BEBAUUNGSPLAN
„Rosengarten“, 6. 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:

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

30. September 2021

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 1

3.1 ABGRENZUNG 1
3.2 NUTZUNGSSTRUKTUR 3

4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS 4

5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN 5

7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN 5

8 PLANUNGSALTERNATIVEN 5

9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN 5

9.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) 6
9.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN) 6
9.3 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN 6

10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB) 8

10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8
10.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8
10.3 BAUWEISE 9
10.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN 9
10.5 VERKEHRSFLÄCHEN 10
10.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN UND DEREN ZUFAHRTEN 10
10.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN 11

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL 11

13 WASSERWIRTSCHAFT 12

14 VERKEHR 12

15 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ 12

16 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN 13

17 KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB) 13

18 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 13

19 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE 13

19.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG 15
19.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAßNAHMEN 15
19.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 15

20 FLÄCHENBILANZ 16

21 QUELLEN 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan 2
Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld 3
Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ zum Geltungsbereich der 6. Änderung 7
Abbildung 4: Baugrenzen 5. Änderung (links) und 3. Änderung (rechts) 10

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Gewerbegebiet „Rosengarten“ beabsichtigt die ortsansässige Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, für die Produktion zusätzliche Nutzflächen zu schaffen. Auf dem nördlich an die vorhandenen Produktionsanlagen angrenzenden Grundstück (Flurstück-Nr. 108/6, Haus-Nr. 14) ist beabsichtigt, ein automatisiertes Regallager (ARL) zu errichten. Für das ARL mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 25 m und einer Bruttogrundfläche von ca. 6.400 m² wurde bereits über eine 5. Änderung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen (Rechtskraft am 24.09.2020). Das geplante ARL soll mittels einer Elektro-Hängebahn mit dem bestehenden Betriebsgebäuden verbunden werden. Entgegen der bisherigen Auslegung wird diese Einrichtung als Hauptanlage eingestuft, so dass sie nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist und samt dem darunter befindlichen Luftraum der Baumassenzahl zugerechnet werden muss. Die in der 5. Änderung getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung stehen hierzu jedoch im Widerspruch.

Um eine rechtskonforme Genehmigung des Bauvorhabens zu ermöglichen, stellt die Stadt Bad Vilbel eine 6. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“ auf, in der die Baugrenzen und die Baumassenzahl entsprechend geändert werden. Die Bebauungsplanänderung dient demnach nicht dazu, eine über die bisherige Planung hinausgehende bauliche Nutzung zu ermöglichen, sondern eine rechtssichere Realisierung des bisher geplanten automatisiertes Regallager zu gewährleisten.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG plant die Errichtung eines Automatisierten Regallagers (ARL 5). Das Regallager soll - nach wie vor - eine Grundfläche von etwa 60 x 106 Meter umfassen, was einer Fläche von 6.360 m² entspricht. Die Bauhöhe soll etwa 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 über eine oberirdische Elektro-Hängebahn beschickt werden. Auf diese Weise lassen sich die Betriebsabläufe sehr effektiv und direkt zwischen den einzelnen Produktions- und Betriebsstätten gestalten.

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 auf der Ostseite der Straße „Im Rosengarten“. Der Geltungsbereich beinhaltet das Gewerbegrundstück und einen anliegenden Straßenabschnitt der Straße „Im Rosengarten“. Das Planungsgebiet umfasst die

Flurstücke 108/6 und 111/3 sowie einen kurzen Abschnitt der Straßenparzelle 229/12 in Flur 22. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nimmt einen ca. 1,19 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosengarten“ ein.

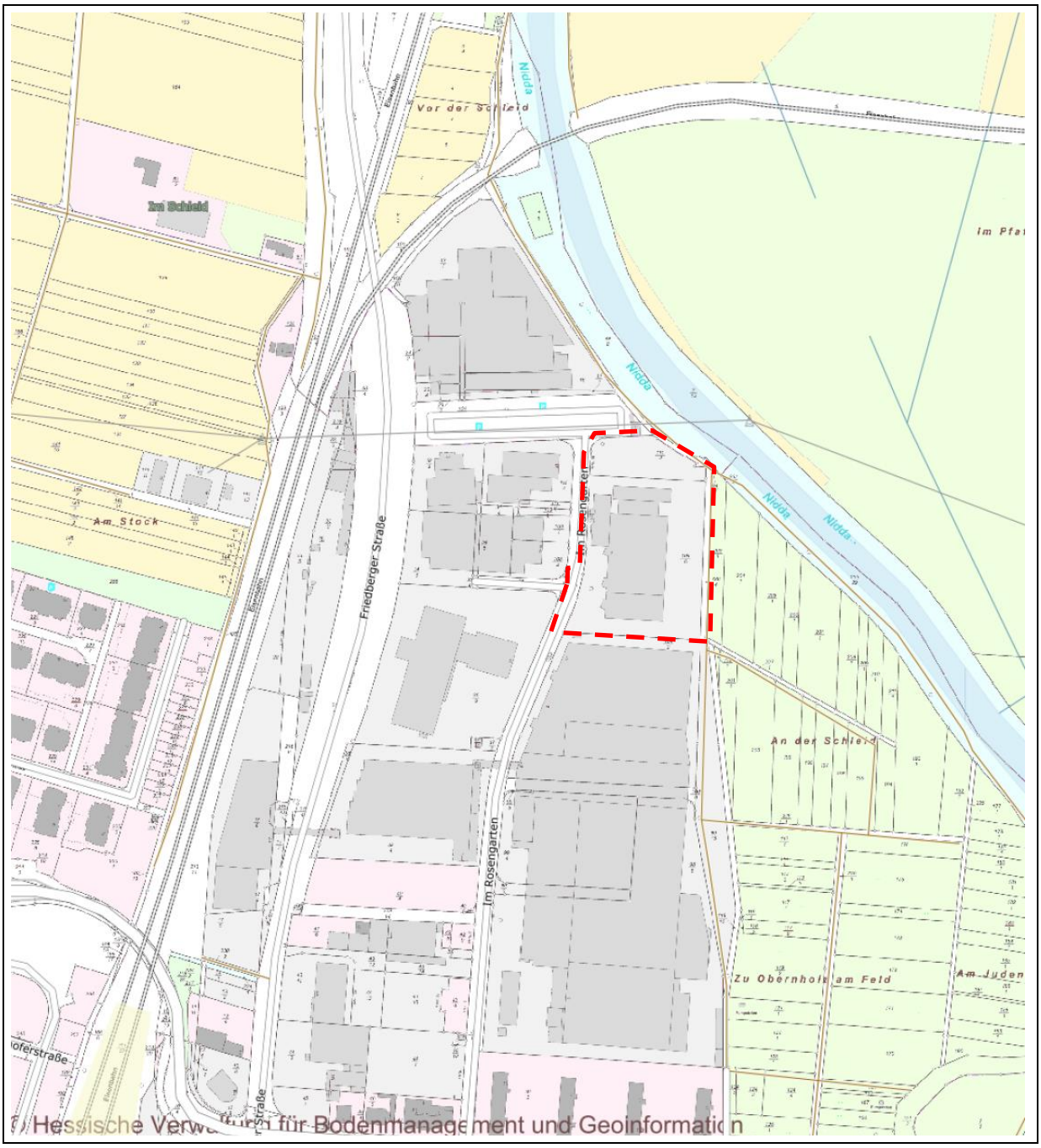

Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot = Geltungsbereich 6. Änderung)
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

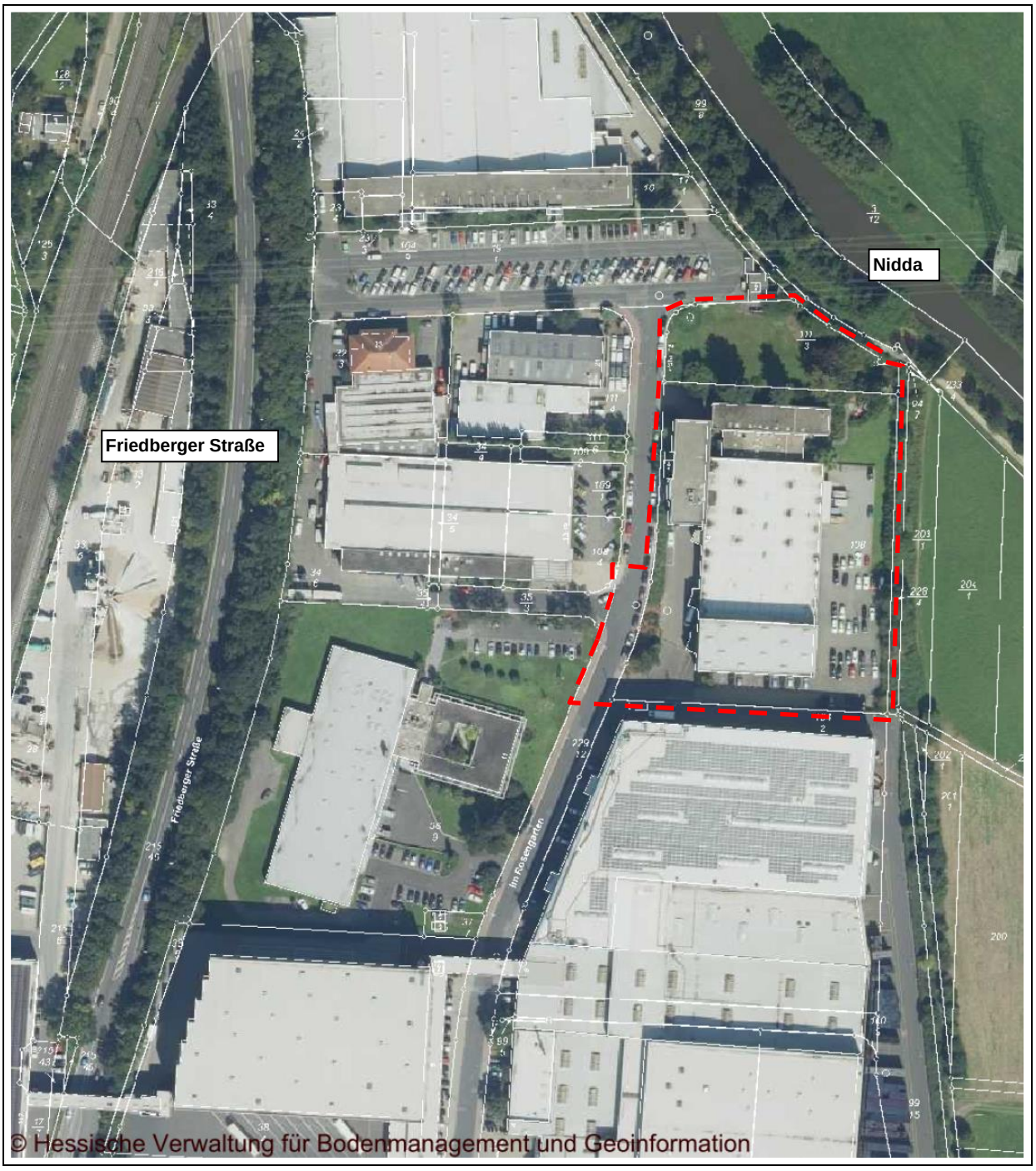

Abbildung 2: Planungsgebiet und Umfeld (rot = Geltungsbereich 6. Änderung)
(Quelle: www.geoportal.hessen.de)

3.2 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße „Im Rosengarten“ und ist bereits vollständig bebaut. Das Grundstücke werden durch gewerblich genutzte Gebäude mit Hof- und Stellplatzflächen sowie kleinflächigen Grünanlagen geprägt. Die Nutzungsstruktur im Planungsgebiet entspricht weitgehend den Festsetzungen

des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplanes. 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.

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 maximal 9.037 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 der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegt ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vor, der als Zusammenstellung der Umweltbelange in den Bebauungsplan integriert wird und dessen Maßnahmenvorschläge ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die Folgenutzung für bisherige Gewerbestandorte zu sichern und die baurechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die Bebauungsplan-Änderung leistet somit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Nr. 2 BauGB Folge.

8 PLANUNGSALTERNATIVEN

Da es sich um ein bestehendes, voll erschlossenes Gewerbegrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, sind die Planungsalternativen beschränkt. Die Bebauungsplan-Änderung dient der rechtskonformen Realisierung der bisherigen Planung. Eine weitere Alternativenprüfung steht somit nicht an.

9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN

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

9.1 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 6. Bebauungsplanänderung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Eine Änderung oder Anpassung des RegFNP ist nicht erforderlich.

9.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengarten“ (Stand: 5. Änderung vom September 2020). Für den Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet (Grundflächenzahl GRZ 0,8, BMZ 14,1, maximale Gebäudehöhe 136,50 m ü. NHN = ca. 25 m) festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch ein zusammenhängendes Baufenster festgelegt, das innerhalb des Gewerbegebiets einen Abstand von 3,00 m und zu den Außenbereichen von 10,00 m einhält.

Im Süden grenzen gemäß der 3. Änderung des rechtskräftigen B-Plans vom April 2008 Gewerbeflächen mit einer GRZ 0,8, GFZ 2,4 und 6 Vollgeschossen an. Bei diesem Planungsstand wurden die Grundstücke mit einem durchgängigen Baufenster überzogen (vgl. Kapitel 10.4, Abbildung 4).

9.3 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.

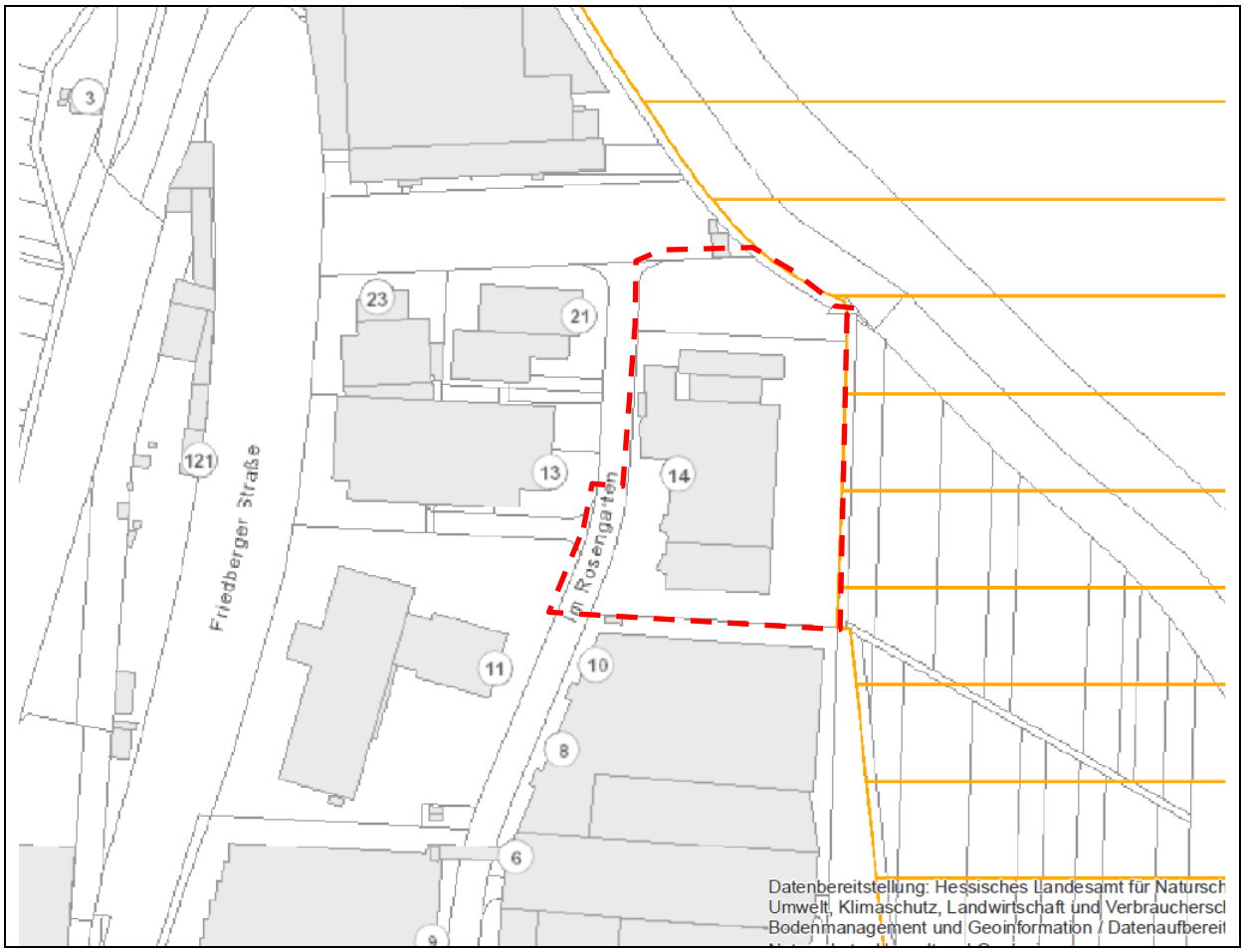

Abbildung 3: Lage des LSG „Auenverbund Wetterau“ (orange) zum Geltungsbereich der 6. Änderung (rot) (Quelle: HLNUG, www.natureg.hessen.de)

Außerdem ist mit einem Vorkommen geschützter Arten gemäß BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen (hier: v. a. europäische Vogelarten). 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 Planungsgebiet 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. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind wie bisher ausgeschlossen, da sie städtebaulich nicht wünschenswert in diesem Bereich des Gewerbegebietes sind. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnen für Betriebsinhaber sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden in dem für das Regallager vorgesehene GE 1 nicht zugelassen.

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 wurden 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“, 5. Änderung) wird im Gewerbegebiet die GRZ von 0,8 beibehalten.

- **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 ca. 25,0 m erforderlich. Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße ist aufgrund der vorhandenen Zuschnitte der Flurstücke und der Bebauungssituation begrenzt. Die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 wurde bereits im Rahmen der 5. Änderung mit 14,1 überschritten.

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 17 (2) genannten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO lagen bereits für die 5. Änderung kumulativ vor und wurden ausführlich begründet:

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 wurde die Überschreitung durch geeignete Umstände zumindest teilweise ausgeglichen, in dem im Gewerbegebiet westlich der Straße „Im Rosengarten“ eine Begrenzung der Baumassenzahl unter das zulässige Höchstmaß auf 8,0 festgesetzt wurde.

Bei der damaligen Ermittlung der Baumassenzahl wurde davon ausgegangen, dass es sich bei der Elektro-Hängebahn um eine Nebenanlage handelt, die nicht auf die BMZ anzurechnen ist. Nach aktueller Lesart handelt es sich jedoch um einen Teil der Hauptanlage und selbst der darunter liegende Luftraum ist mit einzurechnen. Dementsprechend muss die BMZ in der hier vorliegenden 6. Änderung auf 15,0 angehoben werden. Eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der bisherigen Hochbauplanung ist damit jedoch weder beabsichtigt noch verbunden.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen entspricht einer realen Höhenentwicklung von ca. 25 m und wird durch die 6. Bebauungsplan-Änderung nicht verändert.

10.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 110 m mit seitlichem Grenzabstand.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Da die Elektro-Hängebahn nicht als Nebenanlage aufgefasst werden kann, ist sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Deshalb wird eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Zustand der 5. Änderung erforderlich. Die Baugrenze wird deshalb bis auf die südliche Grundstücksgrenze gezogen. Das Baufenster von Flurstück Nr. 108/6 stößt dadurch unmittelbar an die überbaubare Grundstücksfläche des Nachbargrundstücks. Auf diese Weise kann die Elektro-Hängebahn die beiden benachbarten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einander verbinden. Im Grunde entspricht diese Festsetzung dem rechtskräftigen Zustand der 3. Änderung.

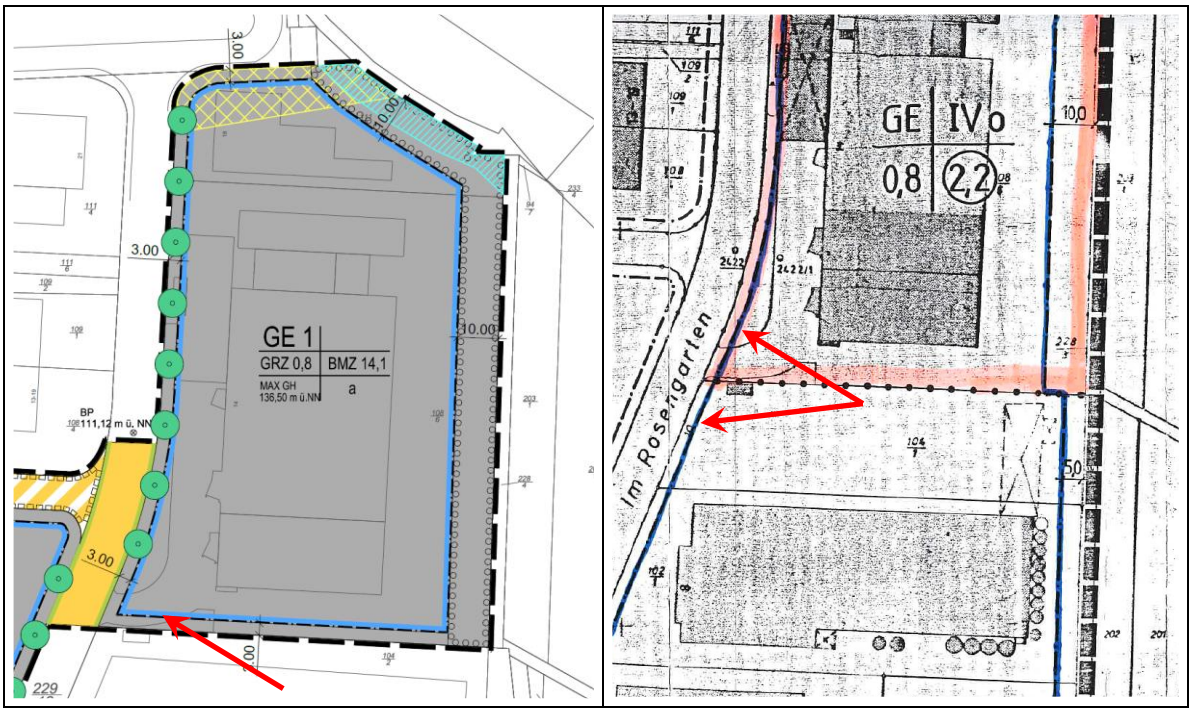

Abbildung 4: Baugrenzen 5. Änderung (links) und 3. Änderung (rechts)

Die Größe der überbaubaren Fläche an sich wird nicht verändert, da die GRZ beibehalten wird. Auch die Eingrünung des Betriebsgeländes durch Baumpflanzungen zur Nidda hin bleibt von der Änderung unberührt.

10.5 Verkehrsflächen

Das angrenzende Teilstück der Straße „Im Rosengarten“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in der bebauungsplan-Änderung dargestellt.

10.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind – analog zur 5. Änderung - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig ist jedoch die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen.

10.7 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. Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen der 5. Änderung werden hier fortgeführt. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße „Im Rosengarten“, die eine Durchgrünung und Gestaltung des Straßenquerschnitts bewirken. Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können für Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassaden- und Farbgestaltung, der Größe und Beschaffenheit von Werbeanlagen, der Gestaltung von Freiflächen sowie der Zulässigkeit von Solaranlagen und Beleuchtungen werden in der 6. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt. Gleiches gilt hinsichtlich der Zufahrten zu Stellplätzen von öffentlichen Straßen, so dass die Regelungen gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht anzuwenden sind. Indem mehrere Zufahrten je Grundstück in flexibler Breite und Abstand erlaubt werden, kann möglichst viel ruhender LKW-Verkehr innerhalb der Gewerbegrundstücke untergebracht werden.

12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

- **Altstandorte, Altablagerungen und Grundwasserschadensfälle:**

Im Geltungsbereich der 6. Änderung liegen keine Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen und Grundwasserschadensfälle vor. 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 Geltungsbereiches 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 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 durch die vorliegenden 6. Bebauungsplan-Änderung die wasserwirtschaftlichen Belange nicht berührt werden, gelten die bisherigen Ausführungen des rechtskräftigen Bebauungsplans fort.

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.

14 VERKEHR

Da mit der 6. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirklungen auf die verkehrliche Situation einher gehen, kann auf die Begründung zur 5. Änderung verwiesen werden. Die mit der Inbetriebnahme des Automatisierten Regallagers erwartete Reduzierung der Fahrbewegungen im Gewerbegebiet hat weiterhin Bestand.

15 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

- **Schallimmissionen:**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen führen zu keinen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich Immissionen, insbesondere Schall. Insbesondere bei dem geplanten Automatisierten Regallager kann ein Anlagenlärm vernachlässigt werden, da der Leerguttransport innerhalb des Gebäudes bzw. über eine geschlossene Elektro-Hängebahn abgewickelt wird. Hinsichtlich Luftwärmepumpen, Klimaanlagen 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.

- **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:**

Festsetzungen für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Verkehrswegen zur Vermeidung oder Minimierung von Lichtemissionen werden in der 6. Bebauungsplan-Änderung fortgeführt.

16 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die vom Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfassten Grundstücke (bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Im Rosengarten“) wurden zwischenzeitlich von der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH und Co.KG erworben.

17 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).

18 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

19 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE

Da die 6. Bebauungsplan-Änderung zu keine größeren Grundflächenzahl festsetzt bzw. keine größere überbaubare Fläche zulässt, sondern lediglich die bisher geplante Regallager-Bebauung baurechtlich absichert, ergeben sich keine Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Auch hinsichtlich der relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB sind mit der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen nachteiligen

Auswirkungen verbunden. Die Auswirkungsprognose der 5. Änderung hat für den aktuellen Planbereich der 6. Änderung weiterhin Gültigkeit und wird nachstehend zusammengefasst:

- **Bodenhaushalt**

Aus der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand. Dementsprechend ist nicht von relevanten Auswirkungen auf den Bodenhaushalt auszugehen.

- **Wasserhaushalt**

Da mit der Bebauungsplan-Änderung keine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen einhergeht und bereits bebaute bzw. vorbelastete Standorte betroffen sind, können Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt ausgeschlossen werden.

- **Klima / Luft**

Aufgrund der umgebenden, zum Teil bereits bis 25 m hohen Baukörper, führt auch die im Änderungsbereich zulässige maximale Gebäudehöhe von ca. 25 m nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen bzw. dem lokalen Windfeld. Die Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene sind als gering zu bewerten.

- **Flora, Fauna, Lebensräume**

Durch das Vorhaben gehen keine höherwertigen Lebensraumstrukturen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten als Folge der Überbauung verloren. Die vegetationsfähigen Flächen reduzieren sich nicht gegenüber dem derzeitigen bzw. formalrechtlichen Zustand. 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.

- **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Zentrum eines Gewerbegebietes, das bereits durch zusammenhängende Baukörper und Gebäudekomplexe mit ausgeprägter Kubatur und Höhen bis etwa 25 m geprägt ist. Von daher entspricht das Vorhaben dem Gebietscharakter. 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.

- **Mensch und Kultur**

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ist durch das Vorhaben 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.

19.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten wurde auf der Ebene der 5. Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2020) durchgeführt. Die 6. Bebauungsplan-Änderung führt zu keinen darüber hinausgehenden Auswirkungen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass für die einzelnen geschützten Vogelarten im Planungsgebiet Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in allen Fällen ausgeschlossen werden können, hat weiterhin Bestand.

19.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die bereits rechtskräftigen landschaftsplanerischen Maßnahmen werden in der 5. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt:

- Versickerungsfähige Flächenbefestigungen bei Stellplätzen oder (Feuerwehr-)Zufahrten oder die Versickerung von Oberflächenabflüssen in Vegetationsflächen.
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch Erhalt bzw. Entwicklung einer durchgehenden Baumhecke entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches.
- Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und entlang der Straße „Im Rosengarten“.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere durch Verwendung von Natriumdampf-Niederdruck- bzw. LED-Lampen.

19.3 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 Eingriffs-Ausgleichsbewertung entfällt daher.

20 FLÄCHENBILANZ

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche in m²**
Gewerbegebiet GE 1 (davon Fläche für Anpflanzungen: 1.622 m²)	11.296
Straßenverkehrsfläche	566
Summe	**11.862**

Friedberg, den 30.09.2021

21 QUELLEN

NATURPROFIL. (2020): Bebauungsplan „Rosengarten,“ 5. Änderung, Begründung, im Auftrag der Fa. Hassia Mineralquellen GmbH & Co.KG, für den Magistrat der Stadt Bad Vilbel

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