osten grenzt allerdings das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“ unmittelbar an das Planungsgebiet.

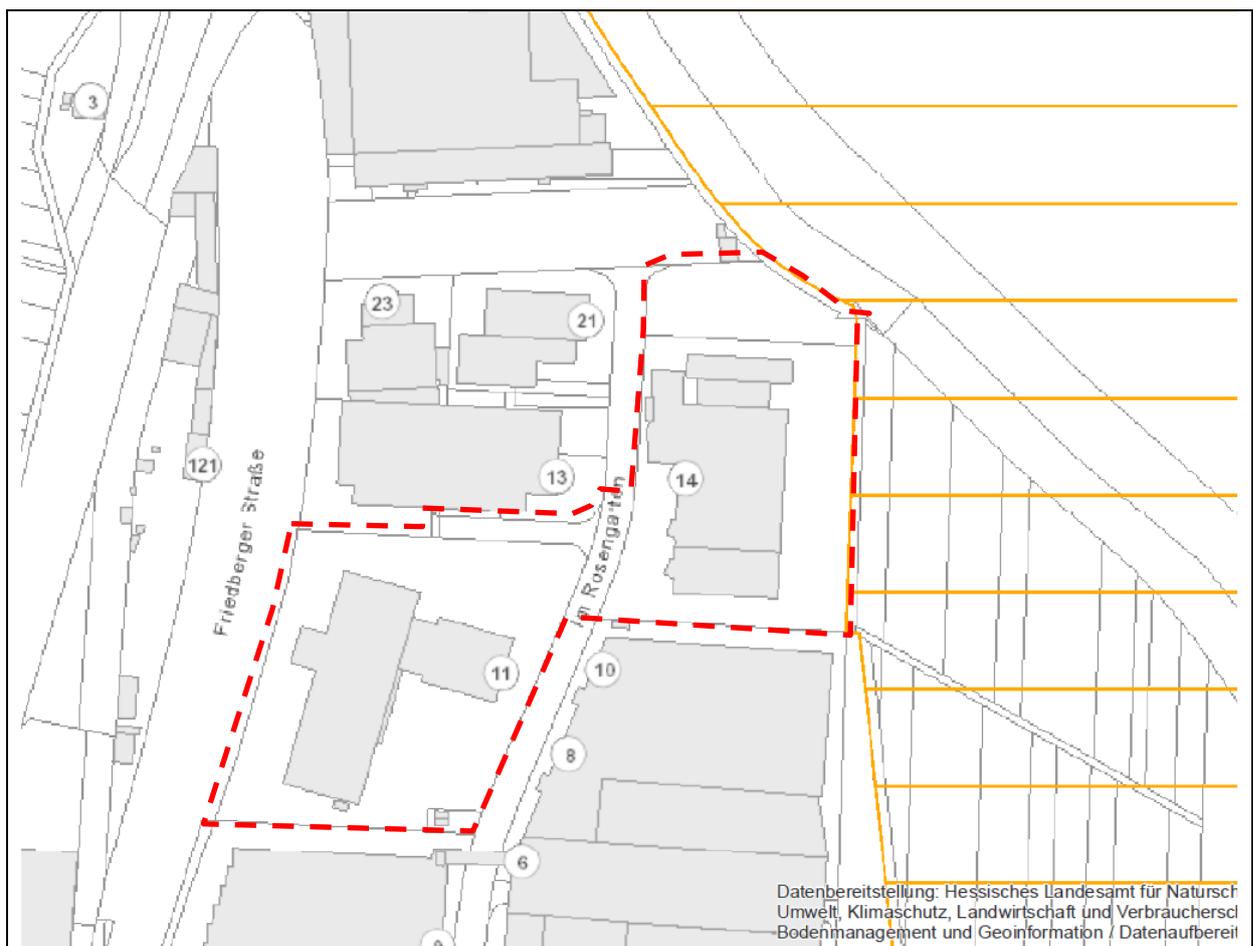


Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ (orange) zum Geltungsbereich der 5. Änderung (rot) (Quelle: HLNUG, www.natureg.hessen.de)

Außerdem ist mit einem Vorkommen geschützter Arten gemäß BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen (hier: v. a. europäische Vogelarten). Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Nutzungsänderungen werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf geschützte Arten hin untersucht. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

Weitere rechtliche Restriktionen oder Schutzgebietsausweisungen hinsichtlich Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5519-401 Wetterau) befindet sich in etwa 1 km Entfernung in östlicher Richtung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 Grünlandgebiete in der Wetterau) befindet sich ebenfalls im Osten des Planungsgebietes in ca. 2,4 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für beide Schutzgebiete ausgeschlossen.

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten. Es werden zwei Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1 östlich der Straße „Im Rosengarten“ und GE 2 zwischen „Friedberger Straße“ und „Im Rosengarten“).

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in beiden Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sie städtebaulich nicht wünschenswert in diesem Bereich des Gewerbegebietes sind. Im Wesentlichen sollen damit verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, da die Erschließungskapazitäten der Straße „Im Rosengarten“ begrenzt sind. Im GE 2 werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnen für Betriebsinhaber sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Da hier noch keine konkreten Planungen wie in GE 1 vorliegen, können ggf. Betriebswohnungen oder Einrichtungen für Betriebssport das Spektrum für eine gewerbliche Nutzung erweitern. In dem für das Regallager vorgesehene GE 1 scheiden diese Nutzungen aus.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Rosengarten, 5. Änderung“ definiert über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse werden durch die BMZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe ersetzt. Mit dieser Änderung kann eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan („Rosengarten“, 3. Änderung) wird im Gewerbegebiet GE 1 die GRZ von 0,8 beibehalten. Im GE 2 darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen in geringfü-

gigem Ausmaß, jedoch maximal bis 0,9, überschritten werden. Um für Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen innerhalb des Gewerbegrundstücks eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten wird für die GRZ 2 eine entsprechende Überschreitung zugelassen. Im GE 2 kann die zulässige GRZ 1 durch die niedrige Baumassenzahl (siehe unten) nur ausgeschöpft werden, wenn die Gebäudehöhe begrenzt wird.

- **Baumassenzahl (BMZ)**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Areals im Gewerbegebiet GE 1 als automatisiertes Regallager zur Sicherung der erforderlichen Lagerkapazitäten und Optimierung 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 14,5 festgesetzt. Damit liegt die Zahl über der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 10,0.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird – als Ausgleich der Überschreitung auf der gegenüberliegenden Seite (siehe unten) – eine Baumassenzahl von 8,0 – also deutlich unter der definierten Obergrenze – festgesetzt.

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

Außerdem besteht die Möglichkeit die Überschreitung durch geeignete Umstände auszugleichen.

1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Das mit der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu definierende Bauvorhaben eines automatisierten Regallagers dient der Sicherung des Firmenstandortes Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG in Bad Vilbel. Das Unternehmen kann mit der Erweiterung des Gebäudekomplexes eine Rationalisierung von Betriebsabläufen und eine Konzentration von Betriebsteilen erreichen, die den Fortbestand in Bad Vilbel und die daran gebundenen Arbeitsplätze nachhaltig sichert. Die Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG hat für die Stadt Bad Vilbel eine besondere Bedeutung – nicht nur weil es sich um einen wichtigen Arbeitgeber und ein Traditionsunternehmen handelt. Durch die Bewirtschaftung der Bad Vilbeler Quellen sichert die Firma Hassia auch den Status als Kur- und Bäderstadt.

Nach dem Umzug der bisherigen Nutzer können die frei werdenden Gewerbeflächen kurzfristig weiter genutzt und entwickelt werden. Gewerbebrachen können vermieden werden. Die Steigerung der baulichen Ausnutzung innerhalb des bereits verdichteten gewerblichen Umfelds – unter Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung – ermöglicht in besonderem Maße einen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Zuge einer Nachver-

dichtung im Innenbereich. Dies dient dem Ziel der unter § 1 BauGB gesetzten Prämisse, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist.

Der Bedarf an Lagerkapazität ergibt sich u. a. aus der Tatsache, dass Hassia ausschließlich im Mehrwegsystem produziert und vertreibt. Die Erweiterung dient damit einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Lebensmittelproduktion, was als städtebaulicher Belang im Interesse der Stadt Bad Vilbel liegt. Wenn diese notwendigen Lagerkapazitäten am bestehenden Betriebsstandort „Im Rosengarten“ geschaffen werden, kann auf eine Neubebauung und die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen – ggf. durch im jetzigen Außenbereich entwickelter neuer Gewerbegebiete – verzichtet werden. Auf diese Weise können Transportwege und Fahrzeugbewegungen (Schwerverkehr) zwischen dem Hauptsitz in Bad Vilbel und Lagerstandorten andernorts vermieden werden. Dies betrifft sowohl den künftigen wie den aktuellen LKW-Verkehr und trägt maßgeblich zur Entlastung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Gießener Straße / Friedberger Straße bei, was im unmittelbaren Interesse der Stadt Bad Vilbel liegt.

Es empfiehlt sich das neue automatisierte Regallager westlich der bestehenden Betriebsstätten und Lagergebäude anzuschließen. Auf diese Weise lässt sich die unterirdische Beförderung der Paletten mittels Elektrohängebahn fortsetzen und das neue Gebäude direkt von den bestehenden Betriebsteilen südlich der Gießener Straße aus beschicken. Dementsprechend führt das Vorhaben nicht zu einer Erhöhung von Verkehr und Fahrzeugbewegungen innerhalb des Gewerbegebietes, stattdessen ist anzunehmen, dass der Gewerbeverkehr abnehmen wird.

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, welche aber genügend Abstand zum Geltungsbereich der Änderung aufweist. 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 kann vernachlässigt werden, da sich nach Norden zunächst Parkplätze und Außenbereich anschließen. Mit der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen und der vorgesehenen Eingrünung des Grundstücks können Verschattungseffekte und eine bedrückende Wirkung der Baumasse vermieden 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 umliegenden 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

durch die Reduzierung des Straßenverkehrs verbessern. 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 bis 25 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 Umfeld. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Versiegelung des Baugrundstücks im GE 1 sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes ausgeschlossen. Mit der Bebauungsplan-Änderung sind keine Verluste von relevanten Lebensräumen für Flora und Fauna auf dem Gelände verbunden, da die maßgeblichen Gehölzbestände an der Ostgrenze erhalten bzw. erweitert werden. Die bauliche Neuordnung ermöglicht eine verbesserte Eingrünung des Firmenareals durch Anpflanzung hochwachsender Bäume zur Nidda-Aue hin und innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Straße „Im Rosengarten“.

Mit der Überschreitung des zulässigen Höchstwertes der BMZ wird die Nachnutzung und bauliche Verdichtung im Gewerbegebiet Rosengarten erleichtert. Gleichzeitig werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch Inanspruchnahme von unbebauten Flächen andernorts vermieden.

4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Das geplante automatisierte Regallager dient in erster Linie der rationellen Verteilung und Lagerung bestehender Produktmengen, insbesondere des Leergutes im Mehrwegsystem. Das Vorhaben führt dabei zu einer Einsparung sowohl der Fahrbewegungen zwischen den Betriebsteilen beiderseits der Straße „Im Rosengarten“ und in der Gießener Straße als auch des Ziel- und Quellverkehrs von externen Lagern (vgl. Nr. 1). 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 Verkehrsaufkommens.

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. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ wird weder beansprucht noch beeinträchtigt, da sich die zusätzliche Gebäudehöhe auf bereits bestehender Bebauung gründet und trotz Überschreitung der BMZ in das Erscheinungsbild einfügt. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebiets beeinträchtigt die Bebauungsplanung nicht die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch eine zusätzliche Eingrünung bzw. den Erhalt vorhandener Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie eine entsprechende Farbgestaltung wird das geplante Regallager in die städtebauliche Gesamtsituation weitmöglichst integriert.

6. Ausgleich der Überschreitung der Baumassenzahl:

Die Bebauungsplan-Änderung ist unter der Sichtweise eines in seiner Funktion (Mineralwasserbetrieb) zusammenhängenden fast homogenen Gewerbegebiets zu sehen und berücksichtigt einen zumindest teilweisen Ausgleich der Überschreitung der BMZ im GE1, in dem

im Gewerbegebiet GE 2 eine Begrenzung der Baumassenzahl unter das zulässige Höchstmaß auf 8,0 festgesetzt wird. Auf diese Weise wird die bauliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite deutlich in der Höhe und/oder der Fläche beschränkt. Die Dimensionierung der Baukörper und der Gebäudestruktur im Gewerbegebiet werden insgesamt den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung gerecht.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird in beiden Gewerbegebieten als maximale Gebäudehöhe mit Höhen über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Diese Gebäudehöhen entsprechen einer realen Höhenentwicklung von ca. 25 m und beziehen sich auf die Attika bei Flachdächern bzw. die Firsthöhe bei geneigten Dächern. Sowohl GE 1 als auch GE 2 grenzen unmittelbar an Gewerbegebiete, für die gleiche Gebäudehöhen umgesetzt wurden bzw. nach rechtskräftigem B-Plan zulässig sind. Von daher werden durch die 5. Änderung keine völlig neuen Dimensionen eingeführt. Im GE 2 kann die maximale Gebäudehöhe durch die niedrige Baumassenzahl nur ausgeschöpft werden, wenn die Grundfläche begrenzt wird.

10.3 Bauweise

Im beiden Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 110 m mit seitlichem Grenzabstand. Damit wird eine ortsbildverträgliche Größenentwicklung der Betriebsgebäude unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse gewährleistet.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die schon jetzt im Bebauungsplan gegebenen überbaubaren Grundstücksflächen werden geringfügig angepasst. Durch die Anordnung der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 10,00 m nach Osten und Nordosten (GE 1) bzw. Westen (GE 2) 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.

10.5 Verkehrsflächen

Die Straße „Im Rosengarten“ zwischen den beiden Gewerbegebieten wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die nördlich des Änderungsbereiches verlaufende Stichstraße wird in eine Privatstraße umgewidmet und in diesem Sinne als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Stichstraße dient zur Erschließung von maximal zwei Baugrundstücken und insbesondere für eine separate Andienung des Gewerbegebietes

GE 2 mit LKW-Verkehr. Die Verkehrssicherungspflichten und Erschließungsaufgaben gehen auf den künftigen Eigentümer über.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, wird die Fläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke bzw. der Stadt Bad Vilbel belegt.

10.7 Fläche zur örtlichen Versorgung mit Energie

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße im Rosengarten (Flurstück 37/7 eine Trafo-Station, die von den Stadtwerken Bad Vilbel betrieben werden. Das Grundstück wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Gewerbegebiet ausgenommen und als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzt.

10.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Gebietscharakter lässt dies zu und die betrieblichen Erfordernisse bedingen eine flexible Aufteilung und innere Erschließung der Gewerbegrundstücke. Unzulässig ist jedoch die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen.

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

Entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches – zur Nidda-Aue hin – werden vorhandene Bäume erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt, um eine geschlossene Eingrünung gegenüber dem Außenbereich zu erhalten. Dabei werden größere Pflanzqualitäten und hochwachsende Baumarten verwendet. Der Bebauungsplan setzt hier künftig eine Fläche zum Anpflanzen fest.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße „Im Rosengarten“ werden Baumpflanzungen festgesetzt, welche eine Durchgrünung und Gestaltung des Straßenquerschnitts bewirken. Dadurch wird die Dominanz im Erscheinungsbild der Bebauung auch innerhalb des Gewerbegebietes gemindert. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen als Zusatz-

strukturen für Tiere und wirken ausgleichend auf Lokalklima und Lufthygiene. Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können für Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel ist je fünf zusammenhängende Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zur Begrünung und Beschattung der Parkplatzflächen zu pflanzen.

Von der verbindlichen Festsetzung einer Fassaden- oder Dachbegrünung wird abgesehen, da beispielsweise Automatisierte Regallager aus statischen und konstruktiven Gründen hierfür nicht geeignet sind.

11 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.

Hinsichtlich der Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Straßen wird festgesetzt, dass die Regelungen gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht anzuwenden sind. Demnach wäre nur eine Zufahrt je Grundstück in einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig. Mehrere Zufahrten wären nur bei einem Mindestabstand von 10,00 m erlaubt. Es ist jedoch städtebaulich sinnvoll, dass möglichst viel ruhender LKW-Verkehr innerhalb der Gewerbegrundstücke untergebracht werden kann. Deshalb und aufgrund des begrenzten Straßenquerschnitts „Im Rosengarten“ können geringere Abstände von Ein- und Ausfahrten und bei entsprechenden Schleppkurven der LKW größere Zufahrtsbreiten erforderlich werden.

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

12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

• Altstandorte, Altablagerungen und Grundwasserschadensfälle:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung stellen Teile des Geländes der Firma Brother einen Altstandort dar. Die westlichen Teilflächen (GE 2) werden im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie unter der ALTIS-Nr. 440.003.010-001.240 geführt (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 10.07.2020).

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

- **Kampfmittel:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 03.07.2020). Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Dies dürfte auf den überwiegenden Flächen der Fall sein. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich. Hierzu liegen beim Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt entsprechend Handlungsanweisungen vor. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

13 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Allerdings kann das Auffinden von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass gemäß § 20 HDschG das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder die Archäologische Denkmalpflege bzw. Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu benachrichtigen sind, sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Teile davon zutage treten.

14 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 oder anderen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben 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 Nieder-

schlagswasser in ein Gewässer ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auf eine verbindliche Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen für Stellplätze wird verzichtet, da es sich hierbei auch um LKW-Stellplätze handeln wird, deren Oberflächenabfluss ggf. nicht unbelastet ist.

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.

Die Löschwasserversorgung ist in dem bestehenden Gewerbegebiet gesichert.

15 VERKEHR

• Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet Rosengarten ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die Linie 62 des Vilbus mit Halt in der Friedberger Straße und der Büdinger Straße verkehrt im 60-Minuten-Takt, Linie 64 mit Halt in der Friedberger Straße im 30-Minuten-Takt. Beide Linien passieren den Bahnhof Bad Vilbel, von dem aus S-Bahnen und Regionalbahnen nach Frankfurt oder Richtung Norden weiterführen.

• Straßenverkehr

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans sowie das gesamte Gewerbegebiet Rosengarten werden von der Friedberger und Büdinger Straße ausschließlich über die Straße „Im Rosengarten“ erschlossen, die als Sackgasse im Norden endet. Die Knotenpunkte Büdinger Straße/Im Rosengarten/Gießener Straße und Büdinger/Friedberger Straße sind stark frequentiert, so dass die Verkehrssituation im Umfeld des Änderungsbereiches zeitweise angespannt ist.

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich jedoch auf personalstark gewerblich genutzte Flächen, die bereits von einem ausgeprägten Ziel- und Quellverkehr gekennzeichnet waren. Mit der Inbetriebnahme des Automatisierten Regallagers und der gegenüberliegenden Gewerbenutzung kann von einer Reduzierung der Fahrbewegungen im Gewerbegebiet ausgegangen werden. Zum einen werden auf den Grundstücken zusätzliche Stellplätze, auch für LKW, geschaffen. Zum anderen werden Transporte zum Hassia-Standort durch das Regallager entbehrlich. Das Regallager selbst wird durch die unterirdische elektrische Hängbahn versorgt, so dass betriebsinterne Fahrten entstehen.

• Fußgängerverkehr

Die Straße „Im Rosengarten“ ist ausreichend für einen sicheren Fußgängerverkehr innerhalb des Gewerbegebietes dimensioniert und ausgestattet. Es bestehen Verbindungen zum Nid-

da-Uferweg, so dass in Pausen die Nidda-Aue als erweiterten Arbeitsumfeld genutzt werden kann.

16 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

• Schallimmissionen:

Die Bebauungsplan-Änderung lässt keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zu. Ansonsten beziehen sich die Änderungen auf Grundstücke innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes mit geringer Empfindlichkeit bzw. ohne angrenzende sensible Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen. In der nördlich angrenzenden Gewerbefläche befindet sich eine untergeordnete Wohnnutzung, die mindestens 60 m von den Baugrenzen im Änderungsbereich entfernt liegt und durch Gewerbegebäude abgeschirmt wird. Der Schutzanspruch ist außerdem innerhalb des Gewerbegebietes eingeschränkt. Eine weitere Wohnnutzung liegt im Süden an der Büdinger Straße (ca. 240 m entfernt) sowie im Westen jenseits der Friedberger Straße und der Bahnlinie. Allein über die Entfernung und Abschirmung durch bestehende Baukörper können an den Wohngebäuden relevante Lärm-Immissionen durch die in der Bebauungsplan-Änderung zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen werden. Insbesondere bei dem geplanten Automatisierten Regallager kann ein Anlagenlärm vernachlässigt werden, da der Leerguttransport weitgehend unterirdisch bzw. innerhalb des Gebäudes abgewickelt wird. Hinsichtlich Luftwärmepumpen, Klimaanlage oder vergleichbaren Anlagen gelten im weiteren für den jeweils geplanten Betrieb die Richtwerte TA Lärm, deren Einhaltung auf der Baugenehmigungsebene geprüft wird. Durch das Vorhaben wird der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet eher reduziert, da LKW-Fahrten von externen Lagern eingespart werden.

• Geruchs- und Schadstoffimmissionen:

Bei den zulässigen Gewerbebetrieben ist nicht von erhöhten Geruchs- und Schadstoffemissionen auszugehen. Anlagen, von denen störende, bodennahe Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen, sind in einem Gewerbegebiet unzulässig. Sofern es zu Geruchs- und Schadstoffemissionen kommt, sind diese dem Stand der Technik (u. a. TA-Luft) entsprechend in die freie Luftströmung abzuführen, so dass es im Einwirkungsbereich zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

• Elektromagnetische Felder:

Im Norden des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung verläuft eine 110-kV Freileitung, bei deren Betrieb elektrische und magnetische Felder entstehen. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) gemäß Angaben des Betreibers (vgl. Stellungnahme der Avacon AG vom 08.06.2020) eingehalten.

• Lichtemissionen:

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lichtemissionen werden entsprechende Festsetzungen für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Verkehrswegen in den Bebauungsplan aufgenommen.

17 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Fa. Hassia Mineralquellen GmbH und Co.KG beabsichtigt den Erwerb der vom Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfassten Grundstücke bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Im Rosengarten“ (Flurstück Nr. 229/12). Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist daher ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

18 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).

19 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

20 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE

Der folgende, integrierte Landschaftsplanerischer Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes „Rosengarten“, 5. 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, kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierfür stellt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag die entsprechenden Grundlagen zusammen.

20.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

20.1.1 Naturräumliche Einheiten und Relief

Der Geltungsbereich liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung 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. 111 m ü. NN). Die Friedberger Straße liegt höher als der Änderungsbereich und steigt von ca. 115 m ü. NN nach Norden an.

20.1.2 Bodenhaushalt

Bestandsbewertung:

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich des Bebauungsplans um ein langjährig intensiv baulich genutztes Gewerbegebiet, dessen Böden bereits hochgradig versiegelt und nahezu vollständig überformt sind. Der Bodenvierer von Hessen stellt das Planungsgebiet als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dar und trifft darüber hinaus keine Aussagen. 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 nur sehr eingeschränkt gegeben. Aussagen zu Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Bodenart erübrigen sich daher. Eine Bodenfunktionsbewertung wird im Bodenvierer von Hessen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorgenommen. Von daher sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes von nachrangiger Bedeutung.

Auswirkungsprognose:

Aus der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand, da in Gewerbegebiet GE 2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 10% zugelassen wird. Betroffen sind in erster Linie bereits bebaute bzw. vorbelastete Standorte. Eine Kompensation und dezidierte Bodenschutzmaßnahmen sind im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich. Selbst von einer Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden kann abgesehen werden, da selbst auf den unbefestigten kein naturnaher bzw. höherwertiger Oberboden zu erwarten ist.

- Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind somit als sehr gering zu bewerten.

20.1.3 Wasserhaushalt

Bestandsbewertung:

Vorbelastungen liegen auch gegenüber dem Wasserhaushalt vor. Da nahezu sämtliche Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind, wird der anfallende Niederschlag bzw. Ober-

flächenabfluss mehr oder weniger direkt dem Vorfluter zugeführt. Eine Versickerung findet allenfalls auf den Rasenflächen im westlichen Gewerbegebiet GE 2 statt. Für die Grundwasserneubildung hat der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung daher praktisch keine Bedeutung.

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung nicht vor.

Auswirkungsprognose:

Da mit der Bebauungsplan-Änderung nur eine geringfügige Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen einhergeht (Überschreitung der GRZ um 10% in GE 2) und in erster Linie bereits bebaut bzw. vorbelastete Standorte betroffen sind, können Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vernachlässigt werden.

- Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind somit als nachrangig zu bewerten.

20.1.4 Klima / Luft

Bestandsbewertung:

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. 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 hohen Anteil versiegelter bzw. bebauter Flächen auf. Er liegt innerhalb eines potentiell überwärmten Stadtraums mit eingeschränktem Luftaustausch, ebenfalls geprägt durch hohe Versiegelung, geringe Durchgründung und vergleichsweise dichte Baustrukturen.

Auswirkungsprognose:

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 bis 25 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 Straßenverkehrs im Gebiet kann sogar von einer gewissen Verbesserung ausgegangen werden.

Bei der baulichen Neuordnung der Flächen werden Gehölzstrukturen, die Überwärmungseffekte in gewissem Umfang kompensieren und Luftschadstoffe filtern können, erhalten bzw. wieder hergestellt.

- Die Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene sind somit als gering zu bewerten.

20.1.5 Flora, Fauna, Lebensräume

Bestandsbewertung:

- **Vegetation und Biotopstruktur**

Das Planungsgebiet wird zum einem wesentlichen Teil von bebauten bzw. befestigten Flächen eingenommen, die als Standort für Vegetation keine Bedeutung haben. Daneben existieren mehr oder weniger isolierte, meist kleinflächige Vegetationsstrukturen.

Gehölzstrukturen finden sich im Westen (GE 2) 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. Die Gebäude sind von mehr oder weniger intensiv gepflegten Grünanlagen mit Rasenflächen, Gehölz- und Baumgruppen sowie Einzelbäumen umgeben. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus Zierarten und weniger aus heimischen und standortgerechten Arten zusammen.

Im östlichen Änderungsbereich (GE 1) finden sich an den Gebäuden nur kleinflächige Zierrabatte. Zusammenhängende Gehölzbestände kommen lediglich im nördlichen Teil vor. An der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich eine Rasenfläche nach Norden und geht in einen kleinen Grünanlagenbereich über, der von dichten und größeren Gehölzbeständen umgeben ist. Diese setzen sich nach Norden mit einem zum Teil älteren und großkronigen Baumbestand fort. Es kommen sowohl heimische und standortgerechte Gehölzarten als auch Ziergehölze vor. Die Gehölze leiten zum Außenbereich und zur Nidda-Aue über. In den Randbereichen können sich Säume mit ruderalen Hochstauden entwickeln. Entlang der Geltungsbereichsgrenze bildet eine mehr oder weniger durchgängige Baumhecke eine Eingrünung des Gewerbegebietes. Aufgrund der Vernetzung mit der Nidda-Aue kommt diesem Gehölzbestand eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu.



Abbildung 4: Straße „Im Rosengarten“ und dicht bebauter Teil des Gewerbegebietes GE 1



Abbildung 5: Birkenreihe am Nordrand des Gewerbegebietes GE 2



Abbildung 6: Gebäude und Gehölzbestand im Norden des Gewerbegebietes GE 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Erhalt bestimmter Vegetationsstrukturen.

- **Fauna**

Aus der vorstehenden Beschreibung der Nutzungs- und Biotopstrukturen wird deutlich, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als Lebensraum für Tiere nur wenig Bedeutung hat. Dies liegt in der umfangreichen Bebauung bzw. Versiegelung begründet, die meist nur kleine und isolierte, gärtnerisch gestaltete Flächen für eine Besiedelung durch Vegetation und in der Folge wildlebende Tierarten übrig lässt.

Von daher kann das überwiegende 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 anspruchslose Insekten, Spinnen oder andere Wirbellose. Die Gehölzstrukturen entlang der Friedberger Straße (außerhalb des Planungsgebietes) kommen als Habitate für störungstolerante Vögel und Kleinsäuger in Betracht. Allerdings handelt es sich auch hier 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.

Eine Ausnahme bilden die am östlichen Rand des Änderungsbereiches wachsenden zusammenhängenden Gehölzflächen, die mit dem Außenbereich vernetzt und weniger Störeinflüssen ausgesetzt sind. Hier können auch (Teil-)Lebensräume von anspruchsvolleren Vogelarten der Gebüsche und Hecken, Kleinsäuger wie Kaninchen, Eichhörnchen und Igel er-

wartet werden, wenn auch nicht von gefährdeten oder seltenen Arten auszugehen ist. Für Fledermäuse können die Gehölzränder als Leitstrukturen und als Zwischenjagdrevier dienen. Der Baumbestand bietet jedoch keine geeigneten Quartierstrukturen (Baumhöhlen oder –spalten).

Auswirkungsprognose:

Durch das Vorhaben gehen keine höherwertigen Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten als Folge der Überbauung verloren. Die vegetationsfähigen Flächen reduzieren sich nur geringfügig gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand (Überschreitung der GRZ um 10% in GE 2). Die wenigen höherwertigen Gehölzstrukturen werden erhalten oder befinden sich außerhalb des Geltungs- bzw. Eingriffsbereiches. Besondere Strukturen für geschützte Tierarten kommen im Gebiet nicht vor.

- Die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Lebensräume sind somit als gering zu bewerten.

20.1.6 Landschaftsbild

Bestandsbewertung:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, an das sich im Norden und Süden weitere Gewerbeflächen anschließen. Im Nordosten reicht die bestehende Bebauung an die Nidda-Aue heran.

Der Änderungsbereich selbst wird von den technisch-funktionalen Gebäuden und Betriebsflächen der ehemaligen Fa. Brother dominiert. Das westliche Grundstück weist einen von Rasen- und Gehölzflächen umgebenen, maximal zweigeschossigen Lager- und Verwaltungskomplex auf. Die umgebenden Gewerbeflächen sind zum Teil dicht mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Im Süden erstrecken sich die ausgedehnte und bis zu 25 m hohe Lager und Betriebsstätten der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG. 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 7: *Bebauung im östlichen Plangebiet (GE 1)*



Abbildung 8: *Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue (grau = ungefähre Ausdehnung der geplanten Bebauung)*



Abbildung 9: Östliche Gewerbebebauung und Gewerbegebiet GE 1 aus Richtung Nidda-Aue (grau = ungefähre Ausdehnung der geplanten Bebauung)

Auswirkungsprognose:

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Zentrum eines Gewerbegebietes, das bereits durch zusammenhängende Baukörper und Gebäudekomplexe mit ausgeprägter Kubatur und Höhen bis zu 25 m geprägt ist. 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 von Nordwesten (Bundesstraße B3) werden neue Gebäude zwar erkennbar sein, aber umgeben von vergleichbaren bestehenden Siedlungsstrukturen.

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 7 und 8 verdeutlichen. Von der Nidda aus betrachtet dominieren bereits die über 20 m hohen Gebäudekomplexe das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes. Das in der Fortsetzung geplante Regallager führt in diesem Zusammenhang zu einer graduellen Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung überformt jedoch kein rein landschaftlich geprägtes Erscheinungsbild, sondern verstärkt lediglich die Auswirkungen eines bestehenden Siedlungskomplexes. Zumindest teilweise verdecken Gehölzbestände die Baukörper im Gewerbegebiet „Rosengarten“.

Die im Zuge der Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung und zum Erhalt eine Eingrünung am östlichen Rand des Gewerbegebietes

tragen zu einer weitmöglichen Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld bei.

- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können – unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen - somit als mäßig bewertet und toleriert werden.

20.1.7 Mensch und Kultur

Bestandsbewertung:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden Grundstücke unterliegen als Gewerbegebiet bereist deutlichen Vorbelastungen hinsichtlich der bioklimatischen Situation und Lärm-Emissionen. Das Planungsgebiet erfüllt keine Funktionen für eine öffentliche Erholungsnutzung. Eine Wohnnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Vereinzelt werden Gebäude im Umfeld zu Wohnzwecken von Betriebsinhabern oder Eigentümern genutzt. Freiräume für eine private, wohnungsnaher Erholung fehlen weitgehend. Die Grünanlagen bieten in gewissem Umfang die Möglichkeit zur Rekreation im Arbeitsumfeld. Es besteht im Norden eine informelle fußläufige Anbindung an die Nidda-Aue als landschaftlich attraktivem Naherholungsraum und Landschaftsschutzgebiet.

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

Auswirkungsprognose:

Mit dem Betrieb des geplanten Automatisierten Regallagers oder weiterer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe 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 Wohnnutzung im weiteren Umfeld zu beeinträchtigen. Die Betriebsabläufe in den Gewerbegebieten unterliegen entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerken wie z. B. der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). 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 Straßenverkehrs in gewissem Umfang von einem Rückgang auszugehen.

Eine Verschattung durch das geplante Regallager über die bereits zulässige viergeschossige Bebauung hinaus kommt lediglich für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen in Betracht, die jedoch durch die vorgelagerten Straßen- und Stellplatzflächen einen größeren Abstand zu Änderungsbereich aufweisen. Eine Wohnnutzung oder Freiraumnutzung im Wohnumfeld ist davon nicht betroffen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich erst in ca. 60 m Abstand zur nördlichen Baugrenze und wird bereits durch vorhandene Gebäude abgeschirmt. Durch die Einhaltung der geltenden Abstandsregelungen werden Verschattungseffekte weitmöglichst gemindert. Eine bedrückende Wirkung durch die Baumasse des geplanten Regallagers zu den nördlichen Gewerbegrundstücken ist nicht zu erwarten. Im Süden grenzen bereits Lagergebäude mit vergleichbarer Höhe an.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten. Erholungsfunktionen werden durch die Bebauungsplan-

Änderung nicht berührt. Wegebeziehungen zur Nidda-Aue bleiben erhalten. Gleiches gilt für kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutz relevante Objekte.

- Negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

20.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird vollständig als Gewerbegebiet bzw. zu seiner Erschließung genutzt und weist im tatsächlichen Zustand und mehr noch 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 öffentliche Erholungsfunktion ist das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld ohne Bedeutung. Allerdings reicht im Osten die Nidda-Aue als Naherholungsraum und Landschaftsschutzgebiet an das Planungsgebiet heran.

Aufgrund der weitreichenden Vorbelastungen führt die Bebauungsplan-Änderung allenfalls zu geringfügigen Auswirkungen auf die Landschaftsfunktionen bzw. Schutzgüter gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

20.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2020). Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für einzelne relevante geschützte Vogelarten von einem potenziellen Vorkommen im Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Ver-

botstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können jedoch in allen Fällen ausgeschlossen werden.

20.3 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, dass die geplante Neubebauung, insbesondere das Automatisierte Regallager, hinsichtlich des 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 und – soweit sinnvoll und städtebaulich begründet – als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan integriert:

- 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 dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer durchgehenden Baumhecke entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches wird die Einbindung der geplanten Bebauung verbessert. Zumindest für störungstolerante Vogelarten bilden die Baumpflanzungen nutzbare Habitatstrukturen. Außerdem bewirken die Gehölze 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 fünf PKW-Stellplätze wird die Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Laubbaumes vorgeschrieben. Entlang der Straße „Im Rosengarten“ werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Neben den gestalterischen und 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 nachtaktiver Tiere in Verkehrsbereiche zu vermeiden.

20.4 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 planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichsbewertung entfällt daher.

21 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Gewerbegebiet GE 1 (davon Fläche für Anpflanzungen: 1.622 m ²)	11.296
Gewerbegebiet GE 2	11.704
Straßenverkehrsfläche	566
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	568
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	175
Summe	24.309

Friedberg, den 12.08.2020



22 QUELLEN

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

NATURPROFIL. (2020): Bebauungsplan „Rosengarten,“ 5. 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

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

Informationen aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- www.atlas.umwelt.hessen.de
- www.hlug.de
- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://laerm.hessen.de>