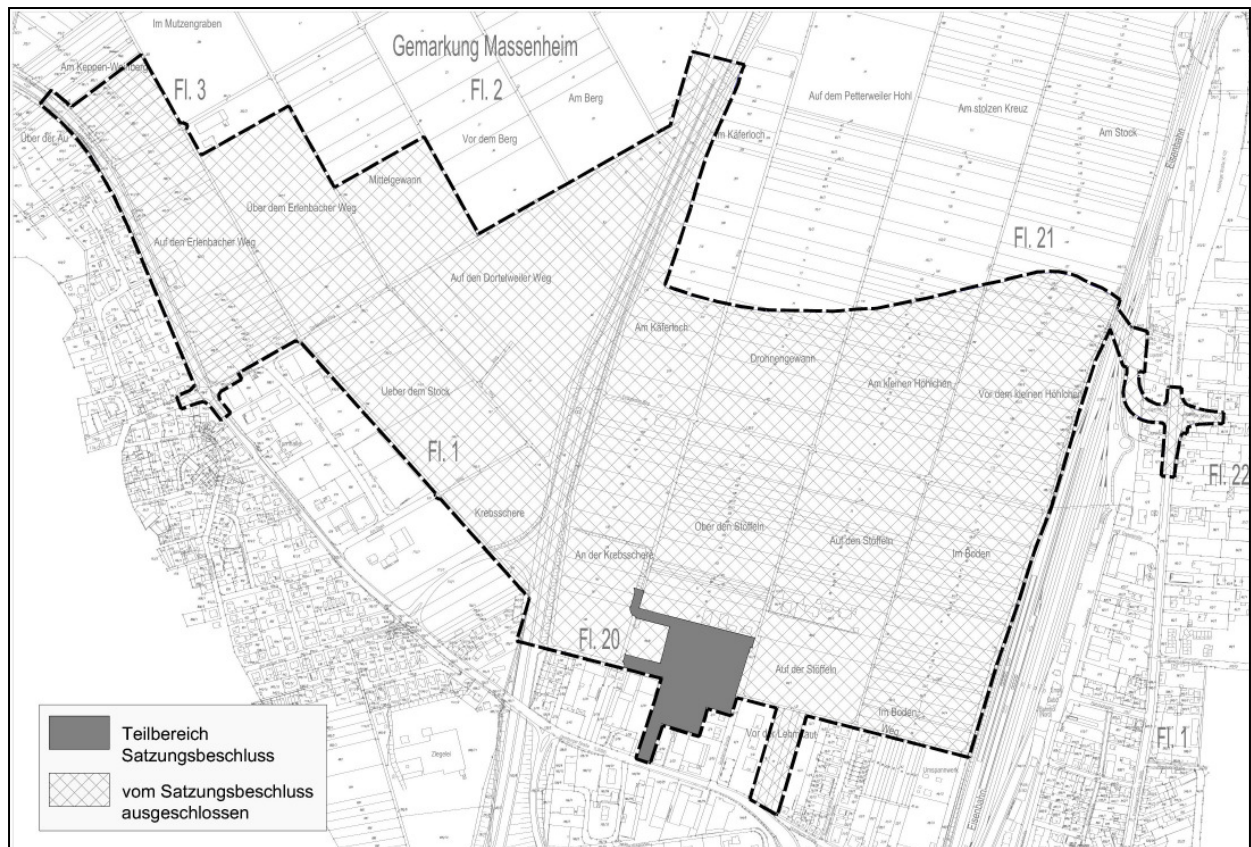


Bad Vilbel

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“



Satzung

Bad Vilbel

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel, der
GPB GrundProjektBau GmbH (Eltville) und der
ALDI Süd GmbH (Langenselbold)
Stand: 23.08.2012

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Ringstr. 6
61476 Kronberg

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 10)	6
1.2	Sonstige Sondergebiete SO	8
1.3	Mischgebiete MI.....	9
1.4	Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5.....	10
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	11
1.6	Flächen für besonderen Nutzungszweck	11
2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.1	Gewerbegebiete	11
2.2	Sonstige Sondergebiete SO	12
2.3	Mischgebiete	12
2.4	Allgemeine Wohngebiete	13
2.5	Flächen für Gemeinbedarf	14
2.6	Flächen für besondere Nutzungszwecke	14
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage	14
3.1	Bauweise	14
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	14
3.4	Festsetzung der Höhenlagen	15
4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	15
4.1	Alle Baugebiete	15
4.2	Gewerbegebiete und sonstiges Sondergebiet SO 1	15
4.3	Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3.....	15
4.4	Mischgebiete	15
4.5	Allgemeine Wohngebiete	16
4.6	Flächen für den Gemeinbedarf	16
4.7	Flächen für besondere Nutzungszwecke	16
5	Sonstige Festsetzungen	16
5.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.2	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	16
5.3	Flächen für Nebenanlagen mit eingeschränkter Zulässigkeit	17
5.4	Vorkehrungen gegen Verkehrslärm	17
5.5	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sowie im Mischgebiet MI 6	17
5.6	Führung von Versorgungsleitungen	18
6	Grünflächen	18
6.1	Öffentliche Grünflächen	18
6.2	Private Grünflächen	19
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.1	Neupflanzung von Bäumen.....	19
7.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen	20
7.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	22
7.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen.....	24
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	25
B	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
1	Gestaltung von Werbeanlagen.....	26
2	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	26

C	Hinweise.....	27
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	27
1.1	Großkronige Bäume	27
1.2	Mittelkronige Bäume	27
1.3	Obstbäume Hochstamm	27
1.4	Sträucher	28
1.5	Geschnittene Hecken	28
2	Belange des Artenschutz	28
3	Sicherung von Bodendenkmälern	28
4	Abfallwirtschaftliche Belange	29
5	Kampfmittelbelastung der sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sowie des Mischgebietes MI 6.....	29
6	Verwertung von Niederschlagswasser	29
7	Heilquellenschutz.....	29
8	Belange des Schienenverkehrs	29
9	Einwirkungen durch den Straßenverkehr	30
10	Bergbau.....	30
D	Begründung	31
1	Liste der Planänderungen der 2. Änderung.....	31
2	Liste der Planänderungen der 3. Änderung und Erweiterung	32
3	Lage und Abgrenzung	34
4	Aufgabenstellung	35
4.1	Aufgabenstellung der 1. Änderung.....	35
4.2	Aufgabenstellung der 2. Änderung.....	35
4.3	Aufgabenstellung der 3. Änderung und Erweiterung	36
5	Verfahrensablauf	36
5.1	Verfahrensablauf der 1. Änderung	37
5.2	Verfahrensablauf der 2. Änderung	37
5.3	Verfahrensablauf der 3. Änderung und Erweiterung	37
6	Übergeordnete Planungen	37
6.1	Regionalplanung zum Zeitpunkt der 2. Änderung	37
6.2	Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein- Main zum Zeitpunkt der 2. Änderung	38
6.3	Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	39
7	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	40
7.1	Geplantes Zentrum zur Nahversorgung und geplantes Mischgebiet MI 6	41
8	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	41
8.1	Verkehrliche Erschließung	41
8.2	Technische Infrastruktur	42
8.3	Grundstückssituation	42
8.4	Bebauung	42
9	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation	43
9.1	Bestandsdarstellung	43
9.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren.....	50
9.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht.....	53
10	Städtebauliche Zielsetzung	53
10.1	Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung	55
11	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	56
12	Planungsrechtliche Festsetzungen	57
12.1	Art der baulichen Nutzung	57
12.2	Maß der baulichen Nutzung	65
12.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage	70
12.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	71
12.5	Ruhender Verkehr, Stellplätze und Garagen.....	78

12.6	Sonstige Festsetzungen	81
12.7	Grünflächen	82
12.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	83
12.9	Flächen für die Landwirtschaft	84
12.10	Kompensationsmaßnahmen	84
13	Erschließung und Versorgung.....	93
13.1	Wasserversorgung.....	93
13.2	Abwasserbeseitigung.....	95
13.3	Elektro-Freileitung.....	96
13.4	Fernwasserleitung	96
13.5	20 kV-Kabel und Fernmeldekabel.....	97
14	Nachrichtliche Übernahmen.....	97
15	Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange	97
15.1	Geologie	97
15.2	Geohydrologie	97
15.3	Pedologie	97
15.4	Bodenmechanik.....	98
15.5	Altlasten.....	98
15.6	Versickerung.....	99
15.7	Abdichtungen im Grundbau	99
15.8	Heilquellenschutzgebiet.....	99
16	Lärmschutz.....	101
16.1	Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 2. Planänderung	103
16.2	Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung	104
E	Verzeichnisse.....	105
1	Abbildungen.....	105
2	Tabellen.....	105
	Quellenverzeichnis	107

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 10)

(gemäß § 8 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiete GE 2 und GE 9

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Erdgeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Außerdem sind im Erdgeschoss Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 3

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
 - Reformwaren
 - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf
 - Schnittblumen
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel); Kosmetik, Pharmazie, Sanitätswaren
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
 - Sportartikel
 - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
 - Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
 - Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
 - Baby-, Kinderartikel

1.1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 4

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.5 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 5

Es gelten die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Es ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 57 dB (A) am Tag und von 47 dB (A) in der Nacht zulässig. Dies ist die höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche.

1.1.6 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 6 und GE 10

Es gelten die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 9.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Es ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 57 dB (A) am Tag und von 47 dB (A) in der Nacht zulässig. Dies ist die höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche.

1.1.7 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 7

Es gelten die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 3.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Es ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 57 dB (A) am Tag und von 47 dB (A) in der Nacht zulässig. Dies ist die höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche.

Nicht zulässig sind Tankstellen.

1.1.8 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 8

Es gelten die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 3.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Es ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 57 dB (A) am Tag und von 47 dB (A) in der Nacht zulässig. Dies ist die höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche.

1.1.9 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 11

Es gelten die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 9.

Zusätzlich wird festgesetzt:

Es ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 57 dB (A) am Tag und von 47 dB (A) in der Nacht zulässig. Dies ist die höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche.

1.2 Sonstige Sondergebiete SO

(gemäß § 11 BauNVO)

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baufachzentrum“.

Vom Warenangebot ausgeschlossen sind folgende zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente:

- Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Arzneimittel
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper
- Musikalienhandel, Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder, Waffen, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

1.2.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Zulässig ist die Errichtung von Verkaufsstätten für den Einzelhandel auf der Grundlage des folgenden verbindlich einzuhaltenden Nutzungsmixes:

Sonstiges Sondergebiet SO 2:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Ein Lebensmittelvollversorger: | max. Verkaufsfläche 2.000 m ² |
| • Ein Getränkemarkt: | max. Verkaufsfläche 690 m ² |
| • Eine Bäckerei: | max. Verkaufsfläche 70 m ² |

Sonstiges Sondergebiet SO 3:

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Ein Lebensmitteldiscounter: | max. Verkaufsfläche 1.200 m ² |
|-------------------------------|--|

1.3 Mischgebiete MI

(gemäß § 6 BauNVO)

1.3.1 Mischgebiete MI 1 – MI 5

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3.2 Mischgebiete MI 6

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Pharmazeutika
 - Haushaltswaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - Schreibwaren, Schulbedarf
 - Schnittblumen
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.4 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5

(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden (nicht in den Teilgebieten 19, 26 und 29):

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

1. Anlagen für soziale Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. öffentliche Verwaltung.

1.6 Flächen für besonderen Nutzungszweck

(gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Zulässig sind:

1. Anlagen zum Parken von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern, deren Benutzer auch öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen (P+R-Anlage).

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

2.1 Gewerbegebiete

2.1.1 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 11

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Staffelgeschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bzw. OK der Außenwände sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig, wenn sie gegenüber den Außenwänden allseitig mindestens um 1,75 m zurückgesetzt sind.

Für die festgesetzten Traufhöhen bzw. OK der Außenwände gilt generell:

Die maßgebliche Gebäudehöhe (Traufhöhe oder Oberkante der Außenwand) wird in der Mitte der straßenseitigen Fassade gemessen und bezieht sich auf die senkrecht davorliegende Höhe der Straßenachse. Die Straßenachsen sind gemeinsam zwischen Stadtplaner und Verkehrsplaner festgelegt worden. Sie können bei Bedarf auf einem technischen Beiplan ausgedruckt werden. Die Gradienten werden zur Zeit noch entwickelt. Sollten sich zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die Straßenachsenhöhen in der Realität noch nicht feststellen lassen, so können die Höhen jederzeit aus den Plänen der Straßenachsen und der dazugehörigen Gradienten ermittelt werden.

2.1.2 Gewerbegebiete GE 2 und GE 6

Die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände beträgt mindestens 18,0 m und höchstens 21,50 m. Für Gebäude, die an der Rückseite der Gebäude, die auf der Baulinie errichtet werden müssen, anschließen, beträgt die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände höchstens 18,0 m.

2.1.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 4, GE 5 und GE 11

Die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände beträgt höchstens 18,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenseite gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.1.4 Gewerbegebiete GE 3, GE 7 und GE 8

Die zulässige Traufhöhe bzw. OK der Außenwände beträgt höchstens 15,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.1.5 Gewerbegebiete GE 9 und GE 10

Die zulässige Traufhöhe bzw. OK der Außenwände beträgt zwingend 21,50 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.2 Sonstige Sondergebiete SO

2.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Staffelgeschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bzw. OK der Außenwände sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig, wenn sie gegenüber den Außenwänden allseitig mindestens um 1,75 m zurückgesetzt sind.

Die für die festgesetzten Traufhöhen bzw. OK der Außenwände maßgebliche Bezugshöhen (Höhen der Straßenachsen) werden entsprechend der Festsetzung 2.1.1 gemessen.

Die zulässige Traufhöhe bzw. OK der Außenwände beträgt höchstens 15,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.2.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.3 Mischgebiete

2.3.1 Mischgebiete MI 1 und MI 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6. Die Zahl der Geschosse ist auf mindestens 3 und höchstens 4 festgesetzt.

2.3.2 Mischgebiet MI 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6. Die Zahl der Geschosse ist auf mindestens 3 und höchstens 4 festgesetzt.

2.3.3 Mischgebiet MI 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0. Die Zahl der Geschosse ist auf mindestens 3 und höchstens 4 festgesetzt.

2.3.4 Mischgebiet MI 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,5. Die Zahl der Geschosse ist auf mindestens 3 und höchstens 4 festgesetzt. Der Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt hinzuzurechnen.

2.3.5 Mischgebiet MI 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2. Die Zahl der Geschosse ist auf höchstens 2 plus Dachgeschoss festgesetzt.

2.4 Allgemeine Wohngebiete

2.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse ist auf zwingend 3 festgesetzt. Der Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt hinzuzurechnen.

2.4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse ist auf zwingend 3 festgesetzt.

2.4.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,2. Die Zahl der Geschosse ist auf zwingend 4 festgesetzt. Der Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt hinzuzurechnen.

2.4.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die von den Straßenbegrenzungslinien gebildeten Baublöcke 19, 26 und 29 müssen in einzelnen Baugrundstücken mit einer Größe von max. 200 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) aufgeteilt werden. Für Eckgrundstücke sind Ausnahmen von der Flächenbegrenzung bis zu einer Größe von maximal 300 m² möglich. Die gebildeten Baugrundstücke sind mit Hausgruppen zu bebauen, wobei auf jedem Baugrundstück eine Grundfläche von max. 120 m², max. 2 Geschosse und max. 2 Wohnungen für die baulichen Hauptanlagen zulässig sind.

Der erste notwendige Stellplatz ist auf dem Baugrundstück oder innerhalb der baulichen Hauptanlagen, der zweite notwendige Stellplatz ist im Baublock zu schaffen.

Die auf die Grundfläche anzurechnenden baulichen Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO sind in den Baublöcken 19, 26 und 29 außerhalb der zu bildenden Baugrundstücke zu schaffen. Der Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GST hinzuzurechnen.

2.4.5 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse ist auf mindestens 2 und höchstens 3 festgesetzt.

2.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse wird auf höchstens 2 festgesetzt.

2.6 Flächen für besondere Nutzungszwecke

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8. Die Zahl der Geschosse wird auf höchstens 3 festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ist die geschlossene Bauweise und in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Baublöcken 19, 26 und 29 sind nur Hausgruppen zulässig.

3.1.4 Flächen für Gemeinbedarf

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.5 Flächen für besondere Nutzungszwecke

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten - außer der Flächen für den Gemeinbedarf - sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In den Wohngebieten 19, 26 und 29 wird die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen für die zu bildenden Baugrundstücke auf eine Größe von 120 m² zusätzlich begrenzt.

In den Gewerbegebieten 46 und 47 werden die überbaubaren Grundstücksflächen geschossweise durch Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlage durch Planzeichen festgesetzt.

3.4 Festsetzung der Höhenlagen

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 ist die Traufhöhe bzw. die Oberkante der Außenwände zwingend durch Mindest- und Höchstwerte festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In den anderen Gewerbegebieten sowie in den sonstigen Sondergebieten SO 1 ist die Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände als Höchstwert festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf die Erschließungsstraße und wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen.

In allen anderen Baugebieten wird die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (EG) auf max. 1,0 m über Straßenachse festgesetzt. Sie wird am Gebäudeeingang gemessen.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Alle Baugebiete

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4.2 Gewerbegebiete und sonstiges Sondergebiet SO 1

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Innerhalb der Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen. Tiefgaragen sind grundsätzlich nur unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche können Tiefgaragen ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie mit einer mind. 60 cm tiefen Erdüberdeckung, gemessen von der Straßenkante, ausgeführt werden. Oberirdische Garagen können auf der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden. Auf der an den öffentlichen Parkplatz grenzenden Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Parkdecks in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

4.3 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Stellplätze sind auf den „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.

4.4 Mischgebiete

In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5 sind die notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise können Besucher- und Kundenstellplätze auf der „Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen“ nachgewiesen werden.

In den Mischgebieten MI 4 sind die notwendigen Stellplätze auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ und auf den „Flächen für besondere Nutzungszwecke (Park+Ride-Anlage)“ zulässig.

In den Mischgebieten MI 6 sind Stellplätze sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Allgemeine Wohngebiete

4.5.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (ohne Baugebiet 39) und WA 3

Stellplätze sind nur auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ und „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Garagen sind unzulässig.

4.5.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 5 und Baugebiet 39

Die notwendigen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Weitere Stellplätze können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzt, ausnahmsweise zugelassen werden. Garagen sind nicht zulässig.

4.5.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Ein notwendiger Stellplatz ist auf dem zu bildenden Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite notwendige Stellplatz ist als Gemeinschaftsstellplatz innerhalb des Baugebietes nachzuweisen. Weitere Stellplätze sind auf den „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Stellplätze sind auf Grundstücksflächen, die direkt an die Straßenverkehrsflächen angrenzen, zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4.7 Flächen für besondere Nutzungszwecke

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Stellplätze und ihre Nebenanlagen zulässig. Es können maximal 3 Parkebenen hergestellt werden. Die Ausbildung als Parkhaus ist zulässig. Notwendige Stellplätze aus dem Mischgebiet MI 4 sind zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Baugebieten WA 3 und im Baublock 32 des Mischgebietes MI 3 liegende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind auf ihrer gesamten Breite und bis zu einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,5 m von der Bebauung freizuhalten. Notwendige Konstruktionsteile sind zulässig. Sie dürfen den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen. Der darüberliegende Raum ist zwingend zu überbauen. Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Baublock 36 des Mischgebietes MI 4 dienen dem Zugang von Fußgängern zum Bahnhof und der P+R-Anlage.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der Stadt Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die Stadt Bad Vilbel und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

5.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen – inklusive Werbeanlagen - gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen.

5.3 Flächen für Nebenanlagen mit eingeschränkter Zulässigkeit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 9 Abs. 2 BFstrG)

In den Baubeschränkungszonen sind Werbeanlagen nur an den geplanten Gebäuden zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Näheres regelt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel.

5.4 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Zonen entlang der Bundesstraße B 3, der Nordumgehung und der Bahn sind

- die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) nur in den von den Lärmquellen abgewandten Bereichen zu liegen kommen,
- die Räume mit Fenster auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719- bewertetes Schalldämm-Maß-Lw = 30-34 dB (A) - entsprechen.

5.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sowie im Mischgebiet MI 6

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Stadthaus der Stadt Bad Vilbel, Friedberger Straße 6, 61118 Bad Vilbel, 1. OG, Zimmer 10, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

5.5.1 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnung im Plan.

Lärmschutz

Lärm emittierende Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung, Klima) sind in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben (z.B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen und –flächen), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“, November 1989 – Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Zu- und Abluftöffnungen Lärm emittierender Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung, Klima) sind in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen, die gewährleisten, dass an der Grundstücksgrenze keine höheren Beurteilungspegel als nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) für die Nachbarbebauung maßgebende Immissionsrichtwert minus 10 dB(A) verursacht werden.

5.5.2 Mischgebiet MI 6

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche müssen die nord- und westausgerichteten Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich II erfüllen.

5.6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nur unterirdisch erfolgen.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1.1 Zentraler Park

Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung und Spiel für Kleinkinder bis 6 Jahre und für Kinder von 6 bis 12 Jahre.

6.1.2 Verkehrsgrün

Mittelstreifen Gottlieb-Daimler-Allee

Mit Alleebäumen und Strauchgruppen bepflanzte Mittelstreifen in der Gottlieb-Daimler-Allee.

Grünstreifen parallel zum Fußweg an der Nordumgehung Massenheim

Mit Alleebäumen, Sträuchern und Rasenflächen angelegter Grünstreifen parallel zur Nordumgehung Massenheim.

6.1.3 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im Bereich der Nordumgehung Massenheim

Vornehmlich mit Gehölzen bepflanzte Flächen zum Immissionsschutz und zur landschaftlichen Einbindung der überörtlichen Verkehrswege und mit ökologischen Funktionen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

6.1.4 LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 – Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen

Feldgehölz mit Baumgruppen als Ausgleichsflächen.

6.1.5 LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 – Neuanlage von Auwald/Bruchwald

Auwald/Bruchwald mit Schilf-, Röhricht-, Sukzessionsflächen und Waldrandgehölzen als Ausgleichsflächen.

6.1.6 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 - Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Extensives Grünland als Ausgleichsfläche.

6.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan

6.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die an Straßen, Wegen und im zentralen Park in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur einer Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m, bei großkronigen Bäumen mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m, bei großkronigen Bäumen von 3 m dauerhaft vorzusehen.

7.1.1 Baumstandorte für großkronige Bäume I Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 18/20 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Großkronige Bäume"

7.1.2 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume"

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

7.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen, Kleinspielfelder und/oder Festwiese (max. 40% der Gesamtfläche)
- Extensivrasenflächen (min. 30% der Gesamtfläche)
- Strauchflächen (min. 15% der Gesamtfläche)

Festgesetzt wird:

- Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Für Extensivrasenflächen:
 - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)
 - 1 großkroniger Baum I WO je 200m² Fläche
 - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600m² Fläche
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste
- Für Strauchflächen:
 - 1 großkroniger Baum I WO je 300m² Fläche
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste

Ferner wird festgesetzt:

- Der verbuschende Obstbaumbestand im mittleren Bereich des zentralen Parkes ist zu erhalten (s. Planeintrag); er soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und sich somit zu einem Feldgehölz auswachsen.
- Das Feldgehölz (s. Planeintrag) am südlichen Ende des zentralen Parkes ist ebenfalls zu erhalten und soll der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

7.2.2 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im Bereich der Nordumgehung Massenheim

Festgesetzt wird:

- Je 100 m² Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

7.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Die als "Neuanlage Streuobstbestand" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte, hier insbesondere für den Verlust von alten Streuobstbeständen.

Festgesetzt wird:

- Es sind Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagliste je 100 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

7.2.4 LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 – Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen

Die als "Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte.

Festgesetzt wird:

- Je 100 m² Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als ausdauernde Ruderalfluren vorwiegend im Saumbereich der Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

7.2.5 LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 – Neuanlage von Auwald/Bruchwald

Die als "Neuanlage Auwald/Bruchwald" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte.

Die genaue Ausführung der Neupflanzungen und der Geländegestaltung hat sich streng an den Bestimmungen und Hinweisen zu den im Plan dargestellten Flächen im Bescheid des Hessischen Forstamtes Butzbach vom 12.11.97 an die Stadt Bad Vilbel zu orientieren.

7.2.6 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 – Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Die als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte.

Festgesetzt wird:

- Die Fläche ist durch Aussaat in eine Grünlandfläche (2-schürige Wiese) umzuwandeln und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres, Biozidanwendung und Düngerausbringung sind nicht zulässig).

7.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 1 – 5, Gewerbegebiete GE 1 – 7 sowie GE 11 und der sonstigen Sondergebiete SO 1

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 7.1).
- Zusätzlich ist je 200 m² nicht überbauten Grundstücksfläche 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3

Festgesetzt wird:

- Mindestens 70 % der Grundstücksflächen abzüglich der überbauten Flächen und der Stellplatzflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.3.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 6

Festgesetzt wird:

- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen abzüglich der überbauten Flächen und der Stellplatzflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 + 5

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 7.1)
- 80 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

7.3.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 4

Festgesetzt wird:

- Die Grundstücksfreiflächen sind je Einzelgrundstück mit 1 Baum II WO gemäß Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen zu versickern (Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Sickerschächte, Zierteiche) ist möglich.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.3.6 Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsflächen

Festgesetzt wird:

- 15 % der Flächen sind als Strauchflächen herzustellen, mit je 300m² Strauchfläche 1 Baum I WO (Arten nach Vorschlagliste)
- Zusätzlich sind je 400 m² Fläche 3 mittelkronige Bäume zu pflanzen (Arten nach Vorschlagliste)
- Extensiv genutzte Bereiche sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)
- Intensiv genutzte Bereiche sollen als Scherrasen angelegt und unterhalten werden.

7.3.7 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

7.3.8 Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 60 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

7.3.9 Dachbegrünung Gewerbegebiete GE 1 – 8 und GE 11, sonstige Sondergebiete SO 1 und Gemeinbedarfsflächen

Festgesetzt wird:

- Mindestens 65% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

7.3.10 Fassadenbegrünung Gewerbegebiete GE 1 - GE 8 sowie GE 11 und sonstige Sondergebiete

Festgesetzt wird:

- Alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände (auch die der Parkdecks) über 50 m² Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagliste zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
- Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Sonnenenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

7.3.11 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim und an der B3

Siehe Einzeichnungen im Plan

Festgesetzt wird:

- Je 300 m² Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m² Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m² Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen

7.4.1 Mittelstreifen der Gottlieb-Daimler-Allee

Festgesetzt wird:

- Alleebäume I WO gemäß Planeintrag (s.o. Festsetzung 7.1)
- Scherrasenflächen
- 2-schürige Wiesenbereiche
- Sträucher

7.4.2 Grünstreifen parallel zum Fußweg an der Nordumgehung Massenheim

Festgesetzt wird:

- Je 15 m Länge ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 25 % der Fläche sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- 25 % der Flächen sollen als Scherrasenflächen hergestellt werden.
- 50 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Planungsgebiet befinden sich einige vitale Obstbäume auf unterschiedlichen Streuobstwiesen und extensive Streuobstwiesen mit entsprechend hoher ökologischer Bedeutung, die in das grünordnerische Konzept eingebunden werden sollen.

Hierfür wird festgesetzt:

- Die vitalen Obstbäume ab einem Stammdurchmesser von 40 cm (in 1 m über dem Boden gemessen) sind zu erhalten und zu pflegen.
- Die extensiven Streuobstwiesen im westlichen Randbereich des Plangebietes (s. Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten.

Die in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 + 4 HBO)

1 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach ihrem Standort und dem Gebietscharakter, der sich aus der Definition der jeweils rechtskräftigen Baunutzungsverordnung ergibt, wird in der jeweils gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel geregelt. Gestaltungsvorschriften ergeben sich aus der Anlage 2 der Satzung.

2 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

C Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie "

Quercus robur
Salix alba " Liempde "
Tilia cordata

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium
Prunus avium " Plena "
Carpinus betulus

Quercus robur " Fastigiata "
Tilia cordata " Greenspire "
Aesculus hippocastanum " Baumannii "
Betula nigra

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel

Anhalter
Ananas-Renette
Baumanns Renette
Brettacher
Cox Orange Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dülmener Rosenapfel
Geflammter Kardinal (Herrenapfel)
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)
Gloster
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläum
Graue Französische Renette
Gravensteiner

Hammeldeinchen
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette
Landsberger Renette
Minister von Hammerstein
Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen
Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas
Blumbachs Butterbirne
Clapps Liebling
Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise von Avranches

Hofratsbirne
Köstliche von Charneux
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth
Auerbacher
Bühler Frühzwetsche
Ersinger Frühzwetsche
Graf Althans

Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche (in Typen)
Königin Viktoria
Nancymirabelle
Ontariopflaume

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzeßkirsche
Großer Gobet
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Kassins Frühe

Koburger Mai-Herzkirsche
Lauermannkirsche
Ochsenherzkirsche
Rote Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Schneiders späte Knorpelkirsche
Süße Frühweichsel

Sonstige

Speierling

Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina

Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Carpinus betulus

Crataegus spec.
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Taxus baccata

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| • Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |
| • Großsträucher | 3 x vmB | 125/150 |

2 Belange des Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Im Zuge von erforderlichen Baumfällungen bzw. Gebäudeabriss sind diese vorher auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

4 Abfallwirtschaftliche Belange

Bei der Erprobung, Einstufung und Verwertung des bei Maßnahmen im Plangebiet anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 15. Mai 2009, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.hessen.de → Umwelt & Verbraucher → Abfall → Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten.

Der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 42.2) ist vor Beginn eventueller Sanierungs- und Abbrucharbeiten ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

5 Kampfmittelbelastung der sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sowie des Mischgebietes MI 6

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung (sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3) sowie das Mischgebiet MI 6 in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nähere Informationen sind auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt unter <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) zu finden.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

7 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III und in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Die für diese Zonen gem. § 47 HWG durch Rechtsverordnung festgelegten Ver- und Gebote sind zu beachten.

8 Belange des Schienenverkehrs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch des-

sen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB Services Immobilien GmbH. Auf die ausdrücklichen Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

10 Bergbau

Das Plangebiet wird von zwei Bergwerksfeldern (Kohlensäure) überdeckt.

D Begründung

1 Liste der Planänderungen der 2. Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

1. Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes zur Ansiedlung eines großflächigen Bauflächenzentrums;
2. Veränderung des Straßenquerschnitts der Homburger Straße westlich der Breiten Straße;
3. Ausbildung von Kreisverkehrsplätzen an der Gottlieb-Daimler-Allee;
4. Änderung der Lärmschutzanlagen am Brückenbauwerk Nordumgehung;
5. Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze;
6. Vergrößerung der Ausgleichsfläche.

Die einzelnen Maßnahmen sind auf dem Übersichtsplan durch Nummern dargestellt (Neue Ausgleichsfläche: s. Plan „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ im Anhang)



Abbildung 1: Maßnahmen der 2. Änderung



Abbildung 3: Lage des geplanten Vorhabens der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung sowie der Ausweisung eines Mischgebietes MI 6 am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel im Bebauungsplan „Krebsschere“

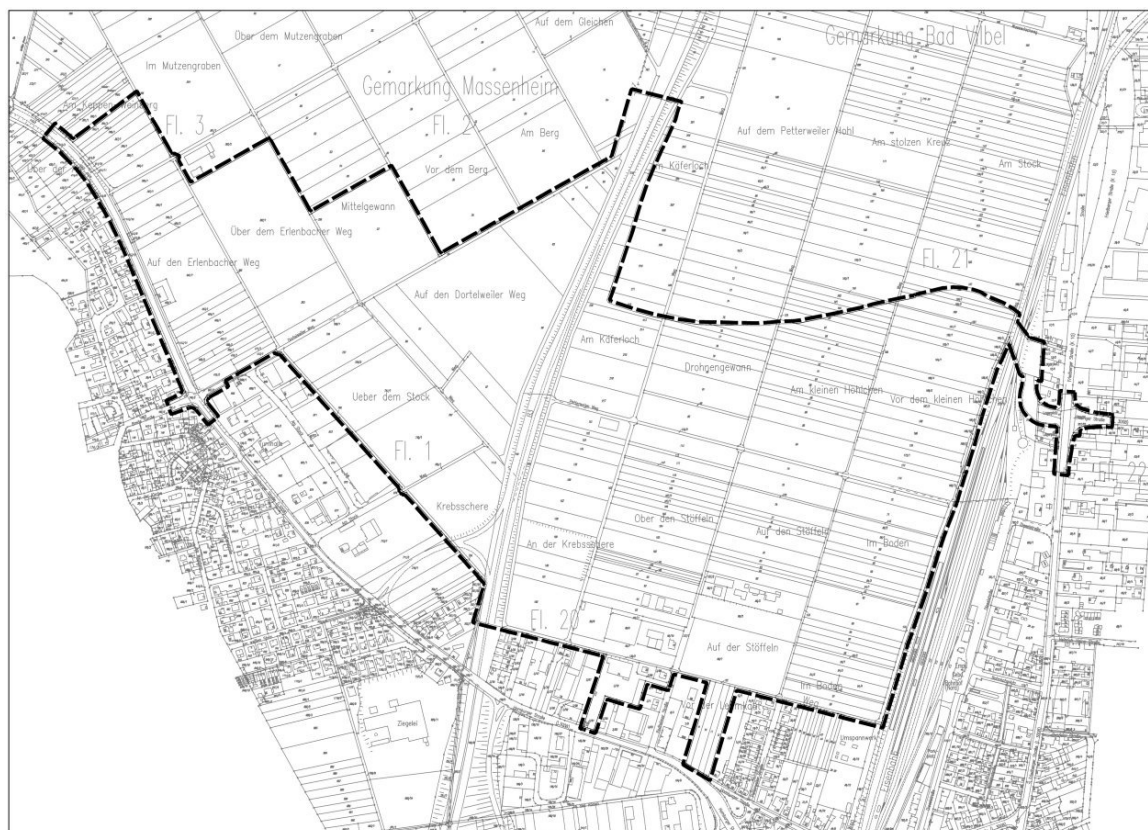


Abbildung 4: Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“

3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt. Es wird begrenzt im Osten von der Main-Weser-Bahn, die heute zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden von der Bebauung entlang der Homburger Straße in der Kernstadt Bad Vilbel und im Stadtteil Massenheim. Im Norden grenzt die freie Feldflur an. Das Plangebiet wird durch die B 3 in einen östlichen („Krebsschere“) und einen westlichen Teil („Auf dem Stock“) zerteilt. Nördlich daran schließt sich ein weiteres Baugebiet „Im Schleid“ an, dass einheitlich mit dem Baugebiet „Krebsschere“ geplant wird. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die geplante Nordumgehung und ihre Anschlussbauwerke an die Bundesstraße B 3. Die Bebauungsplangrenze ist auf die nördliche bzw. östliche 20 m Linie (Freihalten von Bebauung) gelegt worden. Dies geschieht mit der Absicht, die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu haben. Im Bereich der geplanten Landschaftsbrücke werden Detailplanungen zeigen, ob die erforderlichen Auflagerbauten in dem 20 m-Linien-Bereich unterzubringen sein werden, ggf. muss der Geltungsbereich hier nach Norden erweitert werden. Im Bereich des geplanten Baugebietes „Im Schleid“ wird die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Geltungsbereichsgrenze nur mit den Planzeichen 15.8 „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ versehen. In dem Bebauungsplan „Im Schleid“ werden diese Flächen als Baugebiete festgesetzt. Der Geltungsbereich des B-Plan „Im Schleid“ wird als südliche Grenze die nördliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Nordumgehung haben, d.h. der Freihaltbereich nach Planzeichen 15.8 wird in beiden B-Plänen enthalten sein.

Nach dem Aufstellungsbeschluss ist das Plangebiet 72,32 ha groß. Es ist nachträglich verändert worden, so dass zur 2. Änderung die Gesamtfläche jetzt 82,48 ha beträgt. Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat sich die Größe des Plangebietes erneut verändert. Sie beträgt nun 83,98 ha. Darin enthalten sind die Ausgleichsflächen von 8,18 ha und der Freihaltestreifen von 1,17 ha, der als Bauland im Bebauungsplan Schleid ebenfalls erfasst ist (siehe Tabelle 1).



Abbildung 5: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

4 Aufgabenstellung

Um den Bedarf an gewerblichen Flächen und an Wohnbauflächen für den Zeitraum bis in das nächste Jahrtausend zu decken, ist der Bebauungsplanes „Krebsschere“ aufgestellt worden. Im Plangebiet „Krebsschere“, zwischen B 3 und Main-Weser-Bahn gelegen, werden Gewerbeflächen für zukunftsweisende hochwertige Dienstleistungsbetriebe entwickelt und wegen der Nähe zur S-Bahn weitere attraktive Wohnbauflächen erschlossen. Das Baugebiet „Auf dem Stock“, westlich der B 3 gelegen, erhält Flächen für die An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die planerische Festsetzung der Nordumgehung von Massenheim, die einen neuen Anschluss an die B 3 erhalten und die Erschließung des Baugebietes sicherstellen wird.

Für das Planungsgebiet ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Dieser wurde als eigenständiges fachliches Gutachten erarbeitet, das im Rahmen der Bauleitplanung, gemäß dem Vorsorgeprinzip, die Grundlage für die Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes darstellt. Der Grünordnungsplan wird parallel zur Bebauungsplanänderung fortgeschrieben.

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebauliches Gutachten der Planergruppe ROB vom 28. Mai 1997.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, mit dem Ziel, das Baugebiet als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu realisieren.

4.1 Aufgabenstellung der 1. Änderung

Die Stadt Bad Vilbel hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet 'Krebsschere' beschlossen. Ziel der Änderung ist die Verbesserung der Erschließung der gewerblichen Bauflächen in der Gemarkung Massenheim. Hier sollen Gewerbegrundstücke mit einer Grundstücksfläche zwischen 1.000 m² und ca. 5.500 m² angesiedelt werden. Die Größenordnung der Grundstücke entspricht den Anliegen diverser Grundstücksinteressenten für dieses Gebiet.

Die als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche an der Straße ‚Am Stock‘ soll ebenfalls als gewerbliche Fläche genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs, zwischen der Homburger Straße und der L 3008 neu, ein öffentlicher Parkplatz angelegt.

Der Straßenquerschnitt der Homburger Straße zwischen der Straße Am Stock (West) und ihrem nördlichen Ende wird verändert. Daneben wird der Knotenpunkt Homburger Straße / Breite Straße / Am Stock als Kreisverkehr ausgebildet. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich der 1. Änderung um den Kreuzungsbereich und die Straßenverkehrsfläche erweitert.

4.2 Aufgabenstellung der 2. Änderung

Im westlich der Bundesstraße 3 gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans soll ein örtliches Baufachzentrum errichtet werden. In Abstimmung mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung wurde hierfür ein ca. 2,5 ha großer Standort im Kreuzungsbereich ‚B3 / L3008neu‘ festgelegt. Da die Größe des Fachmarktes über der im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Verkaufsfläche liegt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Mit der Festlegung der Nutzungsart „Baufachzentrum“ soll eine anderweitige Nutzung im Bereich des großflächigen Einzelhandels (z. B. ein Lebensmittelmarkt) ausgeschlossen werden.

Gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) ist für das Änderungsverfahren die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie notwendig. Sie liegt als Anlage zur Begründung der B-Plan-Änderung vor.

Zeitgleich mit der Änderung des Baugebietes werden in den B-Plan Änderungen übernommen, die aus der weitergehenden Entwurfs- und Ausführungsplanung der Straßen resultieren. Dies betrifft vorrangig die Gottlieb-Daimler-Allee, deren Knotenpunkte an verkehrsrelevanten Stellen zu Kreisverkehrsplätzen umgeplant werden.

4.3 Aufgabenstellung der 3. Änderung und Erweiterung

Anlass zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ gibt das geplante Vorhaben der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel. Dieses Zentrum soll in erster Linie der Nahversorgung des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt sowie des Neubaugebietes Quellenpark dienen.

Die für das Nahversorgungszentrum notwendigen Flächen liegen zu einem großen Teil im Geltungsbereich des bestehenden, jedoch nur teilweise rechtskräftigen Bebauungsplans „Krebsschere“. In dem entsprechenden Teilbereich setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest, ist jedoch hier nicht rechtskräftig.

Im Rahmen des Vorhabens soll zum einen der im Plangebiet bereits bestehende Lebensmittel-discounter erweitert sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt und eine Bäckerei angesiedelt werden. Dazu ist es notwendig, die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Vorhaben zu ändern bzw. erstmalig festzusetzen sowie die verkehrliche Situation neu zu regeln.

Die Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Lebensmittelvollsortimenters liegt bei 2.000 m², die des Getränkemarktes bei 690 m² und die der Bäckerei bei 70 m². Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll im Rahmen der Vorhabenverwirklichung von derzeit 783 m² auf 1.200 m² erhöht werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung der betroffenen Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgen.

Des Weiteren soll im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ein direkt an das geplante Zentrum zur Nahversorgung angrenzendes Grundstück als Mischgebiet MI festgesetzt werden. Das Grundstück befindet sich derzeit im Besitz des Betreibers des bestehenden Lebensmitteldiscounters und wird für die Realisierung des geplanten Zentrums zur Nahversorgung nicht benötigt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes MI wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Grundstücks gewährleistet.

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ soll zudem die Anpassung der Feingliederung der Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete GE 2, GE 3, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10 und GE 11 nach § 1 (4)-(9) BauNVO im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgen.

5 Verfahrensablauf

Im Januar 1997 hat die Stadt ein Gutachterverfahren für die städtebauliche Voruntersuchung für das Gebiet „Krebsschere“ auslobt, mit dem Ziel, eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeiten zu lassen. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der Planergruppe ROB hervorgegangen, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes von der Planergruppe ROB (Städtebau) und Keller/Keller/ Wolf (Grünordnung) weiterbearbeitet wurde. Im August und September 1997 fand eine Vorabbeteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange statt. Zur gleichen Zeit wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Herbst und Winter 1997/98 wurde der Vorentwurf erarbeitet, der im März 1998 von den Gremien der Stadt akzeptiert wurde. Parallel dazu ist ab November 1997 das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durch den

Umlandverband Frankfurt durchgeführt worden, das im Dezember 1998 abgeschlossen worden ist.

Am 11. Dezember 1997 fand eine Bürgerbeteiligung im Kurhaus statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Ende Juni bis Ende Juli 1998 durchgeführt. Nach Änderungen wurde am 01.12.1998 der Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen, die im März und April 1999 durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan 'Krebsschere' wurde von der Stadt Bad Vilbel am 12. Dezember 2000 als Satzung beschlossen. Der erste Inkraftsetzungsabschnitt wurde am 06. November 2001 rechtskräftig gemacht.

5.1 Verfahrensablauf der 1. Änderung

Am 13. Februar 2001 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 'Krebsschere' beschlossen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 26. September 2001 im Kurhaus statt. Am 06. November 2001 wurde der Entwurf beschlossen, die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26. November 2001 bis 04. Januar 2002 statt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.03.2002. Der erste Inkraftsetzungsabschnitt wurde am 17. Mai 2002 rechtskräftig gemacht.

5.2 Verfahrensablauf der 2. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 18. Juni 2002 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Krebsschere' beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 20. Februar bis 07. März 2003 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22. April bis 28. Mai 2003 statt.

5.3 Verfahrensablauf der 3. Änderung und Erweiterung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am 13. Juni 2006 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ beschlossen. Grundlage für diesen Beschluss war der damalige Entwurf eines Investors. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen des jetzigen Investorenentwurfs, wie bspw. eine geringere Verkaufsfläche, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig. Dieser erfolgte am 01. November 2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 03. November bis 09. Dezember 2011 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand am 24.11.2011 um 18.00 Uhr im Jugendhaus EFZET (Saal) in Bad Vilbel statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 16. Mai 2012 bis 29. Juni 2012 statt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2012 bis 06. Juli 2012.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplanung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Die Kernstadt von Bad Vilbel ist im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) 1995 als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung sowie als Stadt mit besonderer Bedeutung für die Ansiedlung von Betrieben ausgewiesen worden. Diese regionalplanerischen Zielsetzungen beabsichtigt die Stadt im Bebauungsplan Krebsschere zu verwirklichen. Der RROPS 1995 ist am 22.12.2000 durch den Regionalplan Südhessen 2000 ersetzt worden. Im Plan ist Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Regionalplan Südhessen weist die Fläche „Krebsschere“ und „Auf dem Stock“ als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe und in geringerem Umfang als Zuwachsfläche für Siedlung aus. Die städtischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind zeitlich so terminiert, dass sie über den jetzt vorliegenden zeitlichen Rahmen des Regionalplans Südhessen hinausgehen.

Nach dem Regionalplan kommen Mittelzentren grundsätzlich als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht. Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich soll gesichert werden.

Nach 2.4.3-3 des Regionalplans sind großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (zum Beispiel Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte. Das geplante Bauvorhaben „Baufachzentrum“ gliedert sich in einen Fachmarkt mit Ausstellung und Gartenartikelverkaufsfläche, eine Baustoffhalle und ein Baustofflager. Die notwendige Lagerfläche und die Flächen für Gartenartikel nehmen einen großen Teil der gesamten Geschossfläche ein.

Eine weitere Vorgabe des Regionalplans bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadtbereiche ist der Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente (s. Regionalplan, 2.4.3-4). Bedingt durch die Spezifizierung als Baufachzentrum ist die angebotene Produktpalette als nicht innenstadtrelevant anzusehen; der Leitvorstellung des Regionalplans wird zudem durch Festschreibung des Sortiments-Ausschlusses unter 1.2.1 der Festsetzungen nachgekommen, so daß die Entfaltung des Einzelhandels in den Innenstadtbereichen durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Nach dem Regionalplan sollen bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe negative Einflüsse auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur vermieden werden. Aus der beschriebenen Nutzung der Liegenschaft ergeben sich ca. 190 notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Diese Zahl liegt unterhalb der nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Anzahl bei publikumsintensiveren Einzelhandelsbetrieben vergleichbarer Größenordnung. Durch den Betriebsablauf und Kundenverkehr sind keine negativen infrastrukturellen und immissionsrelevanten Beeinträchtigungen der Raum- und Stadtstruktur zu erwarten. Der geplante Standort mit seiner verkehrsgünstigen Anbindung an die B3 und die Nordumgehung entspricht der Zielsetzung eines geregelten Verkehrs- und -abflusses.

6.2 Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Der Flächennutzungsplan vom 31.08.2001 weist zur Zeit im Plangebiet Wohnbau-, Misch- und Gewerbeflächen aus. Die geplante Sondergebietsfläche entspricht nicht den derzeitigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird beim Planungsverband die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

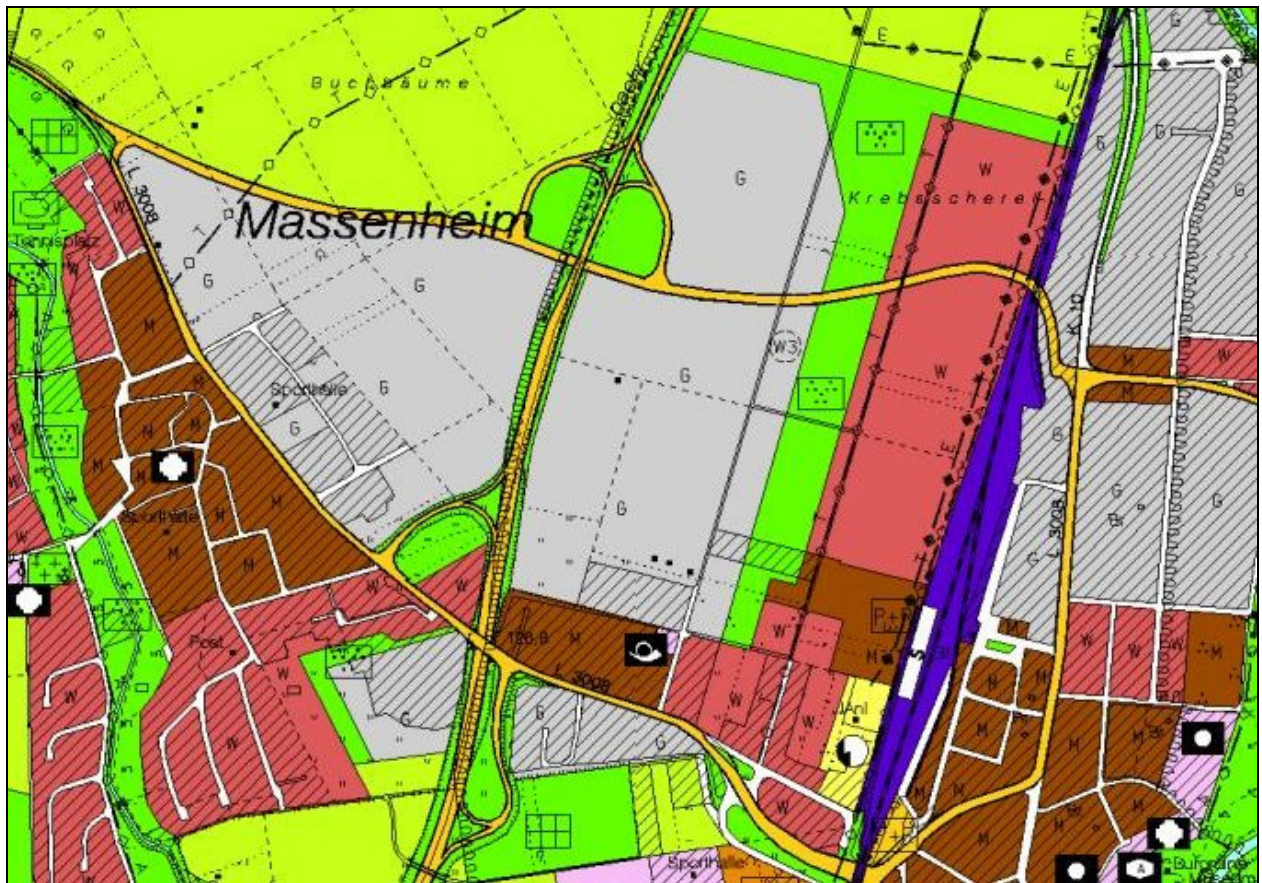


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 31.08.2001 ¹

6.3 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen 2000 und der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind am 17.10.2011 durch den Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main ersetzt worden. In diesem ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Stadt Bad Vilbel ist im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen als Teil der Regionalachse „Bad Vilbel – Nidderau – Büdingen“ sowie der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bad Vilbel – Nidderau“. Gemäß dem Planwerk soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig in Gemeinden und Städten im Verlauf der ausgewiesenen Verkehrsachsen stattfinden.

Der Regionale Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ derzeit Wohnbauflächen geplant, gemischte Bauflächen geplant, Gewerbliche Bauflächen Bestand und geplant, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau“ Bestand sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geplant aus.

Nach Z3.4.3-3 des Regionalen Flächennutzungsplans sind in den gewerblichen Bauflächen geeignete Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe zu sichern. In diesem Zusammenhang soll es vermieden werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe anstatt in den traditionellen Versorgungsbereichen bzw. in der Nähe der Wohngebiete in peripher gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten ansiedeln. Nach

¹ Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

dem Regionalen Flächennutzungsplan widerspricht daher auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen Bestand und Planung den Zielen der Raumordnung.

Eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² oder eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren. Damit entspricht das geplante Vorhaben der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung im Bereich der im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans. Das neu festzusetzende Mischgebiet befindet sich ebenfalls im Bereich der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Aufgrund der geringen Flächengröße widerspricht die Festsetzung eines Mischgebietes jedoch nicht der Grundkonzeption des Regionalen Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

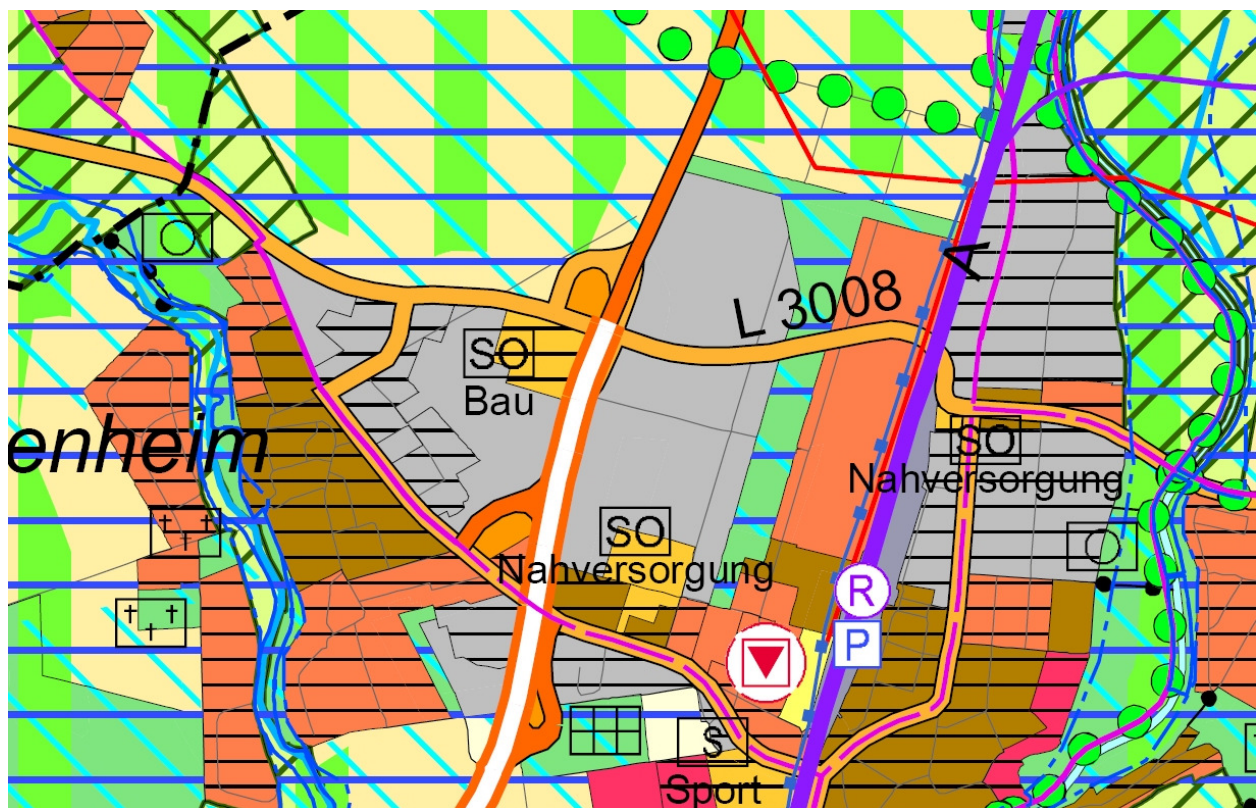


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main

7 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Krebsschere“ befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Entlang der Bundesstraße B 3 ist bereits teilweise ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden, das zum Ziel hat, die durch den Straßenbau notwendig gewordene Flurneueordnung herbeizuführen. Für große Teile des Geltungsbereiches hat die Stadt die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 165 BauGB beschlossen.

7.1 Geplantes Zentrum zur Nahversorgung und geplantes Mischgebiet MI 6

Für den nördlichen Bereich des geplanten Zentrums zur Nahversorgung setzt der Bebauungsplan „Krebsschere“ Gewerbegebiet GE fest. Der Bebauungsplan wurde in Abschnitten zur Rechtskräftigkeit gebracht. Für den beschriebenen Bereich erlangte der Bebauungsplan jedoch bislang keine Rechtskraft.

Der südliche Bereich des geplanten Zentrums zur Nahversorgung sowie das geplante Mischgebiet MI 6 liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich hier nach § 34 BauGB.

8 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 3, die einen Anschlusspunkt an der Homburger Straße erhalten hat. Die B 3 verläuft in Nord-Süd-Richtung und zerteilt das Plangebiet in zwei ungleiche Baugebiete. Die über einen Knotenpunkt mit der B 3 verbundene Homburger Straße verläuft von Nordwesten nach Südosten als Landesstraße L 3008 und erschließt den Stadtteil Massenheim und die westlichen Teile der Kernstadt Bad Vilbel.

Das Planungsgebiet ist heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und von einem landwirtschaftlichen Wegenetz durchzogen und erschlossen. Dieses Wegenetz findet an verschiedenen Stellen Anschluss an die angrenzende Bebauung.

Im Stadtteil Massenheim sind 2 Erschließungspunkte durch das bestehende Gewerbegebiet, nördlich der Homburger Straße, festgelegt. Diese können und sollen das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ erschließen. In der Kernstadt Bad Vilbel kann das Baugebiet „Krebsschere“ zur Zeit über 2 Wohnstraßen im Süden erreicht werden. Diese Straßen sind aber für eine Erschließung eines so großen Siedlungsbereiches ungeeignet. Da sie durch bestehende Bebauung führen, ist ihre Verbreiterung durch Ausbau zu leistungsfähigen Erschließungsstraßen nicht möglich und auch nicht erstrebenswert.

Die östliche Plangebietsgrenze ist die Main-Weser-Bahn, die im Zusammenhang mit der Nordumgehung bis zur Kreuzung mit der Friedberger Straße ausgedehnt wird. Der Bahnhof Bad Vilbel Nord grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Es bestehen jedoch keine Verbindungen vom Plangebiet zum Bahnhof. Auf der Trasse der Main-Weser-Bahn verläuft auch die S-Bahn S 6, von Frankfurt nach Friedberg, die in absehbarer Zukunft ein drittes und viertes Gleis für die S-Bahn erhalten wird.

Das westliche und das östliche Planungsgebiet sind heute von überörtlichen Radwegen durchzogen.

8.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung wird derzeit über die Homburger Straße im Süden sowie die Rodheimer Straße im Osten erschlossen, das geplante Mischgebiet MI 6 ausschließlich über die Rodheimer Straße.

Das Gelände der Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau im nördlichen Teilbereich wird ausschließlich über die Rodheimer Straße angefahren und verlassen, ebenso das unmittelbar angrenzende Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG. Die Rodheimer Straße ist daher sehr stark mit Schwerlastverkehrsfahrzeugen belastet.

Der Lebensmitteldiscounter im südlichen Teilbereich kann über die Homburger Straße und über die Rodheimer Straße angefahren werden. Verlassen werden kann er lediglich über die

Rodheimer Straße. Die Lieferfahrzeuge für den Markt fahren ebenfalls über die Rodheimer Straße.

Durch die unmittelbare Lage an der Homburger Straße ist das geplante Zentrum zur Nahversorgung sowohl von der Kernstadt, als auch von dem Bad Vilbeler Stadtteil Massenheim gut zu erreichen.

8.2 Technische Infrastruktur

In einem Weg entlang der Main-Weser-Bahn liegt eine Fernwasserleitung (HW700 GG), die der Trinkwasserversorgung der Stadt Frankfurt dient.

An der Südostecke des Plangebietes liegt in unmittelbarem Anschluss ein Umspannwerk der Preußen-Elektra. Von diesem Umspannwerk geht eine 110 kV Freileitung parallel zur Main-Weser-Bahn in Richtung Norden. Weitere 20-KV-Kabel sind in der Bestandszeichnung eingetragen.

Auf der westlichen Seite der B 3 liegt eine Ferngasleitung mit Abzweigungen in das westlich anschließende Gewerbegebiet von Massenheim.

Im Feldweg, Flurstück 189, liegt eine Trinkwasserleitung. Von dieser Trinkwasserleitung führt ein Abzweig über den Feldweg Flurstück 135 und 136/2 zu einer Feldscheune auf dem Grundstück 127. Eine weitere Wasserleitung liegt in der Rodheimer Straße und deren nördlicher Verlängerung und dient der Versorgung des ehemaligen Aussiedlerhofes im Süden des Baugebietes.

8.3 Grundstückssituation

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind überwiegend im privaten Eigentum. Die Stadt beabsichtigt, alle Grundstücke zu erwerben, eine Bodenneuordnung durchzuführen und die neu gebildeten Grundstücke wieder zu privatisieren.

8.3.1 Grundstückssituation zur 1. Änderung

Ein Großteil der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke konnte zwischenzeitlich durch die Stadt erworben werden, so dass der Bebauungsplan „Krebsschere“ in einem ersten Realisierungsabschnitt am 05.11.2001 bekannt gemacht werden konnte. In diesem Bereich erfolgt die Bodenneuordnung.

8.4 Bebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut. In der Flur 20, Flurstück 127, steht ein landwirtschaftliches Gebäude (Feldscheune). Eine weitere Bebauung befindet sich im nördlichen Anschluss an die Randbebauung der Homburger Landstraße, in der Kernstadt Bad Vilbel. Hier stehen ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlungen. Der vorhandene gewerbliche Baubetrieb soll in das östliche Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ umgesiedelt werden und die Bauwerke des vorhandenen Containerbetriebes sollen teilweise in den aufzustellenden Bebauungsplan integriert werden. In Massenheim steht an der Homburger Straße eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Feldscheune. (Siehe Abbildung 8: Städtebauliche Bestandsaufnahme.)

8.4.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Der Standort des vorhandenen gewerblichen Baubetriebs (Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau) mit einigen Gebäuden sowie Lagerflächen soll aufgegeben werden. Südlich des Baube-

etriebes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Erweiterungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung).

9 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

Die nachfolgenden Ausführungen zur landschaftlichen Situation und Bewertung, zu den Konflikten und Zielvorstellungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen stellen einen verkürzten Auszug aus dem gesonderten landschaftsplanerischen Fachbeitrag ("Grünordnungsplan Krebschere – Erläuterungsbericht" KKW – Keller Keller Wolf 1998) zum Bebauungsplan "Krebschere" dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Krebschere" soll auch die Nordumgehung Massenheim als Teil des "Städtebaulichen Gesamtkonzeptes – Krebschere, Auf dem Stock und Im Schleid" Rechtskraft erhalten. Diese Straßenbaumaßnahme wurde bislang vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gießen (heute Gelnhausen) vorangetrieben, weswegen bereits 1990 eine "UVS zur geplanten L 3008, Umgehung Bad Vilbel/Massenheim" erstellt wurde. Um auch im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet Krebschere die von einem Straßenbauvorhaben dieser Bedeutung ausgehenden spezifische Beeinträchtigungen gebührend zu berücksichtigen, wurden die Inhalte der genannten UVS weitestgehend auch in den genannten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum BPlan "Krebschere" in aktualisierter Form eingearbeitet.

Des weiteren finden die Kartierungen und die Auswertungsergebnisse der Studie "Landespflegerische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebschere 1990" Berücksichtigung.

Für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung wird zusätzlich auf die Aussagen des Umweltberichtes hingewiesen (siehe Anlage 2).

9.1 Bestandsdarstellung

9.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

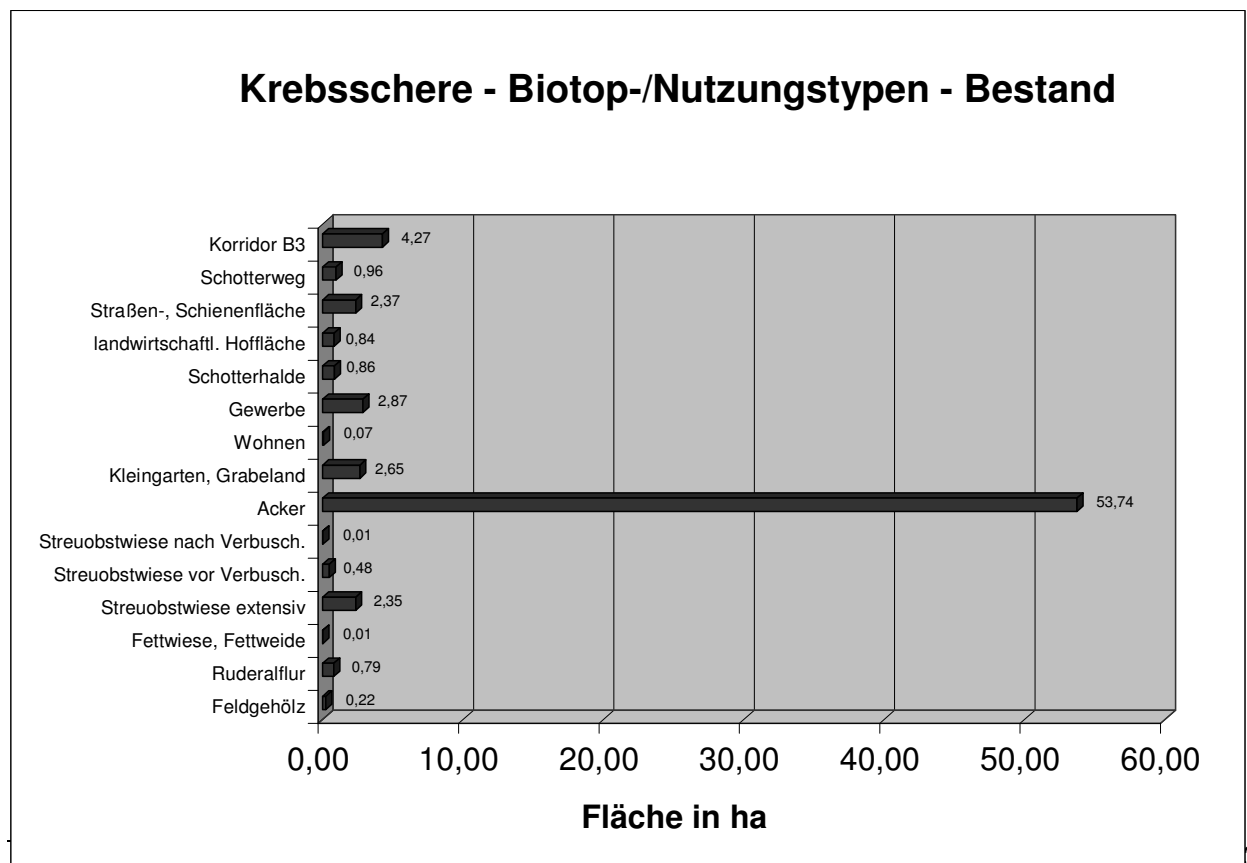


Abbildung 8: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebschere)

Wie Abbildung 8 in Anlehnung an den Bestandsplan (s. Abbildung 11) zeigt, wird der überwiegende Teil des Geländes ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide, in erster Linie Weizen. An anderen Nutzungen finden wir in unmittelbarer Ortsrandlage noch verschiedene Kleingärten und teilweise intensiv genutzte Streuobstwiesen, von denen eine besonders große ganz im Westen des Untersuchungsgebietes liegt.

Die umfangreichen Ruderalfluren befinden sich meist entlang der Straßen- und Schienenflächen, die selbst auch einen nicht unerheblichen Flächenanteil ausmachen. Dabei zerschneidet die Trasse der B 3 das Gebiet in süd-nördlicher Richtung. Biologisch-ökologisch interessante Flächen stellen vorwiegend die vergleichsweise sehr geringen Flächenanteile an Feldgehölzen und Hecken bzw. die verbuschenden Streuobstbestände dar.

Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird westlich und nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert, hingegen das Gebiet im Süden an die gegenwärtige Bebauung anschließt und im Osten von den Bahngleisen begrenzt wird.

9.1.2 Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Die relativ ebene bis leicht wellige Landschaft fällt insgesamt von etwa 160 m im Nordwesten bis auf 110 m im Südosten ab. Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine mehr oder weniger oberflächennah von mächtigen tertiären und/oder pleistozänen Lockersedimenten überlagert. Dabei sind vor allem die quartären bis zu 10m mächtigen Lößablagerungen, die den weitaus größten Flächenanteil einnehmen, gebietscharakteristisch.

Boden

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden. Dort wo dieser Bodentyp einen tiefreichenden Humusgehalt aufweist, wird er als Tschernosem-Parabraunerde bezeichnet (s. Abbildung 9).

Hydrogeologie

Aufgrund der meist mehrere Meter mächtigen Lößauflagen ohne undurchlässigen Stauhorizont liegt der Grundwasserspiegel in großen Teilen des Gebietes relativ tief (5 - 6 m).

Als Folge des hohen Speichervermögens der Lößschichten, der großen Mengen von oberflächlich abfließendem Wasser und der geringen Niederschlagsmengen ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter finden sich nahezu ausschließlich im östlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes anstehenden Rotliegenden des sogenannten Bad Vilbeler Horstes. Im Untersuchungsgebiet selbst finden sich keine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedeutenden Grundwasservorkommen.

Klima

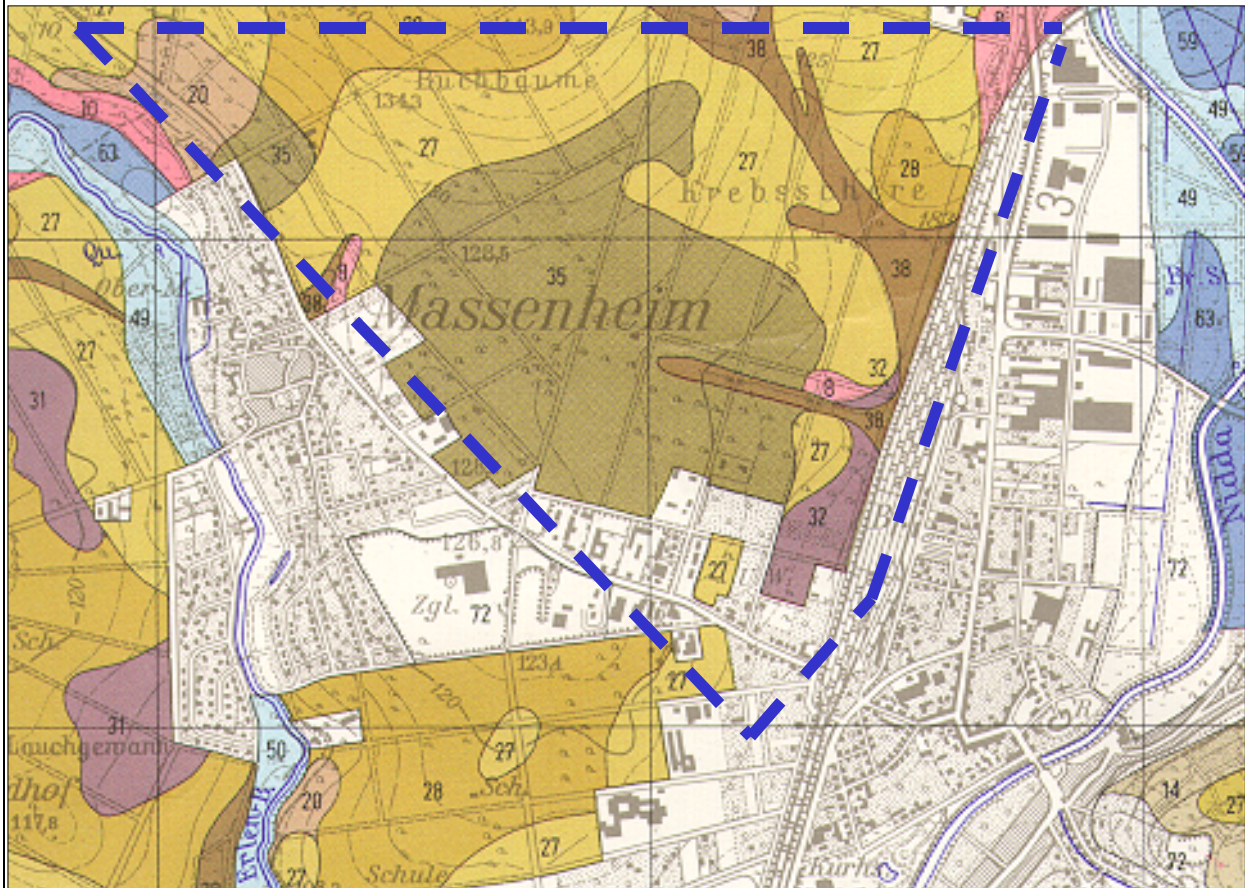
Kaltluftentstehungsgebiete, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind, sind der nordwestlich gelegene Schäferkäppel und der nördlich gelegene Galgenberg.

Bei austauscharmen Wetterlagen (autochthone Strahlungswetterlagen) bildet sich über den dortigen großen Ackerflächen durch eine vergleichsweise hohe thermische Aufheizung am Tag und eine starke nächtlich Abkühlung Kaltluft, die dem Relief folgend über das Gebiet der Krebschere Richtung Bad Vilbel abfließt.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet würde großflächig und relativ einheitlich von einem "Typischen Perlgras Buchenwald" bewachsen; in der Baumschicht wären neben der vorherrschenden Rotbuche (*Fagus sylvatica*) einzelne Trauben Eichen (*Quercus petraea*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) beigemischt.

Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000

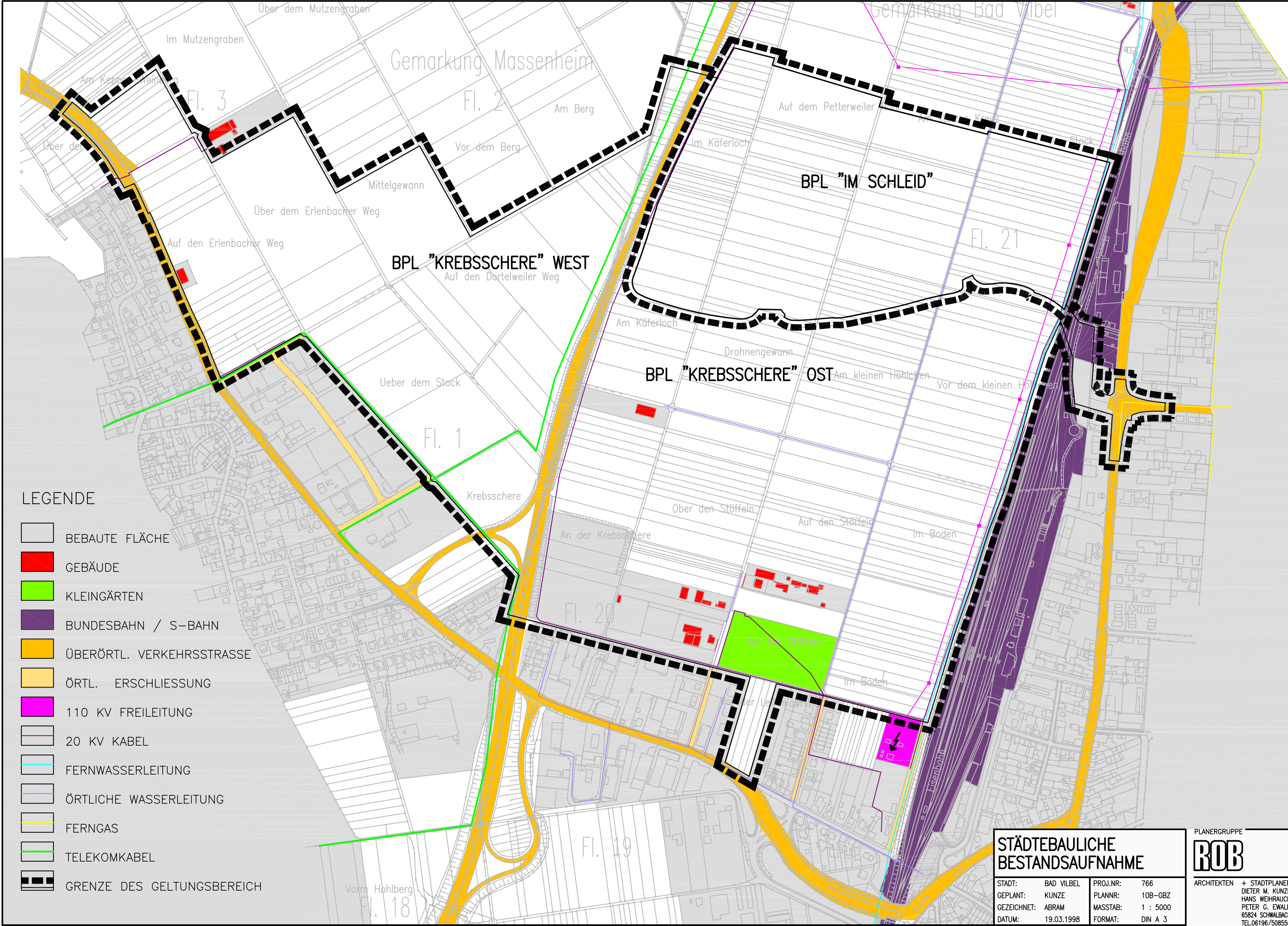


Legende

- 27 Parabraunerde, 30-80 cm uL
- 28 Parabraunerde, 60-100 cm IU-utL
- 29 Parabraunerde, 80-130 cm IU-utL
- 31 Tschernosem-Parabraunerde, 80-100 cm IU-utL
- 32 Tschernosem-Parabraunerde, 100-150 cm IU-utL
- 35 Pseudogley-Parabraunerde, 95-150 cm U-tL
- 38 Kolluvium, >150 cm, IU-uL

Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt
für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

Abbildung 9: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen



LEGENDE

- BEBAUTE FLÄCHE
- GEBÄUDE
- KLEINGÄRTEN
- BUNDESBahn / S-Bahn
- ÜBERÖRTL. VERKEHRSSTRASSE
- ÖRTL. ERSCHLIESSUNG
- 110 KV FREILEITUNG
- 20 KV KABEL
- FERNWASSERLEITUNG
- ÖRTLICHE WASSERLEITUNG
- FERNGAS
- TELEKOMKABEL
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICH

STÄDTEBAULICHE
BESTANDSAUFNAHME

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR:	766
GEPLANT:	KUNZE	PLANNR:	10B-GBZ
GEZEICHNET:	ABRAM	MASSTAB:	1 : 5000
DATUM:	19.03.1998	FORMAT:	DIN A 3

PLANERGRUPPE
ROB

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
DIETER M. KUNZE
HANS WEIHRACH
PETER G. EWALD
65824 SCHWALBACH
TEL.06196/508550



Grünordnung Bestand

Kleinstrukturen

- 02.200 Gebüsch, Feldgehölz
- 04.600 Baumhecke, Hecke
- 09.220 Ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzen

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

- 06.910 Fettwiese, Fettweide
- 03.130 Streuobstwiese extensiv
- 09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuchung
- 09.260 Streuobstwiesenbrache nach Verbuchung
- 11.191 Acker (intensiv bewirtschaftet)

Freizeit, Erholung, Grünflächen

- 11.211 Kleingarten, Grabeland

Gebäudestrukturen

- 10.710 Wohnen, Öffentliche Verwaltung, Stadtkern, Dorfkern, Wochenendhäuser
- 10.710 Gewerbe, Ver- und Entsorgung
- 10.520 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche

Verkehrsflächen

- 10.510 Straßenverkehrsfläche vollversiegelt
- 10.530 Schotter-, Kies-, Sandflächen (-wege)
- 02.600 Hecken-, Gebüschpflanzung straßenbegleitend

- 10.430 Schotterhalde

Nachrichtlich

- §23 Biotop
- Bebauungsplangrenze

0 20 40 60 80 100 m

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE 1. Änderung

STADT BAD VILBEL		PROJEKTLEITER	
BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE		STADT BAD VILBEL	
1. Änderung		STADT BAD VILBEL	
Grünordnung Bestand		STADT BAD VILBEL	
STADT:	BAD VILBEL	PROJEKTLEITER:	STADT BAD VILBEL
GEPLANT:	KREBSSCHERE	PLANNUMMER:	04.00.01
GEZEICHNET:	KREBSSCHERE	MASSSTAB:	1:1000
DATUM:	01.03.2001	FORMAT:	DWG

9.1.3 Floristisch-vegetationskundlicher Bestand

Ackerflächen

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist seine agrarindustrielle Nutzung, die durch monostrukturierte Ackerflächen, große Schläge und durch eine weithin ausgeräumte Feldflur geprägt ist. Eine reichhaltige, flächenhaft ausgebildete Ackerbegleitflora fehlt dementsprechend.

Dies trifft insbesondere für die Halmfruchtäcker zu, zwischen deren Zeilen über weite Strecken nur vereinzelt weit verbreitete Wildkräuter (Ubiquisten) der Windhalm-Gesellschaften (Verband *Aperion spica-venti*) anzutreffen sind. Diese wärmeliebende Ackerwinden-Quecken-Gesellschaft wächst im Gebiet meist in artenarmer Ausprägung, ebenso an Wegrändern und Ackerrändern, reicht aber aufgrund der intensiven Nutzung auch kleinflächig in die Peripherie der Streuobstparzellen hinein.

Hackfruchtäcker sind im Untersuchungsgebiet flächenmäßig geringer vertreten, weisen aber eine größere Artenzahl von Wildkräutern als die Halmfruchtäcker auf. Hier treten zu den o. g. Arten der Getreidefelder ausgesprochen stickstoffliebende Pflanzen hinzu. An den Ackerrändern gelangen Pflanzen der Trittpflanzen-, Ruderal- und Wiesen-Gesellschaften in die Äcker hinein und durchdringen hier die Ackerbegleitflora. Diese Durchdringung verschiedener Pflanzengesellschaften auf kleinem Raum kann dort eine recht hohe Artenzahl bewirken, ohne dass sich eine bestimmte Artenzusammensetzung auf Dauer hält.

Gehölzstrukturen

Die Anzahl und Fläche der Gehölzstrukturen ist gering. Als Gehölzstrukturen sind die Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie und der B3, die Streuobstwiesen und die Kleingärten zu nennen. Die vorhandenen Gehölzflächen bieten angesichts der weithin ausgeräumten Landschaft wichtige Lebensräume für Vogel-, Säuger- und Insektenarten. Die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen sind aufgrund der intensiven Düngung auf den benachbarten Äckern stark eutrophiert; zudem sind fast alle Parzellen heute ruderalisiert.

Auf den einzelnen Flächen sind sowohl Arten der einjährigen als auch der ausdauernden Ruderalfluren anzutreffen. Der Eutrophierungszeiger Brennessel (*Urtica dioica*) ist häufig bestandsbildend in Verzahnung mit Landreitgrasbeständen (*Calamagrostis epigeios*) und dem schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*). Die Bodenvegetation in allen Streuobstparzellen ist gekennzeichnet durch degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen in verschiedenen, stellenweise mehrjährigen Sukzessionsstadien. Eine Parzelle am Ortsrand von Massenheim wird extensiv durch Pferde beweidet. Hier wechselt die ruderalisierte Glatthaferwiese zu einem Mosaik mit Weidelgras-Kammgras-Weiden und Hochstaudenfluren mit Goldrute und Brennessel.

Besondere Bedeutung kommt der verbuschten Streuobstwiese mit Feldgehölzcharakter auf Fl. 21 der Gemarkung Bad Vilbel zu. Hier haben sich in einer brachgefallenen Obstwiese, die vornehmlich von Apfelbäumen und vereinzelt von Birnbäumen bestanden war, weitere tierökologisch wertvolle Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Brom- und Kratzbeere (*Rubus fruticosus*, *R. caesius*) angesiedelt. Die Krautvegetation wird durch ein reichhaltiges Nebeneinander von Ruderal- und Wiesenpflanzen geprägt. Es handelt sich hierbei also um ein fortgeschrittenes Sukzessionsstadium einer brachgefallenen Obstwiese, das in der weitgehend ausgeräumten Feldflur des Kernbereiches die ökologischen Funktionen eines Feldgehölzes erfüllt.

Erwähnenswert ist hierzu, dass die 1990 in dieser Fläche gefundene Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), einer wärmeliebenden, bestandsgefährdeten Ruderalpflanze (Rote Liste Hessen 3), 1998 nicht mehr nachgewiesen wurde.

Auch der Damm, der Saumstreifen und der Graben entlang der Bahnlinie Frankfurt-Gießen sind durch Sukzessions- und Ruderalfläche geprägt. Hier sind einzelne Hecken zu finden.

Ruderalflächen

Die ungentelte, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Sukzession auf freigelegten Böden beginnt mit den einjährigen Ruderalfluren und geht über ausdauernde Ruderalfluren, Gebüschbrachen und verschiedene Vorwaldstadien zum Wald.

Im intensiv landwirtschaftlich genutzten Untersuchungsgebiet gibt es nur an wenigen Stellen wie z.B. an ehemaligen Mist-Lagerplätzen, Ackerrandbrachen, Erosionsrinnen nach Starkniederschlägen oder aufgelassenen Rübenmieten einjährige Ruderalfluren; diese sind jedoch in der Regel durch Dünger- und Pestizideinschwemmungen stark beeinträchtigt.

Der ökologische Stellenwert der einjährigen Ruderal-Fluren des Untersuchungsgebietes ergibt sich neben der Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten der Feldflur u.a. auch aus der Tatsache, dass beispielsweise die Gänsemalven-Fluren im Rückgang begriffen sind.

Nennenswerte ausdauernde Ruderal-Fluren sind im Untersuchungsgebiet am Bahndamm und auf den Streuobstflächen sowie entlang der beiden trockengefallenen Grabenlinien anzutreffen. Es sind degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen (Verband Arrenatherion) in mosaikartiger Verzahnung mit nitrophilen Hochstauden (Artemisietea) und einigen Neophyten. Unter den nitrophilen Hochstauden sind beispielsweise entlang der ca. 2 m breiten Gräben und des Bahndammes die Brennessel und die Goldrute bestandsbildend. Kleinflächige bzw. saumförmige Ausprägungen von ausdauernden Ruderalfluren findet man häufig an Zäunen und um Bäume herum in den Ortslagen und in den Kleingärten sowie um die Fundamente der Hochspannungsmasten inmitten der Äcker.

9.1.4 Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen

Auf den ersten Blick erscheint die ausgeräumte Ackerflur des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht steril und artenarm. Doch bieten die verbliebenen Strukturen ehemaliger Nutzungsformen zahlreichen Arten noch eine Lebensgrundlage als Brutgebiet und Nahrungsraum.

Streuobstbestände

Gerade die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen besitzen eine wichtige ökologische Funktion für die Fauna. Mehr als 130 dieser Hochstämme sind Apfelsorten, die mit vorangeschrittenem Alter Naturhöhlen, bedeutende Bruthöhlen für spezialisierte Vögel, Säuger und Insekten bilden. Einzelne Hochstämme weisen heute bis zu fünf Höhlen auf. Buntspecht (*picoides major*) und Grünspecht (*Picus viridis*) als aktive Höhlenbauer nutzen die Streuobstflächen in vernetzender Funktion als Nahrungs- und möglicherweise auch Brutgebiet.

Herausragende Hochstämme sind beliebte Ansitzwarten für die Greifvögel der Offenlandschaften. Beobachtet wurden hier Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Rotmilan (*Milvus milvus*), die in den Feldmaus- und Schermauspopulationen der Brachen und Äcker reichhaltige Beute finden. 1990 konnte in dem feldholzartigen Streuobstbestand (Flur 21, Parzelle 101 und 102) der Feldhase (Rote Liste Hessen, gefährdet), der Fasan und das Rebhuhn (Rote Liste Hessen, stark gefährdet) nachgewiesen werden. Der Fuchs hatte hier 1989 einen Bau gegraben und war noch im Winter 1997 durch Rupfungen und Losung präsent. Diese Fläche hat somit eine herausragende Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Fauna des Untersuchungsgebietes, wenn man bedenkt, dass die nächstgelegene, vergleichbare Rückzugsstruktur erst in mehr als 1 km Luftlinie Entfernung zu finden ist.

Ackerflächen

Bis zu fünf Mäusebussarde und zwei Turmfalkenpaare konnten bereits gleichzeitig bei der Jagd auf den Ackerflächen beobachtet werden. Die Nahrungskonkurrenz scheint aufgrund des hohen Feldmausvorkommens gering. Auch der Fuchs (*Vulpes vulpes*) profitiert von der Feldmaus, wie die Losungsfunde entlang der Feldwege zeigen.

Ruderalfluren

Besondere Bedeutung kommt im Weiteren den ausdauernden Ruderalfluren für die Fauna des Untersuchungsgebietes zu. Die wenigen Ruderalfluren in der freien Feldflur besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflur-Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Feldhase (*Lepus europaeus*). Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink (*Carduelis carduelis*) und den Feldsperling (*Passer montanus*). Ihr Blütenreichtum macht sie in den Feldern neben den Wegrainen fast zu den einzigen Nahrungsquellen blütensuchender Insekten.

Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschlägen geprägt, die nur wenigen Stellen von meist sehr schmalen (einreihigen), oft brach fallenden Obstbaumbeständen unterbrochen werden.

Im westlichen Teilbereich (Auf dem Stock) öffnet sich das Gelände weitflächig vom Siedlungsrand Massenheim nach Nordnordwest. Der östliche Teilbereich (Krebsschere) hingegen wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden B3 im Westen und der Bahntrasse im Osten begrenzt und im Norden erheben sich bereits als Grenze im Landschaftserleben die mehrgeschossigen Wohnhäuser des neuen Baugebietes Dortelweil-West.

Die an das Gebiet anschließenden Siedlungsränder sind in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht. Lediglich in der südöstlichen Ecke bilden die Grünstrukturen von Klein- und Hausgärten den Übergang zur offenen Landschaft.

9.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

Flora und Fauna

Im Planungsgebiet sind mehrere Obstwiesen vorhanden, die nach § 23 HeNatG als geschützte Lebensräume einzustufen und dementsprechend zu erhalten sind. Die meisten dieser Flächen sind allerdings teilweise unzureichend gepflegt. Bei einer dieser Obstwiesen hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eine ausgeprägte Ruderalvegetation mit Feldgehölzcharakter entwickelt. Diese Obstwiese wird vom stark gefährdeten Rebhuhn (Rote Liste Hessen 2) als Unterschlupf und u.a. von Turmfalken, Mäusebussard, Rotmilan und Grünspecht als Ansitzwarte bzw. Nahrungshabitat mit Trittsteinfunktion genutzt.

Die Obstwiesen sind insgesamt betrachtet als nahezu einzige Rückzugsmöglichkeit für Fauna und Flora in der sonst ackerbaulich intensiv genutzten Umgebung anzusehen.

Die Ortsrandlage von Massenheim und Bad Vilbel ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Nutzungswechsel. Ursprünglich war der Bereich durch Obstwiesen geprägt. Heute ist auch hier ein Teil der Obstwiesen brachgefallen und verbuscht, der weitaus größere Teil wird jedoch als Kleingärten genutzt, in denen die alten Obstbäume teilweise erhalten blieben. Derartige Kleingärten haben, durch ihren alten Baumbestand und den vielfältigen Anbau von Kulturpflanzen ebenfalls einen hohen ökologischen Wert für Vögel und Insekten.

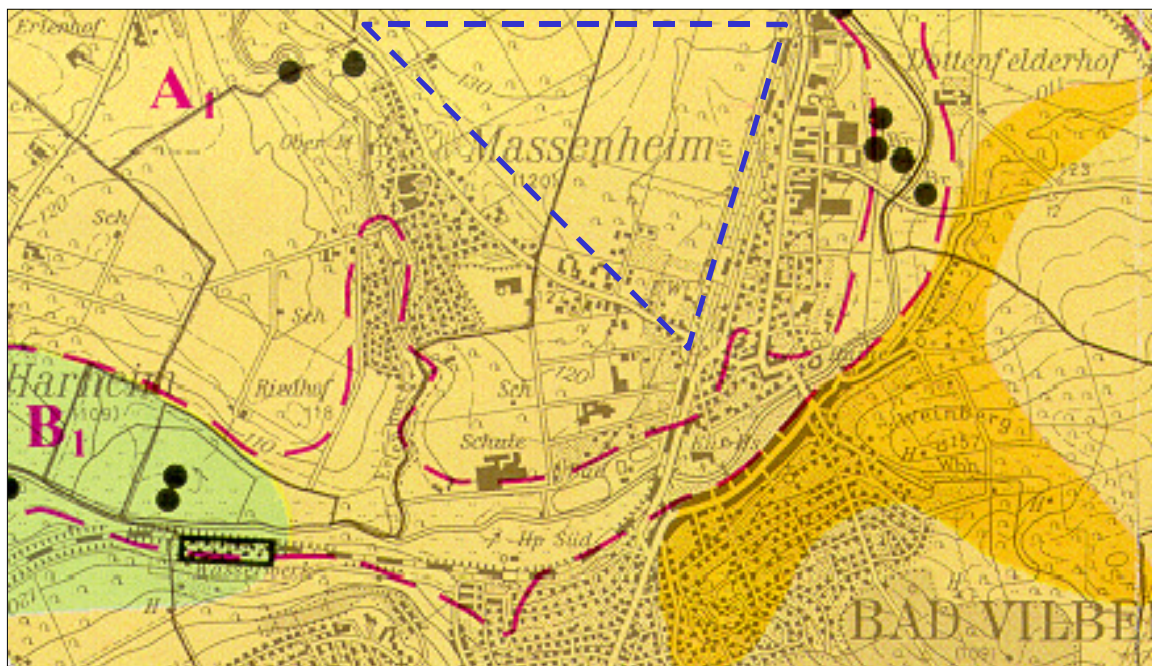
Die Ackerflächen, die den weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes bilden, können unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund ihrer Strukturarmut, des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie des mangelhaften Fruchtfolgewechsels nur gering bewertet werden.

Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die schmalen Gehölze, Brachen und Ruderalfluren aufgrund ihrer langen Grenzlinien erheblich durch Dünger- und Pestizideinträge aus der angrenzenden intensiven Ackernutzung sowie durch Spritzmittel zur Wildkräuterbeseitigung entlang der Gleise belastet sind. Durch Artenausfall und toxische Belastung vermindert sich damit der ökologische Wert dieser bereits meist isolierten Lebensräume weiterhin.

Hydrogeologie

Die gesamte Fläche der "Krebsschere" gehört zum Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes (siehe Abbildung 12) und seiner Umgebung und auf Basis der aktuellen Baugrunduntersuchungen (s.u.) eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes Krebsschere ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluftgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte Hessen 1: 50.000



Standortkarte von Hessen
Hydrogeologische Karte
Blatt L 5918 Frankfurt a.M. Ost
Hessisches Landesamt für Bodenforschung
Wiesbaden 1984

Grundwasserergiebigkeit



gering

quartäre und tertiäre Sande
und kiese, klastisches
Schiefergebirge

Verschmutzungsempfindlichkeit

[A₁]

gering

[A₂]

wechselnd mittel bis gering

[B₁]

mittel

[B₂]

wechselnd groß bis mittel

[C₁]

groß

[C₂]

stark wechselnd

Abbildung 12: Hydrogeologie

Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des UvF 1: 30.000



Beschreibung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation sowie der regional bedeutsamen Luftaustauschsysteme, Umlandverband Frankfurt, Referat Umweltschutz 1994

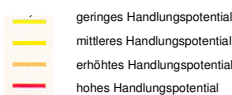
Klimaökologische Situation im Ausgleichsraum

Kaltluftproduktion der Kaltlufteinzugsgebiete



Lufthygienische Situation im Untersuchungsraum

NO₂-Belastung in überörtlichen Straßen

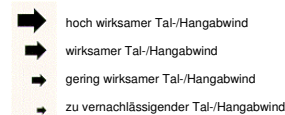


NO₂-Belastung im Wirkungsraum



Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme

Tal- und Hangabwindsysteme



Ausschnitt aus der Legende der Klimafunktionskarte des UvF 1994

Abbildung 13: Klima

Boden

Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugelände der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit dem damit einhergehenden hohen Einsatz von Bodenverbesserungsstoffen und Pestiziden, weisen die Böden teilweise hohe Nitrat- und Schadstoffanreicherungen auf.

Klima

Die aus dem Norden und Nordwesten Richtung Bad Vilbel abfließende Kaltluft wird durch die Trasse der B3 abgebremst und in ihrer Wirkung sowohl für Bad Vilbel in seinen gegenwärtigen Grenzen als auch für das geplante Baugebiet Krebschere deutlich vermindert.

Auch ohne diese geplanten Baugebiete hat die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft kaum eine wesentliche Bedeutung für die bioklimatisch belasteten Räume von Bad Vilbel, da sie zum einen am nördlichen Ortsrand von Massenheim und zum anderen entlang der Bahnstrecke Frankfurt - Kassel bzw. der westlichen Bebauungsgrenze von Bad Vilbel aufgestaut und am Abfließen gehindert wird (siehe Abbildung 13).

Landschaftsbild

Wie oben erläutert, wird das Bild der Landschaft im Plangebiet in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauslägen geprägt. Die daraus resultierende vergleichsweise geringe Bewertung des Landschaftserlebens wird noch unterstützt durch die Zerschneidung dieser Landschaft im Zuge der bestehenden B3 und durch die Hochspannungsleitung sowie durch die kaum mit Grünstrukturen versehenen Siedlungsränder im unmittelbaren Übergangsbereich zum offenen Feld.

9.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

Im Zuge des Eingriffs werden im Wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushalt bzw. des Landschaftsbildes beeinträchtigt:

1. Die Versiegelung von vormaligen offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
2. Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.
3. Es werden nach § 15 d HENatG geschützte Lebensräume in Anspruch genommen.
4. Das hohe natürliche Ertragspotential der Böden für die ackerbauliche Nutzung geht verloren.
5. Die bioklimatisch günstige Funktion der Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen wird durch Überbauung ungünstig verändert.
6. Die Umgehungsstraße zerschneidet einen vormaligen unzerschnittenen Lebensraum.
7. Die intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.

In Kapitel 12.10.3 und 12.10.4 werden die von der geplanten Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ detailliert erläutert und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungs- bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber gestellt.

10 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) ist für die 3 Planbereiche „Krebschere“, „Auf dem Stock“ und „Im Schleid“ entwickelt worden. Diese 3 Planbereiche bilden eine städtebauliche Einheit, deren gemeinsame Aufgabe es ist, den nördlichen Stadtrand Bad Vilbels auszubilden. Zwischen den Planbereichen „Krebschere“ und „Im Schleid“ werden funktionale und gestalterische Beziehungen geschaffen, die im Endstadium beide Gebiete als Einheit erscheinen lassen sollen. Dagegen bildet der Planbereich „Auf dem Stock“ eine weitere eigenständige Einheit.

Die zentrale Entwurfsidee ist die Schaffung von jeweils in sich abgeschlossenen Stadtquartieren. Es entstehen 3 große Bereiche:

- Für Wohnen
- Für zukunftsweisende hochwertige Dienstleistungsbetriebe
- Für die An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe

Das neue Wohngebiet liegt im Osten, ist Südwest/Nordost orientiert und wird durch die Umgehungsstraße und die Gemeinbedarfsfläche in etwa drei gleich große Quartiere unterteilt. Diese Quartiere sind durch einen zentralen Rad- und Fußweg miteinander verbunden. Entlang dieses Fußweges befindet sich als „Rückgrat“, parallel zur S-Bahn, der erforderliche Geschosswohnungsbau, der zugleich die Schallschutzabgrenzung übernimmt. Westlich von diesem zentralen Weg liegt die Zone der verdichteten Individualbebauung. Über den zentralen Fußweg können die Gemeinbedarfsflächen sowie der S-Bahnhof mit seinem davorliegenden Mischgebiet erreicht werden. Das Wohngebiet öffnet sich zu dem westlich gelegenen zentralen Park mit allen Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen.



Abbildung 14: Städtebauliche Ziele
(Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997)

Der hochwertige Dienstleistungsbereich liegt im Westen. Das Quartier wird in L-Form durch eine zentrale Allee erschlossen. Sie beginnt im Norden an einem kleinen, durch einen Solitärbau (z. B. Tagungshotel oder ähnliches) bestimmten Platz und endet in einem quartierprägenden Platz an der S-Bahn-Station. Um den Straßenraum entlang der Allee auszuformen, ist die Traufhöhe zwingend vorgeschrieben. Zum östlich anschließenden zentralen Park sollte die Bebauung aufgelockert werden. Der Dienstleistungsbereich wird durch große Baublocks gebildet, deren Ränder bebaut werden sollen.

Zwischen S-Bahnhof und zentralem Park liegt entlang der in diesem Bereich ost-westlich verlaufenden Allee ein Mischgebiet. Das Zentrum dieses Mischgebietes ist der vor dem S-Bahnhof liegende verkehrsberuhigte große quadratische Platz, an und auf dem sich Einzelhandel, Gaststätten und Serviceunternehmen ansiedeln sollen. An dieser Stelle liegt auch die P+R-Anlage. Das Mischgebiet bildet den Schnittpunkt zwischen dem Dienstleistungsbereich und dem Wohngebiet.

Die beiden Baugebiete werden zusammengehalten durch den zentralen Park, der die geplanten Neubaugebiete einerseits mit den südlich gelegenen weiterführenden Schulen und Sporteinrichtungen und der Niddaaue und andererseits mit der freien Landschaft im Norden verbindet. Die Umgehungsstraße, die die beiden Plangebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ trennt, wird im Bereich des zentralen Parkes von einer breiten Landschaftsbrücke überspannt. Die beiden Plangebiete werden räumlich somit miteinander verbunden. Das Brückenbauwerk wird erdüberdacht ausgeführt, der Landschaftspark erfährt keine Unterbrechung. Die Umgehungsstraße soll von der S-Bahn-Unterquerung bis zur Unterquerung der B 3 im ca. 2,50 bis 3 m tiefen Einschnitt geführt werden, dadurch erleichtert sich der Bau der Landschaftsbrücke. Außerdem wird gegenüber den Gewerbe- und Wohngebieten ein guter Schallschutz erreicht. Der Zentralpark erhält folgende Aufgaben:

- Freizeit- und Erholungsfläche
- Kleingärten
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Kleinklimaregulierung

- Wichtige Fuß- und Radwegverbindung

Dagegen bildet das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ ein eigenständiges Quartier, das der An- und Umsiedlung örtlicher Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben soll.

Die geplante Nordumgehung von Massenheim übernimmt zugleich die wichtigste Erschließungsfunktion. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Paul-Ehrlich-Straße, die parallel zur S-Bahn verläuft und die zwischen S-Bahn und Erschließungsstraße liegenden Parkplätze bedient. Das Wohngebiet wird verkehrsberuhigt gestaltet. Die notwendigen Parkplätze für den Geschosswohnungsbau sind entlang der S-Bahn-Linie angeordnet. Nach Süden führt die Paul-Ehrlich-Straße über den Bahnhofsplatz und wird mit der Allee verbunden. Die Verknüpfung der Paul-Ehrlich-Straße mit der Nordumgehung erfolgt durch eine signalgesteuerte Kreuzung.

Der Dienstleistungsbereich wird durch eine – bis zum südlichsten Kreisverkehr - 4-spurige, dann zweispurige Allee erschlossen, die mit der Nordumgehung ebenfalls eine signalgesteuerte Kreuzung bildet. Die Allee führt bis zum S-Bahnhof und der dort angeordneten P+R-Anlage. Von der Allee zweigen rechtwinklig Erschließungsstraßen ab, über die die entlang der B 3 angeordneten Parkplätze erreicht werden können. Die Parkplätze werden ergänzt durch Tiefgaragen, die in den Baublöcken angeordnet werden können.

Für Besucher werden entlang der Erschließungsstraßen und der Allee Parkplätze bereitgehalten. Im nördlichen Teilgebiet sind die Stellplätze entlang der Nordumgehung angeordnet. Sie werden ebenfalls ergänzt durch Tiefgaragen in den Blockflächen und durch Besucherstellplätze entlang der Straßen.

Das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ wird von der Nordumgehung angefahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken ebenerdig oder teilweise unterirdisch zu schaffen sind. Besucherparkplätze werden wiederum im Straßenraum der Erschließungsstraßen angeboten.

Das Fuß- und Radwegsystem orientiert sich einerseits am zentralen Park, mit seinem Angebot an Freizeitaktivitäten, und andererseits am S-Bahnhof, dem in Zukunft eine wichtige Bedeutung im regionalen Nahverkehr zukommen soll. Der Hauptfuß- und Radweg durch das Wohngebiet führt direkt auf den Bahnhofsplatz, ebenso geht von diesem Platz ein wichtiger Weg zum nördlich gelegenen Dienstleistungsbereich ab. Die Bahnstufenunterführung soll wesentlich verbreitert werden, mehr Tageslicht erhalten und auf beiden Seiten einen einladenden Eindruck zum Durchschreiten machen. Dieser Bahnstufenunterführung kommt auch in Zukunft eine wichtige Fußwegverbindung zur Stadt zu. Alternativ wird geprüft, ob eine neue Unterführung den vorgesehenen Funktionen besser gerecht werden kann.

Im Konzept der Fußwege nimmt die Allee durch den Dienstleistungsbereich eine zentrale Stelle ein. Die Allee ist nicht nur Erschließungsstraße für den Individualverkehr, sondern zugleich auch Fuß- und Radwegverbindung zur S-Bahn und Aufenthaltsort für die Arbeitspausen.

10.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt das Ziel der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung im südlichen Teilbereich des Plangebietes (westlich der Rodheimer Straße). Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll zum einen der bestehende Lebensmitteldiscounter erweitert werden. Zum anderen sollen auf der durch die Aufgabe der Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau frei werdenden Fläche ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt und eine Bäckerei angesiedelt werden. Zielsetzung ist die Verbesserung des Nahversorgungsangebotes des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt sowie des Neubaugebietes Quellenpark durch die Erweiterung des bestehenden Angebotes.

Ein weiteres Ziel der 3. Änderung und Erweiterung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eines direkt an das geplante Zentrum zur Nahversorgung angrenzenden Grundstücks, das für die Errichtung des Zentrums nicht benötigt wird.

Mit der Inanspruchnahme einer zur Disposition stehenden Fläche wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Umnutzung des Gebietes soll zudem dafür genutzt werden, einen gegenüber der heutigen Situation höheren Durchgrünungsgrad zu erreichen.

11 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Auch die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind gemäß der städtebaulichen Entwurfsidee (Gutachten vom 28.05.1997) für die 3 Planbereiche "Krebsschere", "Auf dem Stock" und "Im Schleid" zusammen entwickelt worden. Dementsprechend wird nachfolgend auf die Bebauungspläne Im Schleid und Krebsschere als städtebauliche Einheit Bezug genommen.

Das Planungsgebiet weist nahezu keine Baum- und Strauchstrukturen auf durch deren Erhaltung und Integration in die Bebauungsplanung sich unter bioklimatisch luftthygienischen Gesichtspunkten ein für den Menschen angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen lassen würde. Von daher ist es die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes, umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen. Sie sollen vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora und
- Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes

Daraus folgt im Einzelnen: Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen Fassaden-, Stellplatz- und Dachbegrünungen erfolgen. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Fassadenbegrünung wirkt darüber hinaus auch bauphysikalisch (Wind- und Schlagregenschutz, Verminderung von Wärmeübergang und sommerlicher Aufheizung) und stadtgestalterisch positiv. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.

In allen Straßen sind soviel wie möglich hochstämmige, großkronige Bäume vorzusehen. Eine breite Baum-Allee wird das Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord durchziehen und dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter verleihen. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich im Laufe der Zeit der Oberflächenabfluss durch Interzeption in den Straßen mehr und mehr verringern bei gleichzeitig sich verbessernden bioklimatisch-lufthygienischen Verhältnissen.

Alle Vegetationsflächen sind aus klimatischer Sicht so zu gestalten, dass Baum- und Strauchgruppen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Planungsgebietes auswirken.

Auf dafür geeigneten Flächen, vor allem in Randbereichen, sollen lockere Gebüschpflanzungen angelegt werden. Die Pflanzenauswahl soll sich an den Erfordernissen hinsichtlich Vogelnähr- und Nistgehölzen orientieren. Wo es möglich ist, soll eine Vernetzung dieser Gebüsche über das Gelände hinaus erfolgen.

Befestigte Flächen wie Fuß-, Fahr- und Pkw-Stellplätze sollen so dicht als möglich mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Das Aufheizen dieser Flächen wird so vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst. Der Versiegelungsgrad der Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden; Wege, Plätze und dergleichen sind vorrangig versickerungsfähig herzustellen.

Von herausragender Bedeutung für das Grünkonzept ist die zentrale Parkanlage, die das Gebiet von Nord nach Süd auf einer Breite von ca. 80 m durchschneidet. Dieser Park soll sozusagen zur Identifikationszone und zum Dreh- und Angelpunkt der Naherholung und Regeneration für die Menschen in diesem Stadtgebiet werden. Zugleich aber wird er auch eine überörtliche Vernetzungsfunktion einnehmen, ebenso wie über dieses grüne Band, das sich bis in die offene Landschaft erstreckt, die Translokation sogar für flugunfähige Organismen gewährleistet bleibt, was unter zoologischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung ist. Insbesondere die Kinder der nahegelegenen Wohngebiete sollen in diesem Park Spiel- und Sportmöglichkeiten erhalten, die noch genügend Raum lassen für ihre eigene Kreativität und Phantasie.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf (Abbildung 15) zeigt die festgesetzten Baugebietstypen im Zusammenhang, also einschließlich des Baugebietes „Im Schleid“. Die in beiden Bebauungsplanverfahren überplante Fläche beträgt nach der 1. Änderung 102,62 ha, davon entfallen auf die Krebschere 80,81 ha.

Städtebauliche Flächenbilanz						
Art der Nutzung	Krebschere		Im Schleid		Gesamtfläche	
	Fläche qm	Prozent %	Fläche qm	Prozent %	Fläche qm	Prozent %
Bruttobauland	605.442	100%	205.333	100,0%	810.775	100%
Nettobauland	386.030	63,8%	130.113	63,4%	516.143	64%
Gewerbegebiet	259.378		88.385		347.763	
Sonstige Sondergebiete	24.927		0		24.927	
Mischgebiet *	15.477		0		15.477	
Allg. Wohngebiet *	72.310		41.728		114.038	
Gemeinbedarf	10.679		0		10.679	
P + R	3.259		0		3.259	
Straßenverkehrsfläche	166.003	27,4%	27.126	13,2%	193.129	23,5%
Umgehungsstraße	76.176		0		76.176	
Örtliche Straße	89.827		27.126		116.953	
Grünflächen	53.409	8,8%	48.094	23,4%	101.503	12,5%
Nichtbauland	202.664		12.796		215.460	
Bahnfläche	1.476		0		1.476	
Bundesstraße B 3	42.691		0		42.691	
Landwirtschaft	78.520		0		78.520	
Ausgleichsflächen	79.977		12.796		92.773	
Gesamtfläche	808.106		218.129		1.026.235	
<i>Freihaltefläche **</i>	<i>14.820</i>					
<i>B-Plan Fläche Krebschere</i>	<i>822.926</i>					

* Inklusive Geh- und Fahrrechtsfläche

** als Baugebiete Im Schleid erfaßt, zusätzlich im B-Plan Krebschere

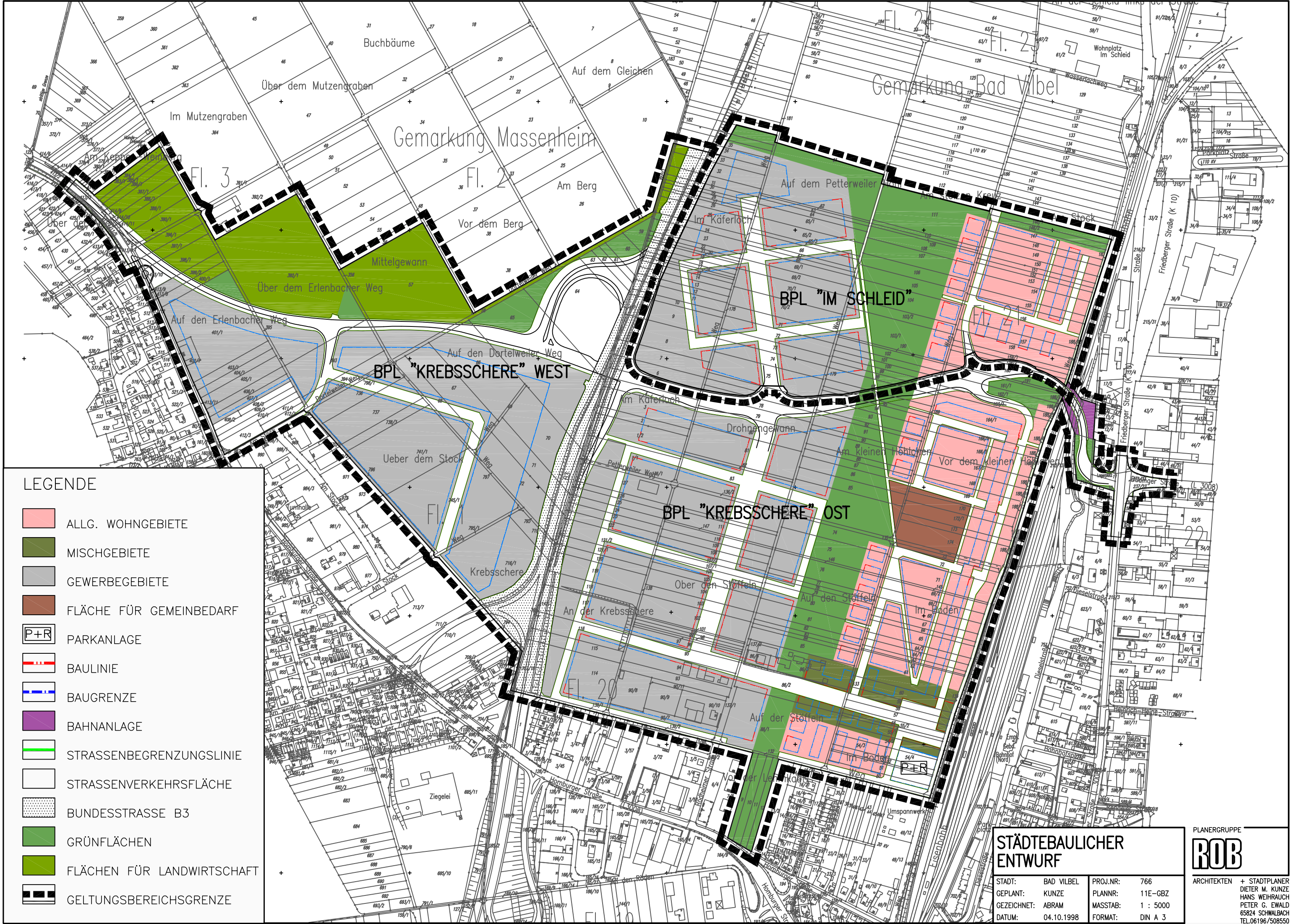
Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz zum Zeitpunkt der 2. Änderung

12.1.1 Gliederung der Baugebiete

Die Gliederungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4-11 der Baunutzungsverordnung werden grundsätzlich angewendet. Dies geschieht vorwiegend aus städtebaulichen Gründen, aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes, um die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen zu können. Dabei wurde in allen Fällen versucht, einen weiten, aber fest umrissenen Rahmen festzusetzen, um später möglichst wenig Befreiungen erteilen zu müssen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, wurde für die Gewerbegebiete die unmittelbar an den zentralen Park angrenzen und für das Gewerbegebiet GE 7 das an die Massenheimer Wohnbebauung anschließt ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Dadurch soll die östlich des Parks gelegene Wohnbebauung und die Massenheimer Wohnbebauung vor möglichem Gewerbelärm geschützt werden.

Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB wurden immissionsschützende bauliche Vorkehrungen in der Form festgesetzt, dass in den Zonen entlang der Nordumgehung, der Bahnanlagen und der B 3 bestimmte Grundrissgestaltungen vorzunehmen sind und Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt werden. Dies geschieht, um den Anforderungen der 16. BImSchV gerecht zu werden, wonach der Innenpegel in den Wohnungen von 40 dB (A) am Tage bzw. 30 dB (A) in der Nacht eingehalten werden müssen.



LEGENDE

- ALLG. WOHNGBIETE
- MISCHGBIETE
- GEWERBEGBIETE
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- P+R PARKANLAGE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BAHNANLAGE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- BUNDESSTRASSE B3
- GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR.:	766
GEPLANT:	KUNZE	PLANNR.:	11E-GBZ
GEZEICHNET:	ABRAM	MASSTAB:	1 : 5000
DATUM:	04.10.1998	FORMAT:	DIN A 3

PLANERGRUPPE
ROB
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
DIETER M. KUNZE
HANS WEIHRACH
PETER G. EWALD
TEL.06196/508550

Baugebietsnummer	Nutzung	Größe (ha)	Arbeitsplätze/ha	Arbeitsplätze
1	GE1	1,4410	400	576
2	GE2	0,2051	600	123
3	GE6	0,2695	600	162
4	GE5	1,0424	400	417
5	GE1	1,9109	400	764
6	GE2	0,3174	600	190
7	GE6	0,3174	600	190
8	GE5	0,8888	400	356
9	GE1	1,9114	400	765
10	GE2	0,3175	600	191
11	GE6	0,4981	600	299
12	GE5	0,7562	400	302
13	GE1	1,9724	400	789
14	GE6	0,4081	600	245
15	GE4	0,7954	400	318
Zugeordnete Stellplätze		1,4415		
Summe 1		14,4931		5.687
40 + 43	GE7 / GE8	3,1498	50	157
41 + 44	GE3	4,5209	50	226
42	GE3	3,3308	50	167
45	SO	2,4927	50	125
Summe 2		13,4942		675
Gesamt		27,9873		6.362

Tabelle 2: Ermittlung der Arbeitsplätze, aktualisiert zur 2. Änderung

12.1.2 Gewerbegebiete

Entsprechend den städtebaulichen Zielen soll das Gewerbegebiet östlich der B 3, für zukunftsweisende Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Entlang der Allee sollen Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude entstehen. Im Erdgeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zudem sind im Erdgeschoss Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.

Selbstverständlich sollen in den Gebäuden entlang der Allee die betriebsbedingten Wohnungen zugelassen werden. Es spricht auch städtebaulich nichts dagegen, dass entlang der Allee Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke entstehen können, aber Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennishallen, Squashhallen und dergleichen) sollen nicht unmittelbar an der Allee errichtet werden dürfen. Durch diese einschränkenden Festsetzungen wird der Gebietscharakter jedoch nicht beeinträchtigt, denn in den dahinterliegenden großen Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 5 sind die typischen Gewerbegebietsnutzungen zugelassen. Weil das Gebiet grundsätzlich für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen werden soll, werden Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auch Vergnügungsstätten sollen sich in dem Gewerbegebiet östlich der B 3 nicht ansiedeln dürfen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung und Wertigkeit des Gewerbegebietes zuwiderlaufen. Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Bad Vilbel, sind Vergnügungsstätten entlang der Frankfurter Straße bzw. in den vor 1990 erstellten rechtskräftigen Gewerbegebiets-Bebauungsplänen möglich. Da innerhalb des Stadtgebietes bereits einige Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art bestehen und sich hier seit Jahren kein weiterer Bedarf abzeichnet, werden die vorgenannten Möglichkeiten für die Zukunft als ausreichend erachtet. Zu beachten ist auch die Nähe der Stadt Frankfurt, die den Bedarf an Vergnügungsstätten in allen Bereichen vollständig abdeckt.

Südlich der Carl-Benz-Allee wird in unmittelbarer Nachbarschaft an ein bestehendes Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GE 4). Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass sich dort nur Betriebe ansiedeln dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch eine solche Einschränkung, auf einer relativ geringen Teilfläche, ist mit dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu vereinbaren.

Westlich der B 3 dagegen sollen die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3, GE 7 und GE 8 der Ansiedlung und Umsetzung vorhandener örtlicher Gewerbebetriebe dienen. Hier soll beispielsweise ein Baubetrieb umgesetzt und ein Baustoffhändler angesiedelt werden. Bestehende Gewerbebetriebe wollen sich auf die neu zu entwickelnden Flächen vergrößern. In diesem Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ sind daher alle in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungsarten zugelassen, auch die Ausnahmen. Lediglich Vergnügungsstätten sollen hier nicht angesiedelt werden, Tankstellen werden lediglich im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 8 zugelassen. Außerdem wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3, GE 7 und GE 8 eine Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach § 1 (9) BauNVO vorgenommen. Bei den ausgeschlossenen Branchen handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die zum Schutz der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche Bad Vilbels und damit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käufer-schicht, in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3, GE 7 und GE 8 nicht angesiedelt werden sollen. Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Vilbel, die durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Jahr 2009 erarbeitet wurde. Die Ansiedlung der Branchen zentrenrelevanter Sortimente soll zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung und zur Erhaltung und Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums Bad Vilbels gezielt in die Innenstadt bzw. in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Zudem sollen die bestehenden Einzelhandelbetriebe dieser Branchen in der Innenstadt bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen in ihrem Bestand gesichert werden.

Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main liegen die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3, GE 7 und GE 8 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Versorgungskerne der Stadt Bad Vilbel.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, sind die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3, GE 7 und GE 8 als gewerbliche Bauflächen dargestellt, teilweise Bestand und teilweise geplant. Laut dem Regionalen Flächennutzungsplan wurde der Einzelhandel in den letzten Jahren anstatt in den traditionellen Versorgungsbereichen bzw. in der Nähe der Wohngebiete oftmals in peripher gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt. Ein Ziel des Regionalen Flächennutzungsplans ist es, dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken:

„In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“

Mit der Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3, GE 7 und GE 8 und dem damit verbundenen Ausschluss zentrenrelevanter Sor-

timente wird demnach den übergeordneten Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans entsprochen.

12.1.3 Sonstige Sondergebiete

Zur Umsiedlung des derzeit in Bad Vilbel (Heilsberg) und in Niederdorfelden ansässigen Bau- fachzentrums auf ein Grundstück westlich der B 3 wird eine Teilfläche des jetzigen Gewerbege- biets GE 3 als sonstiges Sondergebiet SO 1 festgesetzt. Um anderweitige Nutzungen mit teil- weise erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszuschlie- ßen (z.B. Lebensmittel-Großmärkte etc.), wird als Zweckbestimmung „Baufachzentrum“ festge- setzt.

Im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung soll sichergestellt werden, daß sich der Einzel- handel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, um die verbrauchernahe Ver- sorgung zu gewährleisten und die Attraktivität der Innenstädte und Stadtteilzentren zu stärken. Zu diesem Zweck werden für das Sondergebiet SO 1 innenstadtrelevante Sortimente ausge- schlossen.

Zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt sowie des Neubaugebietes Quellenpark wird im südlichen Bereich des Geltungsbe- reiches der 2. Änderung eine Teilfläche der jetzigen Gewerbegebiete GE 1, GE 4 und GE 6 als sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversor- gung“ festgesetzt. Des Weiteren wird der Geltungsbereich der 2. Änderung erweitert. Für diese Erweiterung werden ebenfalls sonstige Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sollen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt sowie eine Bäckerei neu angesiedelt werden. Im sonstigen Sondergebiet SO 3 soll der bestehende Lebensmitteldiscounter erweitert werden.

Im Hinblick auf die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters im Sonstigen Son- dergebiet SO 3 sowie die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemark- tes sowie einer Bäckerei im Sonstigen Sondergebiet SO 2, wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungenanalyse erstellt. Diese kam zu fol- gendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der Realisierung des Planvorhabens Umverteilungswirkungen zum Teil im zweistelligen Bereich zu erwarten sind. Aufgrund der Höhe der Umverteilungen sind Marktaustritte einzelner, z.T. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Bad Vilbels liegender Systemwettbewerber – speziell Lebensmit- telvollsortimenter – nicht auszuschließen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch unwahrscheinlich. Dies ist auf der einen Seite mit der Stär- kung der Bad Vilbeler Innenstadt durch das Einkaufszentrum „Neue Mitte“ und die da- mit voraussichtlich einhergehenden steigenden Frequenzen in der Innenstadt zu be- gründen und auf der anderen Seite mit den für die Gesamtstadt prognostizierten Ein- wohnerzuwächsen und der damit einhergehenden Steigung des Kaufkraftpotenzials. Durch die zukünftig innerhalb der Zone I des Einzugsgebietes lebenden Einwohner (nach Aussage der Stadt Bad Vilbel Zuwachs von rd. 2.000 Einwohnern „Am Quellen- park“) können sowohl die geplanten Betriebe am Planstandort als auch die weiteren Betriebe in der Kernstadt von dem dadurch entstehenden zusätzlichen Kaufkraftpoten- zial Bad Vilbels profitieren. Darüber hinaus könnten die Betriebe am Planstandort auf- grund der zusätzlich im Stadtteil Massenheim entstehenden Arbeitsplätze ihre Umsät- ze steigern.

Aus raumordnerischer / regionalplanerischer Sicht ist jedoch festzuhalten, dass durch das projektierte Planvorhaben der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots über- schritten wird, auch wenn sich daraus nicht zwangsläufig negative städtebauliche Aus- wirkungen ableiten lassen.

Durch das Planvorhaben und den Ausbau des „SO Nahversorgung“ könnte der Standort seine Funktion als moderner Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete und den Stadtteil Massenheim erfüllen.“

12.1.4 Mischgebiete

Östlich des zentralen Parks endet die Carl-Benz-Allee in den Bahnhofsvorplatz. Hier wird ein neuer Zugang zum Fern- und S-Bahnhof Bad Vilbel Nord geschaffen und eine größere Park+Ride-Anlage hergestellt. Dieses Gebiet soll als Mischgebiet die Aufgabe übernehmen, die gewerblichen Nutzungen mit den Wohnnutzungen zu vereinigen. Hier sollen in der Erdgeschosszone Läden, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe entstehen. In den darüber liegenden Geschossen können Büronutzungen und Wohnungen liegen. Das Gebiet soll sich als typisches Mischgebiet entwickeln. Es sind nur Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen worden.

Das Mischgebiet bildet den zentralen Bereich um den Bahnhofplatz und ist Nahtstelle zwischen den Wohngebieten der Krebschere und den bestehenden Wohngebieten nördlich der Homburger Straße. Die Größe und städtebauliche Lage der Bebauung des Mischgebietes ist so gewählt, dass sie in einer relativ geringen Bautiefe direkt an die Wohngebäude anschließt. Aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen der angrenzenden Gebiete kommen besondere städtebauliche Gründe, aufgrund der in der Regel gebietsübergreifenden negativen Auswirkungen von Vergnügungstätten, hier zum Tragen.

Baugebietsnummer	Nutzung	Größe (ha)	Geschoßfläche	GF/EW	GF/Beschäftigte	Einwohner	Beschäftigte
30	MI1	0,3264	5.222	45	25	58	104
31	MI2	0,3699	5.918	45	25	66	118
32	MI3	0,1557	3.114	45	25	35	62
33	MI4	0,1055	2.638	45	25	29	53
34	MI5	0,3960	6.336	45	25	70	127
35	MI2	0,1030	1.648	45	25	18	33
36	MI4	0,0912	2.280	45	25	25	46
Summe		1,5477	27.156			302	543

Tabelle 3: Ermittlung Arbeitsplätze und Einwohner zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Die Ausweisung eines weiteren Mischgebietes MI 6 erfolgt an der Rodheimer Straße. In Anlehnung an die faktische Nutzung des südlich angrenzenden Gebietes können hier für ein Mischgebiet typische Nutzungen angesiedelt werden. Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind nicht zulässig. Diese Nutzungen widersprechen in Ihrer Ausprägung dem Ziel für das Gebiet, ein Zentrum zur Nahversorgung zu errichten. Wünschenswert wäre hier vielmehr die Ansiedlung von Nutzungen, die das Nahversorgungszentrum sinnvoll ergänzen. Dabei wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe auf Branchen mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf gemäß der Sortimentsliste des Regionalen Flächennutzungsplans beschränkt, da Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Nahversorgung sowohl dem Einzelhandelskonzept Bad Vilbel als auch dem RegFNP widersprechen würden.

Baugebietsnummer	Nutzung	Größe(ha)	Geschoßfläche	GF/EW	Einwohner
16	WA1	0,6491	7.189	45	160
17	WA3	0,0553	1.710	45	38
18	WA2	0,4457	5.625	45	125
19	WA4	0,7889	10.477	45	233
20	WA1	0,3378	4.560	45	101
21	WA3	0,0638	1.710	45	38
23	WA1	0,3394	4.573	45	102
24	WA3	0,0581	1.440	45	32
25	WA2	0,5040	6.450	45	143
26	WA4	0,7623	10.237	45	227
27	WA4	0,6152	7.690	45	171
28	WA1	0,2521	3.225	45	72
29	WA2	0,4751	6.344	45	141
37	WA2	0,2290	2.895	45	64
38	WA5	0,5639	6.652	45	148
39	WA1	0,1949	2.327	45	52
Zugeordnete Stellplätze		0,8763			
Summe		7,2109			1.847

Tabelle 4: Ermittlung von Einwohnern

12.1.5 Allgemeine Wohngebiete

Zwischen der Bahnlinie und dem zentralen Park soll sich ein typisches Wohngebiet entwickeln. Nach Osten, zur Bahn hin, soll eine geschlossene Zeile von Geschosswohnungsbau Lärmschutzfunktionen übernehmen. Entlang des Parks sollen punktförmige Wohnhäuser entstehen und dazwischen wird ein breiter Streifen für Reihenhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss der Geschossbauten ausnahmsweise zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass derartige Vorhaben sich vorwiegend in dem extra ausgewiesenen Mischgebiet ansiedeln, d.h. die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sollte erst dann erfolgen, wenn das Mischgebiet eine stabile Struktur städtebaulicher Nutzungsmischung erreicht hat. Andererseits soll aber angesichts der weiten Wege (maximal 350 m) die Ansiedlung solcher gewerblicher Nutzungen im Wohngebiet ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes wird der Versuch unternommen, die Wohnfunktion stärker in den Vordergrund treten zu lassen und die möglichen Störquellen auszuschließen bzw. in das angrenzende Mischgebiet zu verweisen. Dennoch hat sich die Stadt klar dafür entschieden, das Wohngebiet nicht im Sinne eines reinen Wohngebietes zu entwickeln, obgleich Tendenzen in diese Richtung erkennbar werden.

12.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Eingebettet in das allgemeine Wohngebiet wird eine zirka 1 ha große Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt, hier einen Kindergarten und eine Kleinsporthalle oder das neue Rathaus zu errichten.

12.1.7 Flächen für besondere Nutzungszwecke

Der Block 36 besteht zum Teil aus einem Mischgebiet (MI 4) und der Festsetzung einer P+R-Anlage.

Das Mischgebiet MI 4 (Baugebiete 33 und 36) begrenzt die Ost- und Südseite des Bahnhofplatzes und soll für eine städtebaulich erwünschte Platzwand sorgen. In die östliche Platzwand muss noch der Zugang zum Bahnhof Nord eingefügt werden. Diesem Bahnhofseingang kommt

aber eine große städtebauliche Bedeutung zu, denn der geplante Fußgängertunnel soll nicht nur für Bahnkunden, sondern auch für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr geöffnet werden und eine wichtige Verbindung des Baugebietes „Krebsschere“ mit der Kernstadt Bad Vilbel herstellen.

Eine weitere wichtige Verknüpfung soll zwischen der Park+Ride-Anlage und dem Bahnhof erfolgen. Die bauliche Ausgestaltung sollte so erfolgen, dass die Verbindung zwischen den beiden Anlagen trockenen Fußes erfolgen kann. Außerdem soll auf dem Bahnhofplatz der Vilbus halten, so dass eine weitere wichtige Verknüpfung zwischen dem örtlichen Personennahverkehr und dem RMV-Verbund hergestellt werden kann. (Eine vertiefende städtebauliche und stadtgestalterische Studie ist in Bearbeitung.)

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete SO 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch 2 Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung gebildet. Als Grundflächenzahl wird 0,6 gewählt, um zu erreichen, dass die geplante Bebauung in die Höhe und nicht in die Breite entwickelt wird. Für die Höhenentwicklung der baulichen Anlage wird die Traufhöhe bzw. die Höhe der Oberkante der Außenwände festgesetzt. Oberhalb der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind max. 4,0 m hohe Staffelgeschosse zulässig. Es werden 2 Festsetzungsgruppen gebildet: Entlang der Allee wird eine Unter- und Obergrenze festgesetzt und für alle anderen Gewerbeflächen eine maximale Höhe vorgesehen.

Fläche			Baufenster	GRZ			GR		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Gewerbegebiet	1	14.410	1	0,60	0,80	0,54	8.646	11.528	7.712
Gewerbegebiet	2	2.051	1	0,60	0,80	0,52	1.231	1.641	1.060
Gewerbegebiet	3	2.695	1	0,60	0,80	0,56	1.617	2.156	1.503
Gewerbegebiet	4	10.424	1	0,60	0,80	0,71	6.254	8.339	7.392
Gewerbegebiet	5*	21.516	1	0,60	0,80	0,79	12.910	17.213	17.019
Gewerbegebiet	6*	5.581	1	0,60	0,80	0,42	3.349	4.465	2.339
Gewerbegebiet	7*	4.275	1	0,60	0,80	0,55	2.565	3.420	2.339
Gewerbegebiet	8*	9.989	1	0,60	0,80	0,76	5.993	7.991	7.603
Gewerbegebiet	9*	20.977	1	0,60	0,80	0,81	12.586	16.782	17.024
Gewerbegebiet	10*	5.038	1	0,60	0,80	0,46	3.023	4.030	2.340
Gewerbegebiet	11*	5.766	1	0,60	0,80	0,64	3.460	4.613	3.685
Gewerbegebiet	12*	8.347	1	0,60	0,80	0,80	5.008	6.678	6.716
Gewerbegebiet	13*	20.425	1	0,60	0,80	0,85	12.255	16.340	17.462
Gewerbegebiet	14*	4.782	1	0,60	0,80	0,66	2.869	3.826	3.165
Gewerbegebiet	15*	8.655	1	0,60	0,80	0,78	5.193	6.924	6.737
Gewerbegebiet	40 + 43	31.498	1	0,60	0,80	0,65	18.899	25.198	20.621
Gewerbegebiet	41 + 44	45.209	1	0,60	0,80	1,13	27.125	36.167	51.078
Gewerbegebiet	42	33.308	1	0,60	0,80	0,89	19.985	26.646	29.484
Sonst. Sondergebiet	45	24.927	1	0,60	0,80	1,13	14.956	19.942	28.163
Summe		279.873					167.924	223.898	233.442

*einschließlich der zugeordneten Flächen

Tabelle 5: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und sonstigen Sondergebiet SO 1 (zum Zeitpunkt der 2. Änderung)

Die maßgebliche Gebäudehöhe (Traufhöhe oder Oberkante der Außenwand) wird in der Mitte der straßenseitigen Fassade gemessen und bezieht sich auf die senkrecht davorliegende Höhe der Straßenachse. Die Straßenachsen sind gemeinsam zwischen Stadtplaner und Verkehrsplaner festgelegt worden. Sie existieren bereits im Vorentwurfsstadium und könnten bei Bedarf auf einem technischen Beiplan ausgedruckt werden. Die Gradienten werden zur Zeit noch ent-

wickelt. Sollten sich zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die Straßenachsenhöhen in der Realität noch nicht feststellen lassen, so können die Höhen jederzeit aus den Plänen der Straßenachsen und der dazugehörigen Gradienten ermittelt werden.

Durch diese beiden Festsetzungen (GRZ und Höhe der baulichen Anlage) ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt. Eine Geschossflächenzahl ist nicht mehr erforderlich. Für die zulässige Geschossfläche gelten die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung, die in diesem Fall 2,4 beträgt. Diese Obergrenze kann nur durch die sogenannte Bonusregelung des § 21 a überschritten werden, die für alle Tiefgaragen im Bebauungsplangebiet eingeführt worden ist. Weiterhin ist zu beachten, dass die Stellplatzflächen entlang der B 3 a den jeweiligen Gewerbegrundstücken eigentumsmäßig zugeordnet werden sollen, so dass die Bezugsgröße für die Berechnung der GRZ und GFZ in der Regel oder in vielen Fällen aus 2 einzelnen Baugrundstücken bestehen wird. Die Baublocknummern legen die Zuordnungen eindeutig fest. Auch dadurch dürfte sich die Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke erhöhen lassen.

Fläche			Baufenster	GFZ		GF		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	nach BauNVO *	erreichbar	festgelegt **	nach BauNVO *	erreichbar
Gewerbegebiet	1	14.410	1	2,40	2,68	34.584	34.584	38.558
Gewerbegebiet	2	2.051	1	2,40	2,58	4.922	4.922	5.300
Gewerbegebiet	3	2.695	1	2,40	2,79	6.468	6.468	7.514
Gewerbegebiet	4	10.424	1	2,40	3,55	25.018	25.018	36.962
Gewerbegebiet	5***	21.516	1	2,40	3,95	51.638	51.638	85.096
Gewerbegebiet	6***	5.581	1	2,40	2,10	13.394	13.394	11.697
Gewerbegebiet	7***	4.275	1	2,40	2,74	10.260	10.260	11.697
Gewerbegebiet	8***	9.989	1	2,40	3,81	23.974	23.974	38.015
Gewerbegebiet	9***	20.977	1	2,40	4,06	50.345	50.345	85.119
Gewerbegebiet	10***	5.038	1	2,40	2,32	12.091	12.091	11.700
Gewerbegebiet	11***	5.766	1	2,40	3,20	13.838	13.838	18.425
Gewerbegebiet	12***	8.347	1	2,40	4,02	20.033	20.033	33.578
Gewerbegebiet	13***	20.425	1	2,40	4,27	49.020	49.020	87.311
Gewerbegebiet	14***	4.782	1	2,40	3,31	11.477	11.477	15.825
Gewerbegebiet	15***	8.655	1	2,40	3,89	20.772	20.772	33.684
Gewerbegebiet	40 + 43	31.498	1	2,40	2,62	75.595	75.595	82.486
Gewerbegebiet	41 + 44	45.209	1	2,40	4,52	108.502	108.502	204.313
Gewerbegebiet	42	33.308	1	2,40	3,54	79.939	79.939	117.937
Sonst. Sondergebiet	45	24.927	1	2,40	4,52	59.825	59.825	112.652
Summe		279.873				671.694	671.695	1.037.869

* zuzüglich Tiefgaragenbonus

** nach der Traufhöhe

*** einschließlich der zugeordneten Flächen

Tabelle 6: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet und sonstigen Sondergebiet (zum Zeitpunkt der 2. Änderung)

12.2.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf der Grundlage des geplanten Vorhabens auf 1 beschränkt. Durch diese beiden Festsetzungen (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festgelegt. Eine Geschossflächenzahl GFZ ist nicht mehr erforderlich.

12.2.3 Mischgebiete MI 1 bis MI 5

Aus städtebaulichen Gründen ist für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 ein relativ enger Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Städtebaulich erwünscht ist in dem Be-

reich eine mindestens 3-geschossige Bebauung (höchstens 4 Geschosse), die in geschlossener Bauweise den städtebaulichen Raum der Carl-Benz-Allee und des Bahnhofsplatzes eindeutig bestimmt. Aus Modellrechnungen für verschiedene Grundstücksteilungen sind die erforderlichen Ausnutzungsziffern ermittelt worden. Für die Mischgebiete 1, 2, 3 und 4 ergeben sich Geschossflächenzahlen, die oberhalb der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung liegen werden. Aus diesem Grunde sind die Geschossflächenzahlen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Überschreitungen der Obergrenzen sind stadtgestalterisch begründet und außerdem durch den Umstand ausgeglichen, dass die zu errichtenden Bauwerke an breiten öffentlichen Straßen stehen werden. Die quartierbestimmende Carl-Benz-Allee hat eine Straßenbreite von 26 m zwischen den Baulinien. Die beiderseitig zu errichtenden Gebäude können maximal 4 Geschosse hoch werden. Bei einer im gewerblichen Bauwesen üblichen Geschosshöhe von 3,50 m, ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 14 m, die in etwa der Hälfte der Straßenbreite entspricht. Da in der Wirklichkeit aber mit einer ausschließlich gewerblichen Bebauung nicht zu rechnen ist, sondern mit Wohnungen in den Obergeschossen, dürfte die tatsächliche Traufhöhe oder Gebäudehöhe bei zirka der halben Straßenbreite liegen. Dies würde auch in etwa der Abstandsflächenregelung der HBO entsprechen.

Fläche			Baufenster	GRZ			GR		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Mischgebiet	30	3.264	1	0,50	0,60	0,54	1.632	1.958	1.778
Mischgebiet	31	3.699	1	0,60	0,60	0,47	2.219	2.219	1.747
Mischgebiet	32	1.557	1	0,60	0,60	0,65	934	934	1.012
Mischgebiet	33	1.055	1	0,60	0,60	0,67	633	633	710
Mischgebiet	34	3.960	4	0,50	0,60	0,46	1.980	2.376	1.840
Mischgebiet	35	1.030	1	0,60	0,60	0,59	618	618	610
Mischgebiet	36	912	1	0,60	0,60	1,00	547	547	912
Summe		15.477					8.564	9.286	8.609

Tabelle 7: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Mischgebiet zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Fläche			Baufenster	GFZ			GF		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Mischgebiet*	30	3.264	1	1,60	1,20	2,18	5.222	3.917	7.111
Mischgebiet*	31	3.699	1	1,60	1,20	1,89	5.918	4.439	6.988
Mischgebiet*	32	1.557	1	2,00	1,20	2,60	3.114	1.868	4.048
Mischgebiet	33	1.055	1	2,50	1,20	2,69	2.638	1.266	2.840
Mischgebiet*	34	3.960	4	1,60	1,20	1,86	6.336	4.752	7.360
Mischgebiet*	35	1.030	1	1,60	1,20	2,37	1.648	1.236	2.440
Mischgebiet	36	912	1	2,50	1,20	4,00	2.280	1.094	3.646
Summe		15.477					27.156	18.572	34.433

* Zuzüglich Tiefgaragenbonus

Tabelle 8: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Mischgebiet zum Zeitpunkt der 2. Änderung

12.2.4 Mischgebiet MI 6

Im Mischgebiet MI 6 wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Obergrenzen für die GRZ und GFZ gebildet. Damit soll eine dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werdende Verdichtung ermöglicht werden. Zusätzlich wird die Zahl der Geschosse festgesetzt. Diese orientiert sich an den südlich angrenzenden Wohngebäuden und sichert das Einfügen eines neuen Baukörpers in die Bebauung der näheren Umgebung.

12.2.5 Allgemeine Wohngebiete

Die im Osten des allgemeinen Wohngebietes angeordnete Geschossbebauung soll möglichst eine geschlossene „Wand“ ergeben, um die ihr zugedachte Lärmschutzfunktion erfüllen zu können. Aus diesem Grunde sind die einmündenden Wohnstraßen zur Überbauung festgesetzt. Während die normale Geschossbebauung wiederum Baukörperfestsetzungen, bestehend aus GRZ und Anzahl der Geschosse, erhält, werden die Straßenüberbauungen zusätzlich mit einer GFZ ausgewiesen, weil in diesen Fällen mit einer deutlichen Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung zu rechnen ist.

Diese Überschreitung ist wiederum städtebaulich begründet. Es sollen in der langen Bauzeile die Eingänge in das dahinterliegende Wohngebiet durch Torhäuser gestalterisch betont werden. Notwendigerweise stehen diese Torhäuser auf relativ kleinen Grundstücksflächen, so dass hohe Ausnutzungsziffern zustande kommen. Diesen Torhäusern kommt aber auch die Funktion der Lückenschließung zu. Sie übernehmen daher eine wichtige Aufgabe im Bereich des Schallschutzes.

Die entlang der Main-Weser-Bahn angeordneten Gemeinschaftsstellplätze sind den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 zugeordnet worden (siehe Baublock-Nummern), so dass diese Flächen bei der Berechnung der GRZ und GFZ wiederum angerechnet werden können.

Für die Punkthäuser (WA 2) entlang des zentralen Parks sind Baukörperfestsetzungen getroffen worden.

Fläche			Baufenster	GRZ			GR		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Allg. Wohngebiet	16	6.491	1	0,40	0,40	0,37	2.596	2.596	2.396
Allg. Wohngebiet	17*	879	1	0,80	0,40	0,49	703	352	426
Allg. Wohngebiet	18	4.457	3	0,40	0,40	0,42	1.783	1.783	1.875
Allg. Wohngebiet	19*	8.731	1	120qm	0,40	0,79	0	3.492	6.881
Allg. Wohngebiet	20*	5.204	1	0,40	0,40	0,25	2.082	2.082	1.520
Allg. Wohngebiet	21*	1.080	1	0,80	0,40	0,40	864	432	428
Allg. Wohngebiet	23*	5.025	1	0,40	0,40	0,30	2.010	2.010	1.524
Allg. Wohngebiet	24*	930	1	0,80	0,40	0,39	744	372	360
Allg. Wohngebiet	25	5.040	4	0,40	0,40	0,43	2.016	2.016	2.150
Allg. Wohngebiet	26*	8.531	1	120qm	0,40	0,74	0	3.412	6.311
Allg. Wohngebiet	27*	8.055	1	0,40	0,40	0,32	3.222	3.222	2.563
Allg. Wohngebiet	28	2.521	2	0,40	0,40	0,43	1.008	1.008	1.075
Allg. Wohngebiet	29*	5.287	1	120qm	0,40	0,72	0	2.115	3.829
Allg. Wohngebiet	37	2.290	2	0,40	0,40	0,42	916	916	965
Allg. Wohngebiet	38	5.639	3	0,40	0,40	0,39	2.256	2.256	2.217
Allg. Wohngebiet	39	1.949	1	0,40	0,40	0,40	780	780	776
Summe		72.109					20.980	28.844	35.296

* einschließlich der zugeordneten Fläche

Tabelle 9: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Wohngebiet

Fläche			Baufenster	GFZ			GF		
Art	Nummer	Fläche	Anzahl	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar	festgelegt	nach BauNVO	erreichbar
Allg. Wohngebiet	16	6.491	1		1,20	1,11	0	7.789	7.189
Allg. Wohngebiet	17*	879	1	2,20	1,20	1,95	1.934	1.055	1.710
Allg. Wohngebiet**	18	4.457	3		1,20	1,26	0	5.348	5.625
Allg. Wohngebiet	19*	8.731	1		1,20	1,58	0	10.477	13.762
Allg. Wohngebiet	20*	5.204	1		1,20	0,88	0	6.245	4.560
Allg. Wohngebiet	21*	1.080	1	2,20	1,20	1,58	2.376	1.296	1.710
Allg. Wohngebiet	23*	5.025	1		1,20	0,91	0	6.030	4.573
Allg. Wohngebiet	24*	930	1	2,20	1,20	1,55	2.046	1.116	1.440
Allg. Wohngebiet**	25	5.040	4		1,20	1,28	0	6.048	6.450
Allg. Wohngebiet	26*	8.531	1		1,20	1,48	0	10.237	12.622
Allg. Wohngebiet	27*	8.055	1		1,20	0,95	0	9.666	7.690
Allg. Wohngebiet**	28	2.521	2		1,20	1,28	0	3.025	3.225
Allg. Wohngebiet	29*	5.287	1		1,20	1,45	0	6.344	7.659
Allg. Wohngebiet**	37	2.290	2		1,20	1,26	0	2.748	2.895
Allg. Wohngebiet**	38	5.639	3		1,20	1,18	0	6.767	6.652
Allg. Wohngebiet**	39	1.949	1		1,20	1,19	0	2.339	2.327
Summe		72.109					6.356	86.531	90.089

* einschließlich der zugeordneten Fläche

Tabelle 10: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sollen Reihenhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die getroffenen Festsetzungen gehen davon aus, dass die Realisierung von Bauträgern erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, dann müssten für eine Individualbebauung die Festsetzungen gegebenenfalls überarbeitet werden. Die Festsetzungen stellen nur den Rahmen für die spätere Reihenhausbauung dar. Es soll der späteren Planrealisierung vorbehalten bleiben, ob zum Beispiel schmale Grundstücke von 5,50 m Breite oder breite Grundstücke von 8,50 m Breite von dem Bauträger gewählt werden. Deshalb ist auch nur die maximale Grundstücksgröße festgesetzt, mit der entsprechenden Ausnahmeregelung für die Eckgrundstücke.

Die zur inneren Erschließung notwendigen Wohnwege müssen mit Pkws befahrbar sein, damit der erste notwendige Stellplatz auf dem Grundstück angefahren werden kann. Die Wohnwege sollen der Stadt übergeben und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Die Flächen für den zweiten notwendigen Stellplatz werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

Für das einzelne noch zu bildende Grundstück ist eine maximal bebaubare Grundfläche von 120 qm festgesetzt worden. Die Zahl ist deswegen so groß gewählt, weil zu den baulichen Hauptanlagen auch die Terrassen gerechnet werden. Die festgesetzte Zahl von maximal 2 Geschossen bezieht sich wie immer auf Vollgeschosse im Sinne der HBO, so dass Staffelgeschosse oder Dachgeschossausbauten möglich sind. Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17(1) BauGB wird städtebaulich begründet. Das Baugebiet liegt im Zentrum der Region Rhein - Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Wohnqualität dieser Gebiete ist ausgezeichnet. Sie liegen gut erschlossen in Tempo- 30-Zonen, für den ruhenden Verkehr ist ausreichend Vorsorge getroffen und der Zentrale Park liegt nur wenige Schritte entfernt.

Für die Verwirklichung der Reihenhausbauung oder Gruppenhausbauung empfiehlt sich der Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.

12.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung von Baugrenzen ist verzichtet worden. Die zulässigen baulichen Anlagen sind in ihrer Größe eindeutig festgesetzt. Ihre Anordnung auf dem Grundstück sollte aber frei gewählt werden können.

12.2.7 Flächen für besondere Nutzungszwecke

Eine genaue Bedarfsberechnung für die Anzahl der Park+Ride-Parkplätze ist bisher noch nicht erfolgt. Zur Zeit geht die Stadt davon aus, dass ca. 275 Stellplätze zu schaffen sind. Für das angrenzende Mischgebiet MI 4 können die Stellplätze auch auf dem Grundstück für die Park+Ride-Anlage nachgewiesen werden. Die Regelung muss über städtebauliche Verträge oder andere öffentlich rechtliche Instrumente erfolgen.

12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage

12.3.1 Bauweise

Je nach städtebaulicher Notwendigkeit sind die Bauweisen für jeden Block oder jeden Gebiets-typ unterschiedlich festgesetzt worden. Wenn keine Bauweise festgesetzt wurde, wie zum Beispiel für die Gewerbegebiete, die sonstigen Sondergebiete oder die Flächen für den Gemeinbedarf, dann gelten die Vorschriften der HBO hinsichtlich der Abstände, die von Grenzen oder anderen Bauwerken einzuhalten sind.

Eine geschlossene Bauweise ist dagegen nur für den Geschosswohnungsbau in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 und in den Mischgebieten MI 1 - MI 4 festgesetzt worden. Hier sollen durch die geschlossene Bauweise eindeutige und städtebaulich wichtige Raumkanten entstehen oder wichtige Lärmschutzfunktionen übernommen werden.

Für die Reihenhausbauweise ist die offene Bauweise, kombiniert mit der Festsetzung für Hausgruppen, festgesetzt worden. Einzelhäuser sind auf diese Art und Weise von der Realisierung ausgeschlossen worden.

12.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten, außer der Fläche für den Gemeinbedarf, sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Baulinien sind dort angeordnet worden, wo aus städtebaulichen Gründen eindeutig ausgeprägte Raumkanten erwünscht werden. So zum Beispiel entlang der Allee oder auf der Ostseite des zentralen Parks oder im Mischgebiet am Bahnhofplatz. Um im Gewerbegebiet „Krebsschere“ eine blockrandähnliche Bebauung verwirklichen zu können, sind die der Allee abgewandten Ecken der Baublöcke noch einmal mit Baulinien versehen worden.

In den Gewerbegebieten 46 und 47 werden die Baulinien der Gebäudekanten geschossweise festgesetzt. Hierdurch sollen die durch den Kreisel entstehenden räumlichen Aufweitungen ab dem 2. Obergeschoss wieder auf die ursprünglich geplanten Raumkanten zurückgeführt werden.

12.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch das entsprechende Planzeichen festgelegt worden. Dieses Planzeichen stellt nicht notwendigerweise die Firstrichtung dar, denn auf die Festsetzung von Dachneigungen und damit auf die Einführung von bauordnungsrechtli-

chen Festsetzungen ist verzichtet worden. In der Regel ist die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Straßen vorzunehmen. In wenigen Fällen senkrecht dazu.

12.3.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes werden entweder über die Festsetzung von der Anzahl der zulässigen Geschosse oder von Traufhöhen bzw. Oberkanten der Außenwände erreicht. Die angegebenen Höhen beziehen sich in jedem Fall auf die davorliegende Erschließungsstraße und dort auf die senkrecht zur Meßstelle vorhandene tatsächliche Straßenachsenhöhe oder auf die planerisch ermittelte Gradientenhöhe.

12.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

12.4.1 Verkehrsflächen

Die geplante Nordumgehung Massenheim hat eine wichtige Sammel- und Verteilfunktion im Netz der überörtlichen Straßen im Rhein-Main-Ballungsgebiet nördlich Frankfurts. Sie wird eine Anschlußstelle „Massenheim Nord“ an die B 3 erhalten und als Zubringer zur Bundesstraße für Verkehr aus der östlichen Wetterau und aus dem Vortaunusraum Richtung Bad Homburg dienen. Sie schwenkt am Westrand Massenheims aus der Trasse der L 3008/Homburger Straße nach Norden ab, unterfährt die B 3 und die Main-Weser-Bahn und schließt im Knotenpunkt Friedberger Straße/Büdingen Straße wieder an die L 3008 an. Sie ist seit Planungsbeginn zur Erschließung der Baugebiete am Nordrand Massenheims und Westrand Bad Vilbels vorgesehen gewesen.

Anhand der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs „Krebsschere“ können die künftigen Nutzungen der genannten Baugebiete in konkrete Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen umgesetzt und räumlich zugeordnet werden. Damit wird es möglich, das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen der Teilbaugebiete zu prognostizieren und früheren Prognosen gegenüberzustellen. Dies ist in einer „Verkehrsuntersuchung Krebsschere Bad Vilbel 1998“, IMB-Plan GmbH, Frankfurt geschehen und dokumentiert. Die in den B-Plänen dokumentierte Nutzungsmöglichkeiten liegen erheblich über den Werten früher angestellter Abschätzungen: In den drei Teilgebieten können 9.700 Arbeitsplätze entstehen, 2.800 Bewohner können angesiedelt werden; der UVF war 1994 dagegen in einem Vorentwurf für das Gebiet z.B. von 5.600 Arbeitsplätzen und 5.200 Einwohnern ausgegangen. Die intensivere Nutzung wirkt sich in einem deutlich höheren Ziel- und Quellverkehrsaufkommen aus, dem in der straßenbaulichen Infrastruktur Rechnung zu tragen ist. Die o.g. Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die Nordumgehung Massenheim mit durchgängig zweispurigem Querschnitt zwischen der Anschlußstelle Massenheim Nord und den Wohngebietsflächen Krebsschere/Schleiden in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden nicht ausreichend leistungsfähig ist und vierspurig ausgebildet werden muss.

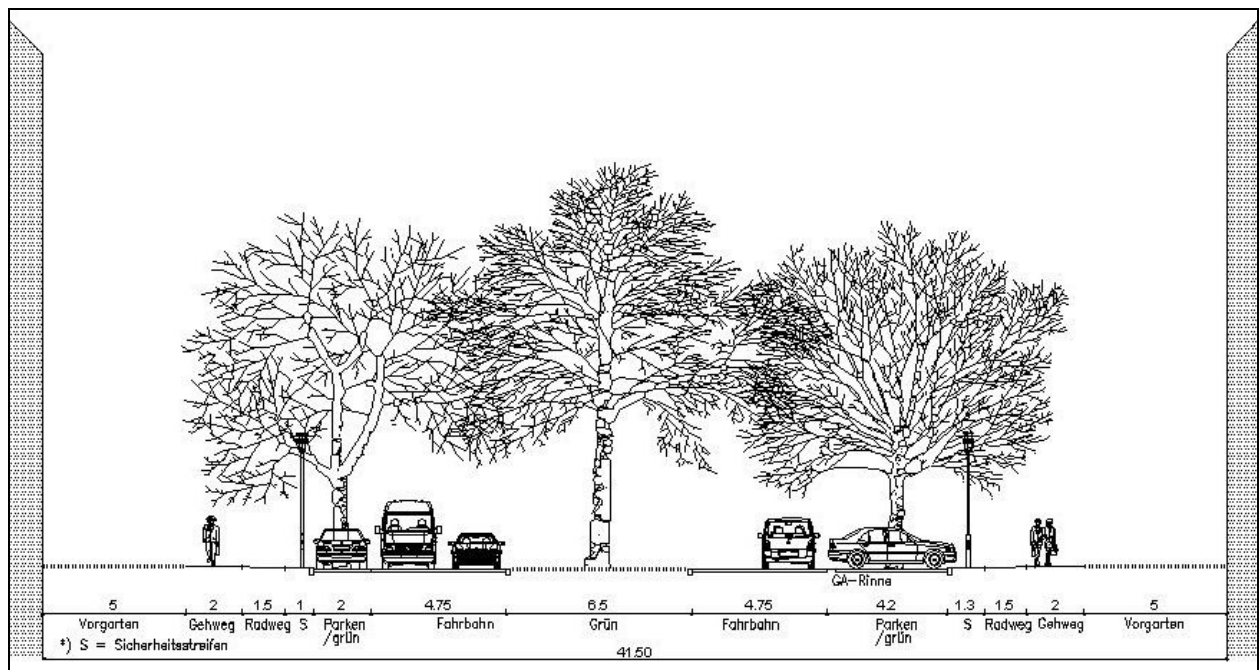


Abbildung 16: Gottlieb-Daimler-Allee

Die prognostizierten Mengen überörtlichen Verkehrs und der erhebliche Neuverkehr der Baugebiete erfordern außerdem, dass alle Knotenpunkte signalgeregelt werden. Die Lage der Nordumgehung Massenheim im Netz lässt für die Spitzenzeiten eindeutige Lastrichtungen erwarten. Es liegt daher nahe, eine Koordinierung der Signalisierung der Knotenpunkte für diese Richtungen vorzusehen.

Die geplante Nordumgehung wird als L3008 neu gewidmet werden. Sie erhält auf der Südseite einen Fußweg, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Westlich der Straße Am Stock (West) wird der Radweg auf dem landwirtschaftlichen Wegenetz geführt.

Mit dem Baugebiet wird die Nordumgehung an drei Stellen verknüpft: in Höhe des Gewerbegebietes „Auf dem Stock“ entsteht eine Verbindung zwischen L 3008 und Nordumgehung, die auch als zusätzliche neue Ortseinfahrt dient. Den zweiten Knoten bildet ca. 270 m östlich der B 3 die Kreuzung mit der nach Süden verlaufenden Allee, den dritten Knoten im Osten die Kreuzung mit der Paul-Ehrlich-Straße. Im Bereich des zentralen Parks wird die Nordumgehung von einer Landschaftsbrücke überspannt.

Die Nordumgehung erhält auf ihrer ganzen Länge ein Zufahrtsverbot, damit ihre Leistungsfähigkeit erhalten bleibt. In der o.g. Verkehrsuntersuchung sind die Prognosebelastungen, die Verkehrsverteilung und die Leistungsfähigkeitsnachweise der Knotenpunkte detailliert dokumentiert.

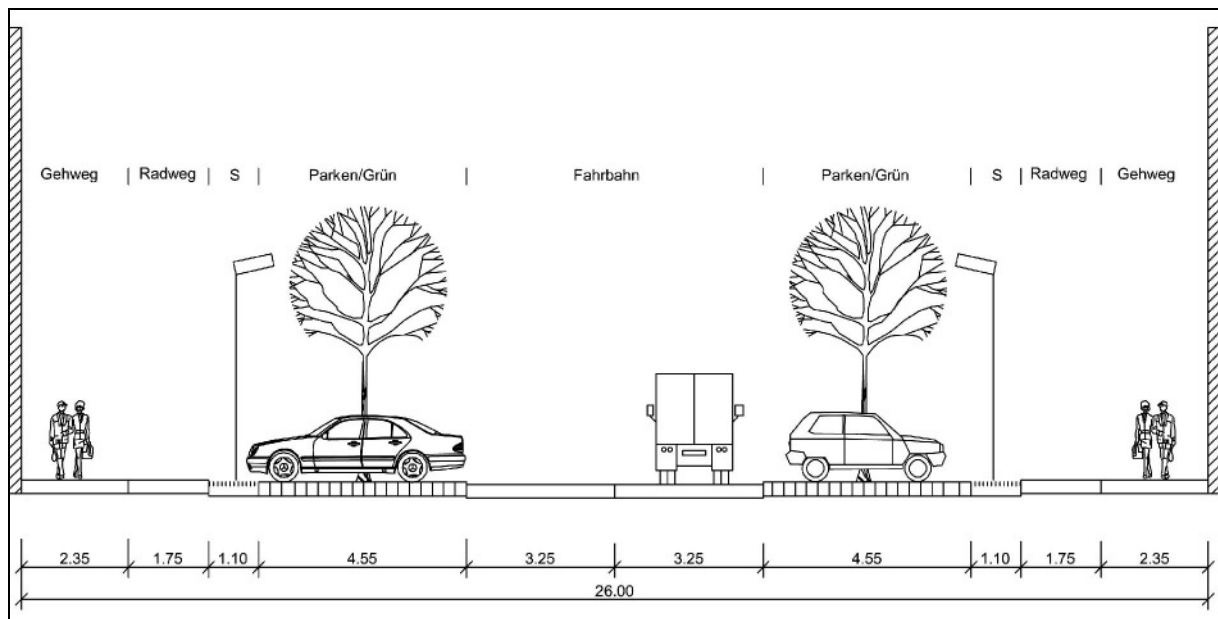


Abbildung 17: Carl-Benz-Allee

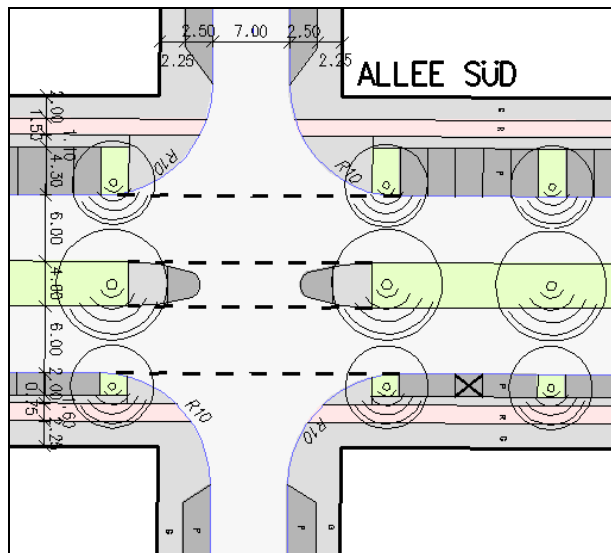


Abbildung 18: Kreuzung Gottlieb-Daimler-Allee/Lucretia-Herschel-Straße

Die wichtigste Erschließungsstraße für das neue Baugebiet „Krebsschere“ ist die Gottlieb-Daimler-Allee und die daran anschließende, nach Osten abknickende Carl-Benz-Allee. Die Gottlieb-Daimler-Allee erhält 2 Fahrbahnen, die durch einen breiten Mittelstreifen getrennt sind, sowie beiderseits Parkplätze und Fuß- und Radwege. Drei Baumreihen bilden das Hauptcharakteristikum dieser Allee. Der Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Allee / Carl-Benz-Allee / Marie-Curie-Straße wird mit der 2. Änderung als Kreisverkehr ausgebildet.

Die Carl-Benz-Allee unterscheidet sich von der Gottlieb-Daimler-Allee durch den Verzicht auf einen Mittelstreifen und den teilweisen Verzicht auf das Senkrechtparken.

Von der Gottlieb-Daimler-Allee zweigen rechtwinklig Erschließungsstraßen ab. Der

Knotenpunkt der Allee mit der am nördlichsten gelegenen Otto-Hahn-Straße (Nord) und der Lucretia-Herschel-Straße (Nord) (unterhalb der Einmündung in die Nordumgehung) ist im Rahmen der 2. Änderung ebenfalls als Kreisverkehr ausgebildet worden. Zur Entlastung des Kreises ist für die aus Richtung Nordumgehung kommenden Rechtsabbieger in die Lucretia-Herschel-Straße (Nord) ein Bypass geplant. Die Seitenstraßen der Allee sind mit einem 2,50 m breiten Längsparkstreifen versehen, damit Lastzüge parken können. In den Längsparkstreifen werden Bäume angeordnet. Diese gewerblichen Erschließungsstraßen treffen im Westen auf die einseitig ausgebauten Lise-Meitner-Straße – Marie-Curie-Straße (West) – Lucretia-Herschel-Straße (West). Diese Straßen erschließen die parallel zur B 3 angeordneten Stellplätze.

Das Wohngebiet wird durch die von der Nordumgehung abzweigende Paul-Ehrlich-Straße erschlossen. Sie führt parallel zur Main-Weser-Bahn und wird über den Bahnhofsplatz mit der Al-

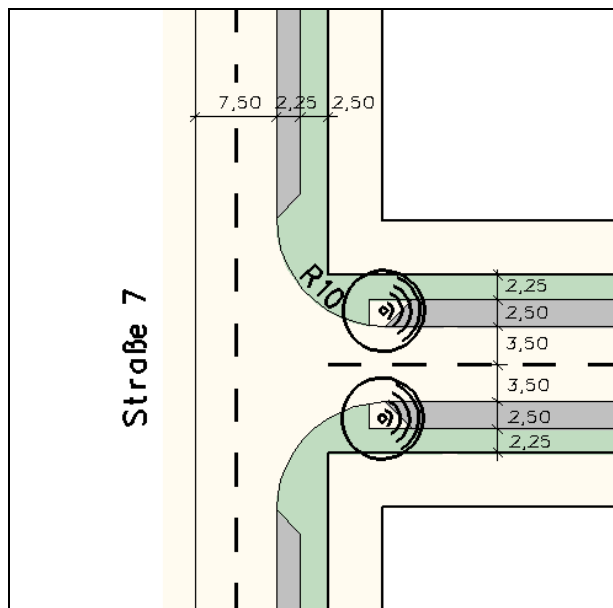


Abbildung 19: Einmündung Lucretia-Herschel-Straße / Marie-Curie-Straße

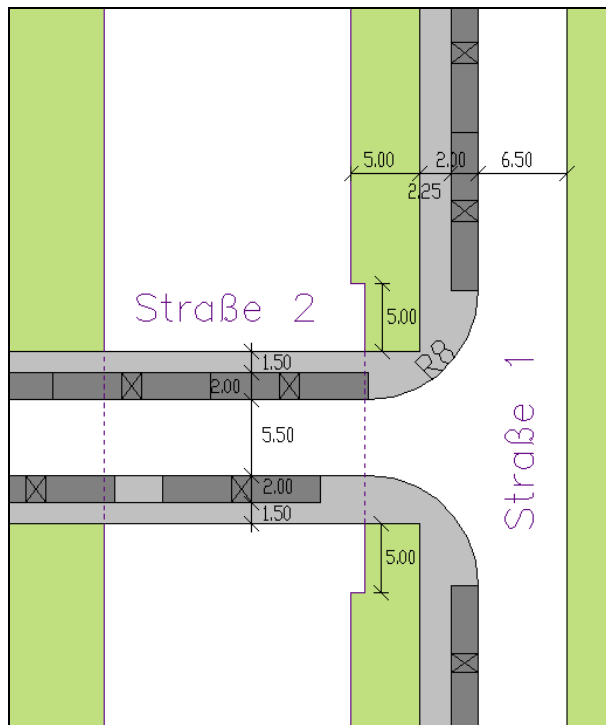


Abbildung 20: Einmündung Paul-Ehrlich-Straße / Fraunhoferstraße

lee verbunden. An der Paul-Ehrlich-Straße zweigen nach Westen rechtwinklig Wohnstraßen ab, die unter Torhäusern hindurchführen.

Die Wohnbauflächen sind in verkehrlicher Hinsicht als Tempo 30-Zonen konzipiert. Kleinere Bereiche (Johannes-Gutenberg-Straße) sollen verkehrsberuhigt (Zeichen 325/ 326) gestaltet werden.

Vom Bahnhofplatz führen 2 wichtige Fuß- und Radwege durch die Wohnbebauung nach Norden. Der dritte Weg entlang der Main-Weser-Bahn wird erhalten und soll in Zukunft als Fuß- und Radweg Verwendung finden.

Der Massenheimer Knoten erschließt einerseits die Ortslage von Massenheim, andererseits das Gewerbegebiet „Auf dem Stock“. Nach Fertigstellung der Nordumgehung Massenheim besteht die Möglichkeit, die neue Strecke als „L 3008neu“ zu widmen und die bisherige Ortsdurchfahrt zur Gemeindestraße abzustufen. In diesem Zusammenhang wird die Homburger Straße von der Nordumgehung abgehängt werden, damit die gewünschte Verkehrsverlagerung aus der Ortslage heraus erreicht wird.

Mit der Herabstufung der Homburger Straße kann im Bereich zwischen der Straße ‚Am Stock‘ und dem Anschluss der Zeppelinstraße deren Querschnitt verändert werden: Die Fahrbahnbreite wird auf 7,00 m reduziert, zu den Gewerbeflächen hin wird ein 2,00 m breiter Längsparkstreifen und ein 2,25 m breiter Gehweg angelegt. Der bisherige kombinierte Geh- und Radweg, der grüne Trennstreifen und die Böschung werden den Grundstücksflächen zugeschlagen, wodurch ca. 4,00 m gewonnen werden.

Die südlich liegende Restfläche mit einer durchschnittlichen Mindestbreite von 2,50 m steht Fußgängern und Radfahrern bis zur Einmündung der Zeppelinstraße zur Verfügung.

gung, so daß mit der neu errichteten Ampelanlage über die Nordumgehung von der Breiten Straße kommend eine zusätzliche durchgängige Radwegeverbindung nach Massenheim gewährleistet ist.

Zwischen der Einmündung der Zeppelinstraße und dem Sportplatzweg kann die Fahrbahnbreite auf 4,75 m reduziert werden, da die westlich gelegenen Grundstücke über die Straße ‚An der Au‘ erschlossen werden. Die Möglichkeit eines Längsparkstreifens und eines Gehwegs besteht bis zum neu anzulegenden öffentlichen Parkplatz. Der dort bisher geplante Wendehammer ent-

fällt, da das Wenden in den Parkgassen möglich ist. Abbildung 27 zeigt den neugeplanten öffentlichen Parkplatz an der abgehängten Homburger Straße.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses wird der Knotenpunkt Homburger Straße / Breite Straße / Am Stock zu einem Kreisverkehr ausgebildet.

Das Baugebiet „Krebsschere“ wird im Südwesten über die Lise-Meitner-Straße mit der Rodheimer Straße und im Südosten über die südliche Paul-Ehrlich-Straße und Max-Planck-Straße mit der Petterweiler Straße verbunden.

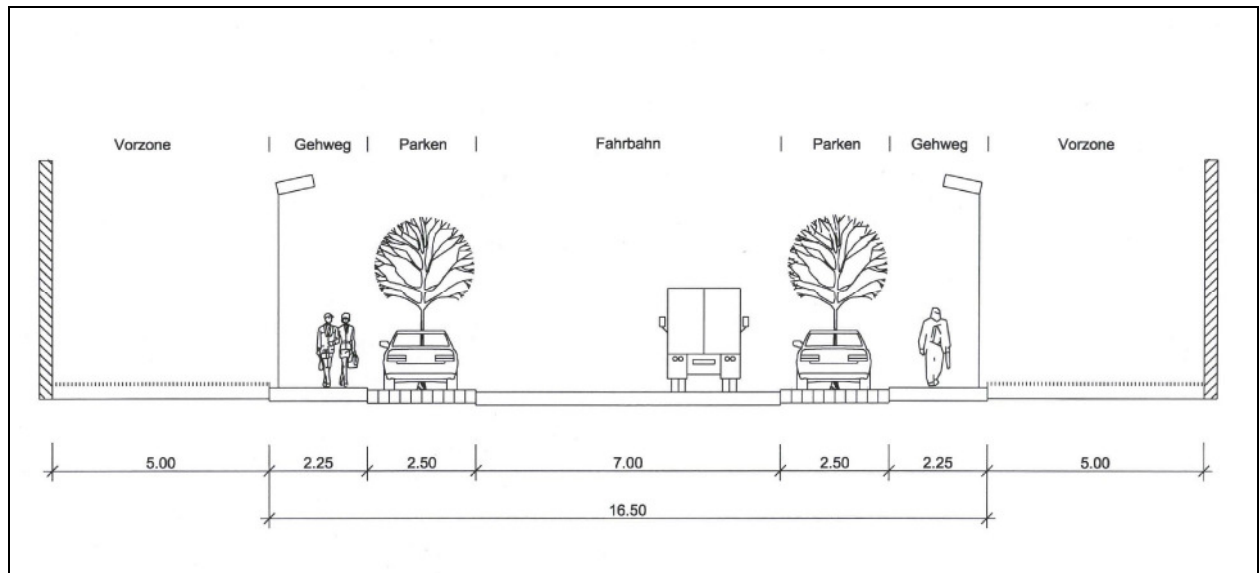


Abbildung 21: Zeppelinstraße

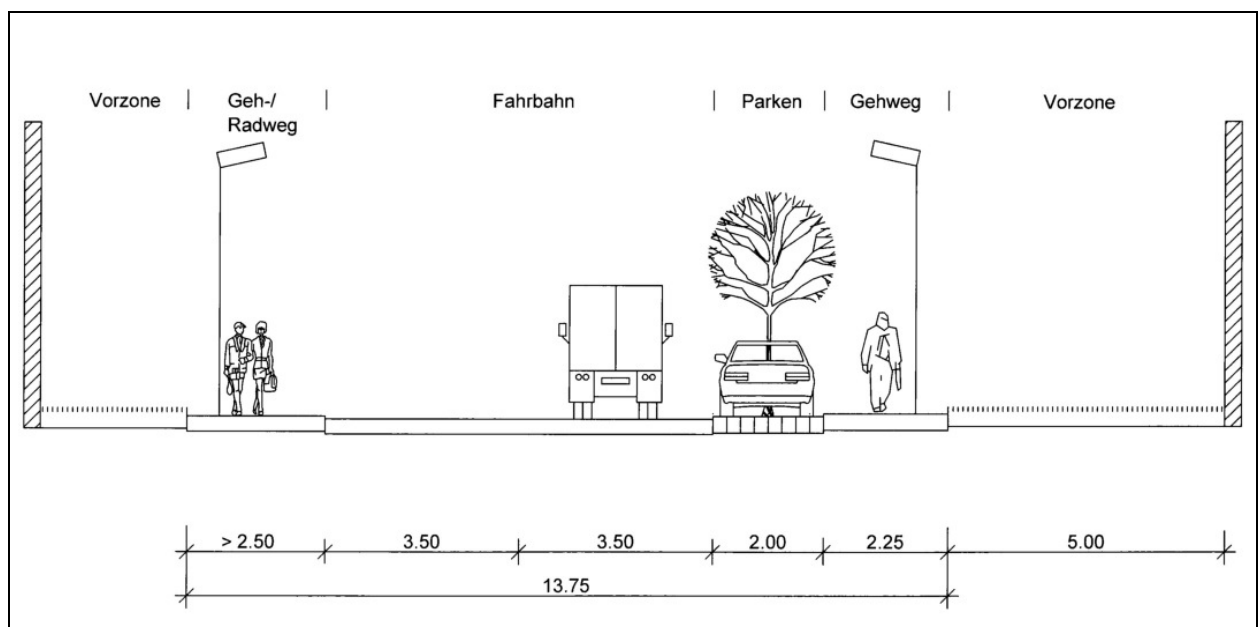


Abbildung 22: Homburger Straße zwischen 'Am Stock' und Zeppelinstraße

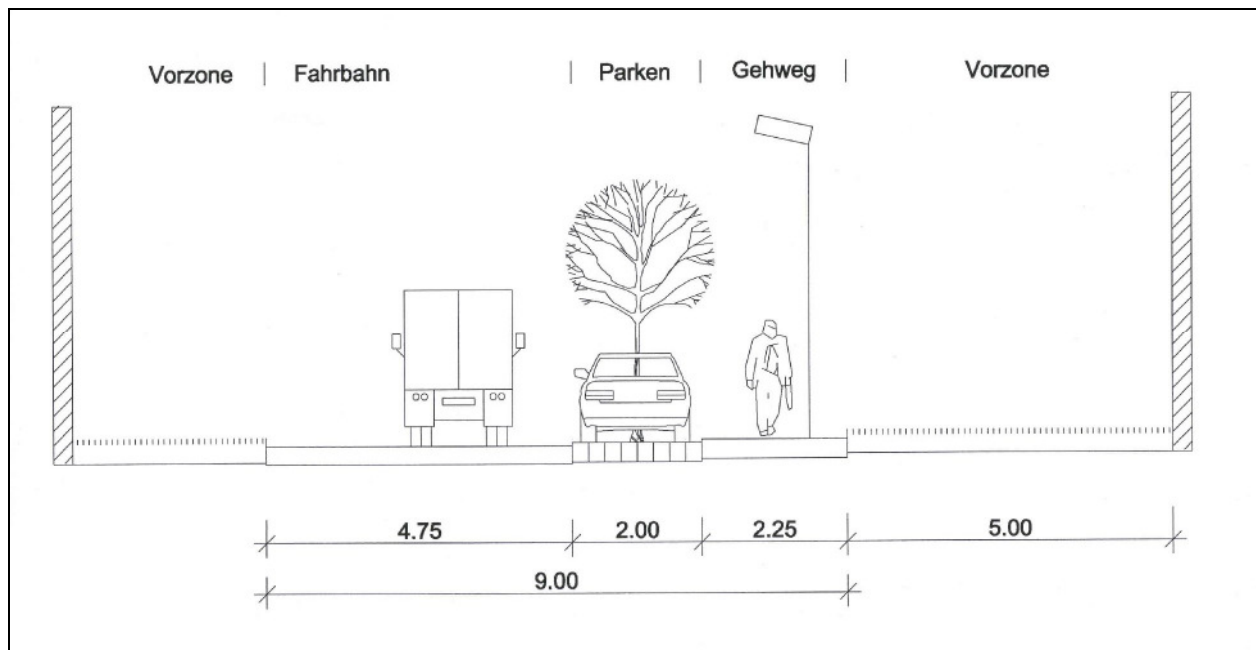


Abbildung 23: Homburger Straße zwischen Zeppelinstraße und Sportplatzweg

12.4.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch das Büro IMB Plan eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Auf den Flächen des bestehenden ALDI-Marktes und des ehemaligen Betonwerkes an der ‚Homburger Straße‘ sollen zwei neue Lebensmittelmärkte entstehen. Der ALDI-Discounter wird neu gebaut und ist künftig in Kombination mit einem REWE-Verbrauchermarkt zu sehen. Für beide Märkte ist ein gemeinsamer Parkplatzbereich mit insgesamt rund 270 Stellplätzen vorgesehen. Die derzeitigen ALDI-Stellplätze entlang der ‚ALDI-Zufahrt‘ (KP-3) sind hierin enthalten, sie bleiben zunächst unverändert.

Die Erschließung der Märkte soll über die ‚Homburger Straße‘ und die hier bereits vorhandenen Anbindungsknotenpunkte sowie über die „Nordumgehung“ (L 3008) erfolgen. Die Verbindung über die ‚Gottlieb-Daimler-Allee‘ bis zur Kreuzung KP-4n wird hierzu entsprechend ausgebaut.

Über die vorliegende Verkehrsuntersuchung sollte der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung erbracht und die ggfs. hierzu erforderlichen Maßnahmen beschrieben werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die signalgeregelten Schnittstellen zu B 3 (KP-1 und 2 sowie KP-2n und 3n) auch künftig ausreichend leistungsfähig sein werden. Dies gilt auch für den bereits bestehenden signalgeregelten Anbindungsknoten KP-4n, über den der „Quellenpark“ an die L 3008 angeschlossen wird. Die Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass je nach Erschließungsart zumindest an einem der beiden Anbindungsknoten an der ‚Homburger Straße‘ (KP-3 und 4) ein Ausbau erforderlich ist.

Bei der aufgrund dieser Untersuchung zu empfehlenden Lösung bleiben die An- und Abfahrsmöglichkeiten über die Homburger Straße unverändert (Planfall 1). Dies bedeutet, dass auch weiterhin über den KP-3 „ALDI-Zufahrt“ nur eingefahren werden kann, während über die ‚Rodheimer Straße‘ sowohl An- als auch Abfahrten möglich sind. Verkehrlich bedeutet dies den „schlechteren“ Fall, da sich die Verkehre zum größten Teil auf die ‚Rodheimer Straße‘ und den KP-4 konzentrieren. Die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen können hierdurch jedoch auf ein Mindestmaß reduziert werden,

indem lediglich der Einmündungsbereich an der ‚Rodheimer Straße‘ durch den Ausbau mit einer Linksabbiegespur ertüchtigt werden muss.

Ausfahrten am KP-3 können in Richtung Massenheim relativ problemlos zugelassen werden (Rechtseinbieger / Rechtseinbiegegebot über VZ 209-20). Dies gilt jedoch nicht für Linkseinbieger in Richtung Kernstadt. Für diesen Fall müsste auch dieser Knotenpunkt mit einer Linksabbiegespur auf der ‚Homburger Straße‘ ausgebaut werden. In beiden Fällen sind die Sichtverhältnisse für die Ausfahrt noch im Detail zu prüfen.

Für Fußgänger stehen beidseitig der Homburger Straße ausreichende Gehwegflächen zur Verfügung. In der Rodheimer Straße - auch als künftige Verbindung in den „Quellenpark“ zu sehen- ist lediglich ein minimaler Ausbau vorhanden. Für Radfahrer stehen im Untersuchungsbereich keine gesonderten Anlagen zur Verfügung. Die Radrouten werden derzeit jedoch bewusst abseits der viel befahrenen Homburger Straße geführt. Es ist insgesamt aus verkehrstechnischer Sicht zu empfehlen, im Rahmen des Knotenpunktumbaus am KP-4 die Gehwege (auch in der Rodheimer Straße) so auszubauen, dass auch „Radfahrer frei“ beschildert werden kann. Gerade in Anbetracht der südlich anschließenden Schulen und der zu erwartenden Schülerverkehre zu Fuß und mit dem Rad hat dies eine sicherheitsrelevante Bedeutung.

Zusammengefasst kann die verkehrliche Erschließung gewährleistet werden, indem lediglich der KP-4 „Rodheimer Straße“ mit einer Linksabbiegerspur ausgebaut wird. Die Untersuchung zeigt aber auch, dass die ‚Homburger Straße‘ kurz- bis mittelfristig ertüchtigt werden muss. Hier bietet sich der vielen Abbiegevorgänge wegen eine Erweiterung des Streckenteils vom Knotenpunkt „B 3-Rampe-Ost“ (KP-2) bis zum geplanten Schwimmbadkreisel (KP-5) um eine multifunktional getrennte Mittelspur an.ⁱⁱⁱ



Abbildung 24: Übersichts- und Zählstellenplan zur Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Baugebieteplans „Krebschere“

12.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Nicht dargestellt im Bebauungsplan sind die öffentlichen Nahverkehrsmittel. Vorgesehen ist die Erschließung des Baugebietes durch den Vilbus, der in jedem Fall über den neuen Bahnhofplatz geführt wird, um dort die Verbindung mit der S-Bahn und der Fernbahn herzustellen. Derzeitiger Stand der Planungen ist die Führung einer zweiten Vilbus-Anbindung des Stadtteils Massenheim an die Kernstadt über das Baugebiet und die Führung der bereits bestehenden Linie 64 zwischen Dortelweil und dem Nordbahnhof statt auf der Ostseite der Bahnlinie (Friedberger Straße) auf deren Westseite (über die Paul-Ehrlich-Straße bahnparallel) durch die Wohngebiete.

Für die Radfahrer wird ein ebenfalls nicht dargestellter Radweg durch den zentralen Park von großer Bedeutung sein. Im Übrigen sind gesonderte Radverkehrsanlagen in den Wohnbereichen nicht erforderlich. Die wichtigsten Verkehrsachsen in dem Gewerbegebiet sind mit beidseitig geführten Radwegen ausgestattet (Gottlieb-Daimler-Allee/Carl-Benz-Allee).

12.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An drei Stellen im allgemeinen Wohngebiet und an einer Stelle im Mischgebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen festgesetzt worden. Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet sichern die Erschließung der Wohngebiete. Die Festsetzungen ermöglichen die Überbauung der Straßenfläche mit 4-geschossigen Torhäusern. Anstelle einer Festsetzung als Verkehrsfläche, tritt hier die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Für die Verwirklichung müssen städtebauliche Verträge oder gleichwertige öffentlich rechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Das im Mischgebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die öffentliche Benutzbarkeit der beiden Rad- und Fußwege, die am Bahnhofplatz beginnen. Auch hier ist anstelle einer Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt worden, um die Überbaubarkeit zu ermöglichen. Die Überbaubarkeit im Mischgebiet ist aus stadtgestalterischen Gründen notwendig, um eine geschlossene Platzwand ausbilden zu können und im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend aus Gründen des Schallschutzes, aber auch stadtgestalterischen Gründen.

12.4.3.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Die in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der Stadt Bad Vilbel und der OVAG Netz AG dienen der Sicherstellung der Verlängerung der bestehenden Hauptleitung auf dem Grundstück 90/7 in Richtung Westen zur Erhaltung eines Ringschlusses wie im Gesamtkonzept zur Erschließung des Baugebietes „Krebsschere“ vorgesehen.

12.5 Ruhender Verkehr, Stellplätze und Garagen

12.5.1 Bonusregelung

Für das gesamte Baugebiet gilt die in der Baunutzungsverordnung unter § 21 a Abs. 5 festgelegte Bonusregelung, nach der die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um die Fläche von Tiefgaragen erhöht werden kann.

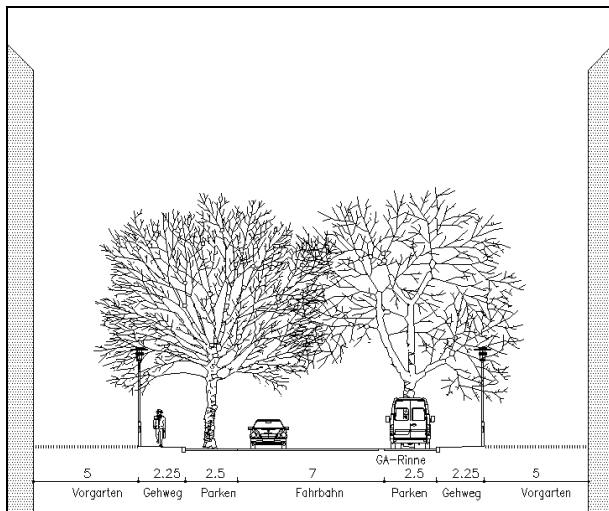


Abbildung 25: Otto-Hahn-Straße (Nord) / Lucretia-Herschel-Straße (Nord)

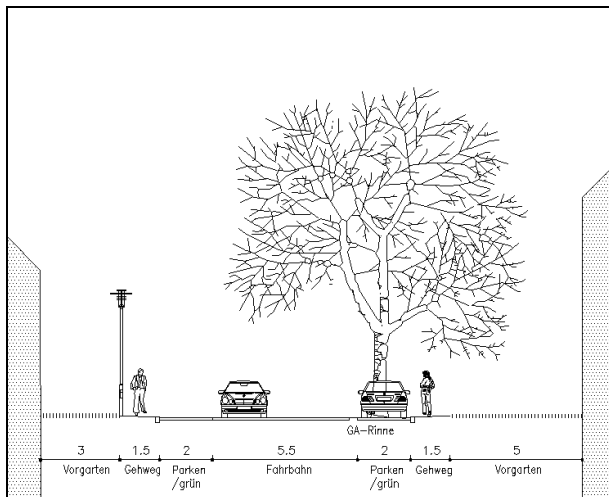


Abbildung 26: Frauenhoferstraße

12.5.2 Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete SO 1

Auch hier wurde versucht, für die Regelung der Stellplatzfrage die größtmögliche Variationsbreite offenzuhalten. Ein generelles Verbot für die Anordnung von Stellplätzen ist für die „Vorgartenzone“ von 5 m Breite, entlang der Straßen, vorgesehen. Hier sollen keine Stellplätze angeordnet werden, sondern eine dem jeweiligen Bauvorhaben entsprechende angemessenen Freiflächengestaltung. Im Regelfall wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen sein. Es bestehen aber auch die Möglichkeiten, Stellplätze auf den Flächen für Stellplätze, entlang der B 3, unterzubringen. Diese Flächen sollen dann eigentumsmäßig dem Hauptgrundstück zugeordnet werden. Bei geringerem Stellplatzbedarf kann es aber auch möglich sein, dass die Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet werden. Dort sollen nur keine Garagen errichtet werden können.

Im Gewerbegebiet „Auf dem Stock“ können die Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Auf die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen ist verzichtet worden. Wenn sich die Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Bauverbotszonen überschneiden, dann dürfen auf diesen Flächen nur zusätzliche Stellplätze untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze sind solche, die nicht aufgrund der Stellplatzsatzung notwendigerweise nachgewiesen und errichtet werden müssen. Auf diese Weise kann ein späterer Zugriff auf die Flächen der Bauverbotszone sichergestellt werden.

Im Bereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wird auf der angrenzenden Gewerbefläche eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ festgesetzt. Hiermit wird der durch die Planung des Parkplatzes verursachte Verlust von Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche ausgeglichen.

12.5.3 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Um eine möglichst flexible Anordnung der Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind Stellplätze in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Des Weiteren können Stellplätze für die sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 auf den Gemeinschaftsstellplätzen westlich der sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 nachgewiesen werden. Die Flächen sind mit einer Zuordnungsfestsetzung an die sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 gebunden.

12.5.4 Mischgebiete

Der Stellplatzbedarf in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 wird sich nur in Gemeinschaftstiefgaragen nachweisen lassen. In den Mischgebieten MI 6 sind Stellplätze sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird eine flexible Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück ermöglicht.



Abbildung 27: Öffentlicher Parkplatz an der Homburger Straße

12.5.5 Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Stellplatzfrage unterschiedlich gelöst. Für die Punkthäuser, entlang des zentralen Parks, sind Gemeinschaftstiefgaragen erforderlich, ebenso für die Wohngebiete 37, 38 und 39. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau Wohngebiet WA 1 (nicht Block 16 und 39) und WA 3 werden auf den Gemeinschaftsstellplätzen östlich der Paul-Ehrlich-Straße nachgewiesen. Die Flächen sind mit einer Zuordnungsfestsetzung an die Wohngrundstücke gebunden. In den Reihenhausbaugebieten WA 4, Blöcke 19, 26 und 29, sollen die notwendigen Stellplätze für die erste Wohneinheit entweder auf dem noch zu schaffenden Baugrundstück oder in Gemeinschaftsanlagen im Baublock nachgewiesen werden. Weil aber in jedem Reihnhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, müssen die Stellplätze für die zweite Wohneinheit außerhalb des Wohngebietes WA 4 nachgewiesen werden. Vorgesehen dafür ist ebenfalls die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze entlang der S-Bahn. Die Zuordnung ist in die Planzeichnung eingetragen.

12.5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Hier ist eine Festsetzung getroffen worden, die sicherstellen soll, dass die Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraßen angeordnet werden.

12.5.7 Fläche für besondere Nutzungszwecke

In der Park+Ride-Anlage sind nur Stellplätze zulässig. Weil der Bedarf noch nicht feststeht, können diese Stellplätze auch in einem Parkhaus oder einem Parkdeck mit mehreren Ebenen hergestellt werden. In dieser Parkanlage sind auch die notwendigen Stellplätze aus dem angrenzenden Mischgebiet 4 unterzubringen. Entsprechende städtebauliche Verträge oder öffentlich rechtliche Vereinbarungen sind abzuschließen.

12.6 Sonstige Festsetzungen

12.6.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Dargestellt sind die nach Fernstraßenrecht (§ 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG) einzuhalten Bauverbotszonen von 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In diesen Zonen sind keine Nebenanlagen und keine notwendigen Stellplätze zulässig.

12.6.2 Flächen für Nebenanlagen mit eingeschränkter Zulässigkeit

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, dürfen in den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG geltenden Baubeschränkungszonen von 40,0 m Breite, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen nur an den geplanten Gebäuden angebracht werden. Freistehende Anlagen zur Außenwerbung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

12.6.3 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Auf dem Eisenbahngelände sollen Lärmschutzwände errichtet werden. Sie können im Bebauungsplan nicht dargestellt werden, weil sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die entlang der Nordumgehung erforderlichen Schallschutzwälle und -wände sind einschließlich ihrer Höhe dargestellt.

Neben den Schallschutzwänden und Schallschutzwällen sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in den eingezeichneten Zonen erforderlich. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen sollen die schutzbedürftigen Räume für Wohnen und Schlafen auf die lärmabgewandte Straßenseite gelegt werden. Dies gilt auch für die privilegierten Wohnungen in den Gewerbegebieten. Außerdem sind in diesen Gebäuden nur Schallschutzfenster zulässig.

12.6.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sowie der Mischgebiete MI 6

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch das Büro IMB Plan GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Aufgabe des Schallschutzgutachtens war die Ermittlung und Beurteilung der von dem geplanten Nahversorgungszentrum der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 ausgehenden Lärmemissionen. Das Gutachten hat ergeben, dass sowohl der Anlieferungshof des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, als auch der Anlieferungshof des geplanten Lebensmitteldiscounters jeweils durch eine nicht reflektierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m über Eingangsniveau bzw. über Gelände abzuschirmen sind. Zudem hat das Gutachten ergeben, dass Festsetzungen zu den Geräuschemissionen der gebäudetechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung und Klima) zu treffen sind. Zusätzlich sind im Mischgebiet MI 6 passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.^{iv}

12.6.5 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungs-, hier im Besonderen Telefonleitungen, dürfen im gesamten Planungsgebiet nur unterirdisch verlegt und geführt werden. Jedwede oberirdische Führung von Versorgungsleitungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer räumlich geordneten und auf einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung aufbauenden Stadtgestalt. Dies gilt für die Leitungen an sich ebenso wie für die dafür notwendigen Masten. Desweiteren erschwert eine oberirdische Leitungsführung die zentrale landschaftsplanerische Zielsetzung, im Geltungsbereich umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen, da der Luftraum für die Leitungen freigehalten werden müsste. Durch die zwangsläufig flächenhafte Ausdehnung eines oberirdischen Versorgungsnetzes wird die Umsetzung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Landschaftsgestaltungskonzeptes als stadtplanerische Grundlage der Gebietsentwicklung nahezu unmöglich gemacht.

12.7 Grünflächen

Das Plangebiet wird durch eine sehr großzügige öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), den zentralen Park von Süd nach Nord durchzogen (Festsetzung 6.1.1). Weiterhin sind als öffentliche Grünflächen Verkehrsgrünflächen in und an den Straßen vorgesehen (Festsetzung 6.1.2) und dargestellt (allerdings ohne verbindliche räumliche Abgrenzung). Bei diesen wirkt sich im Sinne der Siedlungsgliederung besonders die große Baumallee in süd-nördlicher Richtung aus, die mit einem breiten begrünten Mittelstreifen versehen ist, so dass im Straßenraum drei Baumreihen vorgesehen werden können. Die Gottlieb-Daimler-Allee ist in Verbindung mit der Allee Nord im Plangebiet "Im Schleid" zu betrachten. Durch dieses verknüpfende Element soll eine einheitliche in sich geschlossene Gesamtstruktur der beiden Plangebiete erreicht werden.

Wie in Kapitel 9 bereits ausgeführt soll insbesondere die Parkanlage, die ebenfalls ihre Fortsetzung im Gebiet Im Schleid hat, der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur im Sinne der barrierefreien Vernetzung des Stadtgebietes mit dem Umland dienen. Fuß- und Radwege sollen hier die Erreichbarkeit der offenen Landschaft für die Erholungssuchenden gewährleisten und stellen eine durchgängige Verbindung bis nach Dörtelweil-West dar. Für Kinder sollen hier durch Geländemodellierung je nach Alter Spielflächen in naturnaher Umgebung entstehen, die teilweise von Ihnen selbst gestaltet werden. Im Park sollen zudem auch große Grünlandflächen eingesät werden die einerseits intensiv gepflegt werden, um als Bolzflächen oder als Liege- bzw. Festwiesen zu fungieren. Andererseits sollen aber auch Extensivrasenflächen zur biologisch-ökologischen Bereicherung des Lebensraumes entwickelt werden. Insgesamt wird die Anlage eines vielfältigen Mosaiks aus Grünstrukturen angestrebt, das sowohl den Menschen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, als auch Tieren und Pflanzen unterschiedliche Lebensraumfunktionen bietet (vgl. Festsetzung 7.2.1). Eine differenzierte Nutzungsaufteilung des Parkes, insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage der Spiel- und Freizeitflächen, kann erst im Zuge einer konkreten Gestaltungsplanung erfolgen.

Als öffentliche Grünflächen wurden schließlich auch die als Ausgleichsflächen (s.u.) fungierenden Neupflanzungen von Feldgehölzen (LGZ 2, LGZ 4) und von Auwald/Bruchwald (LGZ 5) und die Neuanlage von extensivem Grünland (LGZ 6) festgesetzt (Festsetzungen 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 u. 6.1.6). Sie sollen dem Ausgleich der mit der Gesamtentwicklung des Gebietes verbundenen Konflikte dienen.

Als private Grünflächen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich die bestehenden und (auch die auf externen Ausgleichsflächen, s.u.) neu zu pflanzenden Streuobstbestände (LGZ 3) festgesetzt (Festsetzung 6.2.1), da nur diese Flächen einerseits einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen und andererseits aber nicht erwerbsmäßig genutzt werden, so dass sie auch nicht den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet werden können.

12.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet befinden sich einige vitale Obstbäume auf unterschiedlichen Streuobstwiesen, ein verbuschender Streuobstbestand, extensive Streuobstwiesen und ein gut entwickeltes Feldgehölz, die in das grünordnerische Konzept eingebunden wurden (Festsetzung 7.2.1, 7.5). Diese Bestände und ihre hohe Bedeutung für Fauna und Flora sollen im Interesse der Erhaltung der Biodiversität erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ganz besonders gilt dies für den feldholzartigen Streuobstbestand im südlichen Bereich des Plangebietes. Dieser verbuschende Bestand soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen und auf diese Weise seine Funktion als Rückzugsmöglichkeit für Tiere gewahrt bleiben.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas soviel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (Festsetzung 7.3.7).

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen große Teile der Dachflächen insbesondere in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten SO 1 zumindest extensiv begrünt werden (Festsetzung 7.3.9).

Schließlich ist für alle Tiefgaragen eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 60 cm bzw. 35 cm (bei Substratüberdeckung) vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen (Festsetzung 7.3.8).

Durch eine Vielzahl von Planeinträgen großkroniger Bäume I Wuchsordnung und mittelkroniger Bäume II Wuchsordnung (Festsetzung 7.1) sollen die städtebaulichen Grundideen und Leitlinien auch im Zuge der Grünordnung nachgezeichnet und betont werden. Besonders gilt dies, wie unter Kapitel 12.7 bereits erläutert, für die Baumalleen und für die Baumreihe parallel zum Fuß- und Radweg im zentralen Park. Die Standorte der Bäume im Straßenraum können nicht endgültig festgelegt werden, da die Einfahrten von Grundstücken eine Verschiebung von eingetragenen Bäumen notwendig machen können (Von Baumeinträgen an der Homburger Straße im Bereich Auf dem Stock wird abgesehen, da nach deren Abhängung und Rückbau der gesamte Straßenraum für Baumanpflanzungen genutzt werden kann, und dieser Straßenraumgestaltung nicht vorgegriffen werden soll.)

Im Bebauungsplan werden im Hinblick auf die Nordumgehung vier Flächenkategorien bezüglich der straßenbegleitenden Pflanzungen planungsrechtlich ausgewiesen (Festsetzungen 7.2.2, 7.2.3, 7.3.11 und 7.4.2). Sie dienen vor allem der gestalterischen Integration der Trasse in ihrem innerörtlichen Verlauf und ihrer besseren Einbindung in die angrenzende Landschaft.

Es werden zudem in Anlehnung an die vorgesehenen Bauweisen 5 Kategorien für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen (Festsetzung 7.3.1 bis 7.3.6). Diese Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzungen für Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (Festsetzung 7.3.7) und durch für alle Gewerbegebiete geltende Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung (Festsetzung 7.3.9, 7.3.10), um auf diese Weise insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes zu gewährleisten.

12.8.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sowie des Mischgebietes MI 6 erfolgen zur Stärkung der Durchgrünung Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Festsetzungen 7.3.2 und 7.3.3). So sollen für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 mindestens 70 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten

Flächen und der Stellplatzflächen gärtnerisch gestaltet werden, wobei mindestens wiederum 50 % dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Bereich des Mischgebietes MI 6 sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Fläche und der Stellplatzflächen gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel durchzuführende Bepflanzung der Stellplatzflächen ergibt sich eine zusätzliche Durchgrünung des Gebietes. Besonders ausgeprägte Einzelbäume werden zudem im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

12.9 Flächen für die Landwirtschaft

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes werden Flächen nördlich der Nordumgehung Massenheim als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB). Auf diese Weise soll die ackerbauliche Nutzung gesichert werden. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt nördlich der Einmündung der Straße Am Stock (West) (siehe Abbildung 28).

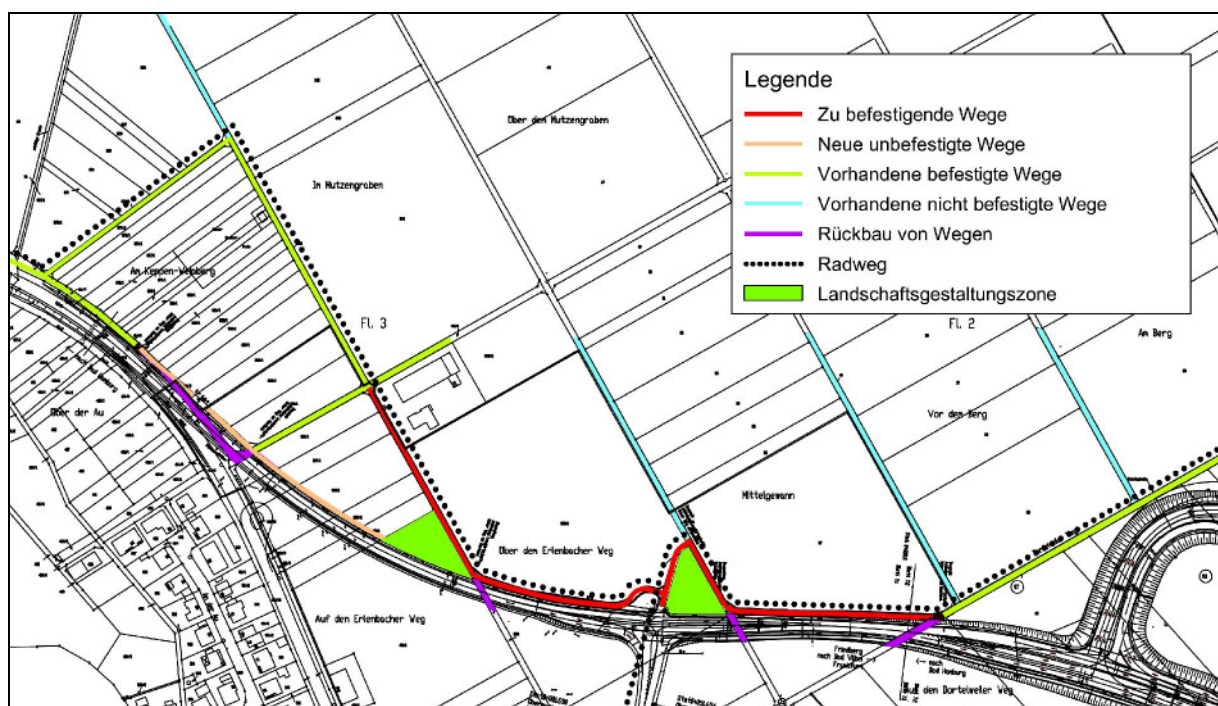


Abbildung 28: Landwirtschaftliches und Radwege - Wegenetz

12.10 Kompensationsmaßnahmen

12.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren.

Dementsprechend sollen auch die in den Kapiteln 12.7 und 12.8 beschriebenen und begründeten Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wegebeläge zu.

Zerschneidungseffekte durch die Nordumgehung Massenheim sollen gerade für flugunfähige Organismen durch die naturnah gestaltete, breite "Landschaftsbrücke" im Zuge der zentralen Parkanlage minimiert werden. Die zu erwartenden ungünstigen bioklimatischen Auswirkungen hoher Baummassenanhäufung werden sowohl durch die festgesetzten umfangreichen Gehölzstrukturen als auch durch den hohen Anteil an Dachbegrünungen reduziert.

Schließlich sollen die festgesetzten Gehölzstrukturen im Randbereich der Nordumgehung Massenheim die Einbindung der Trasse ins Landschafts- und Siedlungsbild verbessern und damit den Konflikt mit dem Landschaftsbild weitestgehend minimieren.

Unter Kapitel 12.10.3 werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen detailliert sowohl quantitativ als auch qualitativ gegenübergestellt.

12.10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krebschere realisierbaren Ausgleich werden eine Reihe von Flächen in den Gemarkungen von Bad Vilbel als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei durchweg um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel sind. Hier ist die planerische Zielsetzung die, durch den Aufbau von großflächigen Feldholzinseln, die mit Baumgruppen durchsetzt sind, durch die Neubegründung von mit Röhrichten, Schilf und Ruderalflächen durchsetzten Auwald/Bruchwald-Beständen, durch die Neuanlage von extensivem Grünland und durch die Anlage von teilweise mit Hecken gesäumten Streuobstwiesen genau die Strukturen und die Habitatfunktionen für Flora und Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, die im Plangebiet vernichtet werden.

Außerdem können durch diese Maßnahmen auch die sich im Zuge der Bebauung ergebenden weiteren Konflikte durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Veränderung des Boden- bzw. Grundwasserhaushaltes teilweise kompensiert werden.

Gemarkung	Flur	Parzelle	Größe m² gesamt	Nutzung	
				Bestand	Planung
Bad Vilbel	8	52	4958	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	8	24	5379	Acker	Feldgehölz
Bad Vilbel	9	168/1	1539	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	168/2	1538	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	168/3	1538	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	171	1016	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	172	1020	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	173	1167	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	174	1015	Acker	Streuobst
Bad Vilbel	9	175	1016	Acker	Streuobst
Dortelweil	4	14	6281	Acker	ext. Grünland
Gronau	17	13/2	8100	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	15/1	14832	Acker	Streuobst
Gronau	17	15/2	111	Acker	Streuobst
Gronau	17	16/5	3200	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	16/6	67	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	16/7	3119	Acker	Feldgehölz
Gronau	17	18	1900	Acker	Feldgehölz
Gronau	22	65	7945	Acker	Streuobst
Gronau	13	8	2040	Acker	Feldgehölz
Gronau	18	21/3	7173	Acker	Auwald
Gronau	18	21/4	6923	Acker	Auwald
Summe			81877		

Tabelle 11: Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebschere)

12.10.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nachfolgend werden zunächst die sich aus der 1. Planänderung ergebenden zusätzlichen Beeinträchtigungen von Funktionen und Wertelementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erläutert und ihre Vermeidbarkeit, Minimierbarkeit bzw. ihre Kompensation auf verbalargumentativem Wege dargestellt. Im daran anschließenden Kapitel werden diese Änderungen sodann in die Gesamtfächbilanzierung des Bebauungsplanes integriert.

12.10.3.1 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für die 1. Planänderung

Wie bereits unter Kapitel 2 erläutert erstreckt sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Krebschere ausschließlich auf dessen westlichen Teilbereich. Die aus dieser Änderung hervorgehenden wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen resultieren dabei im Wesentlichen

- aus der nunmehr als vollversiegelte Straße geplanten Nutzung von vormals als GE geplanten Flächen (Zuwachsfläche Straße = 1125 m²)
- aus dem Wegfall einer mit wassergebundener Wegedecke befestigten Parkplatzfläche zu Gunsten von GE-Flächen (Zuwachsfläche (1.) GE = 5892 m²)
- aus dem Wegfall eines festgesetzten straßenbegleitenden Grünstreifens (LGZ 1) ebenfalls zu Gunsten von GE-Fläche (Verminderung LGZ 1 -Fläche = 3139 m² = GE-Zuwachsfläche (2.).
- aus der weiteren Ausdehnung von überbaubarer GE-Fläche zu Lasten von Stellplatzanlagen (Zuwachsfläche (3.) GE = 1167 m²)

Damit werden durch die 1. Planänderung im Wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushalt bzw. des Landschaftsbildes gegenüber der ursprünglichen Planung zusätzlich beeinträchtigt:

1. Die Versiegelung von vormalig als GE (mit Dachbegrünung und gärtnerisch gepflegten Flächen) vorgesehenen Flächen führt zur weiteren Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
2. Die bioklimatisch etwas günstigere Funktion von begrünten Gebäudeflächen bzw. wassergebundenen und mit Bäumen überschatteten Parkplatzflächen wird durch die Vollversiegelung bzw. Überbauung ungünstig verändert.
3. Dadurch dass im Zuge der Planänderung insgesamt weniger Baum- und Strauchflächen entstehen werden, werden auch weniger potentielle neue Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten geschaffen.

Die beschriebenen Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar, da eine andere Planlösung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen tragen die unter Kapitel 12.10.1 vorgestellten und für die im Zuge der 1. Änderung entstehenden Flächen gleichermaßen geltenden Festsetzungen bei.

Im Hinblick auf die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich das folgende Bild:

1. Die Zuwachsfläche Straße anstelle von GE-Fläche (=1125 m²) kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden.
2. Der Ersatz der ehemals vorgesehenen vollständig mit wassergebundener Wegedecke befestigten Parkplatzfläche (= 5892m²) erfolgt dadurch, dass
 - a) ganz im Westen ein Parkplatz ähnlicher Art auf einer vormalig als Straße deklarierten Fläche entsteht (= 998m²),
 - b) min. 2357 m² der neuen GE-Fläche als Freifläche (davon 50% gärtnerisch gestaltet) hergestellt werden,
 - c) 65% der Dachflächen begrünt werden (= 2298m²) und
 - d) zudem entlang der neu geplanten Straße und in der GE-Fläche mindestens 29 heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass außerdem für die auf dieser Fläche bereits stehenden vitalen Obstbäume das Erhaltungsgebot gemäß Festsetzung 7.5 bestehen bleibt, so dass auch hierdurch der Eingriff minimiert bleibt.

3. Anstelle der entfallenden LGZ 1 (= 3139m²) wird zum einen eine gleichartige LGZ 2 im Westen des Gebietes angelegt (= 1581m²). Zum anderen werden 50 % des 5m-Streifens entlang der neuen GE-Fläche gärtnerisch gestaltet (= 550m²), so dass durch diese Planänderung schlussendlich ein Ausgleichsdefizit von 1008m² entsteht.
4. Die weitere Ausdehnung der GE-Fläche zu Lasten von Stellplatzanlagen (=1167m²) kann ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Zusammenfassend entsteht damit ein Ausgleichsdefizit in Höhe von insgesamt 3300m² (= 1125+1008+1167). Als Kompensation dieser nicht vermeidbaren, durch die 1. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen ist vorgesehen in der Gemarkung Gronau zum einen anstelle von Flurstück 99/9 (Flur 22) (= 641 m²) das um 1400 m² größere Flurstück 8 (Flur 13) (= 2040m²) von Ackerland in Feldgehölzfläche umzuwandeln und auf einer weiteren 1900m² große Fläche (Teilfläche von Flurstück 18, Gemarkung Gronau, Flur 17) aus dem Kompensationsflächenbestand der Stadt Bad Vilbel ebenfalls Feldgehölze anzupflanzen.

12.10.3.2 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für die 2. Planänderung (vgl. Anlage 1: UVS)

Gem. Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPg ergibt sich für den geplanten „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ... mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m² oder mehr“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie. Die in

Abstimmung mit der zuständigen Abteilung beim Regierungspräsidium Darmstadt (Regionale Bauleitplanung) und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises entsprechend angefertigte UVS ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt. Danach ergibt sich für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Zuge der 2. Planänderung folgende Bilanz:

Bereits in der rechtskräftigen Planung für das Vorhabensgebiet wurde als eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes festgelegt, dass durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren sind.

Dementsprechend sollen auch die oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen und Nutzungsregelungen, die aus der ursprünglichen GE-Festsetzung für die geplante SO-Festsetzung unverändert übernommen wurden, im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen, Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wegebeläge zu, die ebenfalls für die SO-Gebietsfläche festgelegt wurden.

Für das in der ursprünglichen Planung verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krebschere realisierbaren Ausgleich wurden in der rechtskräftigen Planung eine Reihe von Flächen in den Gemarkungen von Bad Vilbel als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Die Fläche, für die die genannte 2. Planänderung vorgesehen ist, wurde bereits durch die genehmigte Eingriff-/Ausgleichsbilanz mit abgedeckt. Da, wie oben – bzw. ausführlich in der beiliegenden UVS – erläutert, die beabsichtigte 2. Planänderung – gemessen an der bisherigen Planung – zu keinerlei erheblichen Mehrbelastungen führt und die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gleichermaßen ergriffen werden, entsteht für die vorgesehene Planänderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Im Rahmen der 2. Planänderung soll schließlich auch der Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Allee / Carl-Benz-Allee / Marie-Curie-Straße zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und zugunsten einer erhöhten Verkehrssicherheit als Kreisverkehr ausgebildet werden. Die bisherige Planung sah hier eine vollversiegelte Kreuzung vor, die zu allen Seiten von intensiv genutzten GE-Flächen umgeben ist. Der durch den Kreisverkehr hervorgerufene Mehrbedarf an Fläche geht mithin zu Lasten von überbaubarer Fläche im GE-Gebiet. Im Zentrum des Kreisverkehrs entsteht zudem eine kleine Grünfläche. Nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 BNatSchG ist diese Planänderung mithin nicht als zusätzlicher Eingriff zu bewerten, da hierdurch gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen „erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes“ hervorgerufen werden.

12.10.3.3 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung für die 3. Planänderung (vgl. Umweltbericht)

Da durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Baurechte lediglich im Detail planerisch festgeschrieben werden, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung tritt eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird deshalb nicht durchgeführt.

12.10.3.4 Aktualisierte Gesamtbilanzierung

Nachfolgend werden für die Schutzgüter

- Wasserhaushalt
- Arten und Lebensräume

- Boden
- Klima/Lufthygiene
- Landschaftsbild und
- Erholung

die voraussichtlichen Beeinträchtigungen (einschließlich der sich aus der 1. Planänderung ergebenden) zusammenfassend aufgelistet und den - im Hinblick auf die 1. Planänderung aktualisierten - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl qualitativ als auch quantitativ gegenübergestellt:

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Gem. Hydrogeologische Karte Hessen 1984 ▪ Grundwasserergiebigkeit im Gesamtgebiet – gering ▪ Verschmutzungsempfindlichkeit – A₁=gering ▪ Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle ▪ Auf Grund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung	▪ Im Zuge der Bebauung und Oberflächenversiegelung – Verminderung der Versickerung von Niederschlägen ▪ Keine erhebliche Beeinträchtigung	Niederschlagsrückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Interzeption in den Kronen der neu gepflanzten Bäume (min. 1594 Stk.) und durch Dachflächenbegrünung	
		m ² min. 92766	
		▪ Niederschlagsversickerung durch die Herstellung von Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen	
		m ² min. 141113 ▪ Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen	
m ² 499840	m ² 215086	m ² min. 52000	m ²

Tabelle 12: Schutzgut Wasserhaushalt

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
▪ Streuobstbestände, teilweise extensiv, teilweise verbuschend; als nach §23 HENatG geschützte Lebensräume von besonderer Bedeutung	▪ Durch großflächige Beseitigung der meisten Bestände Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna ▪ Erhebliche Beeinträchtigung	▪ Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum ▪ Festsetzung im BPlan: Erhalt aller vitalen Obstbäume ab 40 cm St.-Durchmesser ▪ Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung	▪ Umfangreiche Neuanlage von Streuobstbeständen im Rahmen der Biotopverbundplanung der Stadt Bad Vilbel, sowohl im Bereich des Geltungsbereiches, als auch in anderen Teilen der Bad Vilbeler Gemarkungen

m ²	28337	m ²	18772	m ²	9565	m ²	38936
Kleingärten in der offenen Landschaft meist intensiv genutzt, eingezäunt und mit nicht heimischen Gehölzen bepflanzt von mäßiger bis geringer Bedeutung		- Verringerung von Brut- und Nahrungshabitaten vor allem für flugfähige Arten - Keine erhebliche Beeinträchtigung		Festsetzung im BPlan: Erhalt aller vitalen Obstbäume ab 40 cm St.-Durchmesser		Neuschaffung vergleichbarer Strukturen im parallel entwickelten BPlan "Im Schleid"	
						m ²	10823
						- Schaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen, z.B. Planeinträge von Bäumen: 648 Stk. - Festsetzungen von gärtnerisch gestalteten Freiflächen in den Bauflächen	
m ²	26500	m ²		m ²		m ²	min. 52000
größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit geringer Bedeutung		- Verringerung des Bewegungs- und Translokationsraumes für flugunfähige Arten, insbesondere auch im Zuge der Nordumgehung Massenheim - Keine erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer durchgängigen, unzerschnittenen, teilweise extensiv gepflegten und naturnahen Parkanlage, im Zuge derer die Nordumgehung Massenheim durch eine breite und naturnah gestaltete "Landschaftsbrücke" überspannt wird, zur Erhaltung der Translokation bis in die Kernbereiche der neuen Bebauung			
m ²	537400	m ²		m ²	44996	m ²	

Tabelle 13: Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
- Das größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzte Gebiet besitzt eine hohe landbauliche Standorteignung - Die Böden sind allerdings stark eutrophiert - Damit ist das Gebiet insgesamt von allgemeiner Bedeutung		Der Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Zuge der Bebauung des Gebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung		- Angeichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich - Durch die Anlage von großflächigen öffentlichen und privaten Grünflächen zumeist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen kann in vielen Bereichen die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten oder wiederhergestellt und damit die Beeinträchtigung vermindert werden.		Auf außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegenden Kompensationsflächen werden bislang ackerbaulich intensiv genutzte Flächen extensiviert und damit der allgemeinen Bodeneutrophierung entgegengewirkt	
m ²	477857	m ²	477857	m ²	161433	m ²	81877

Tabelle 14: Schutzgut Boden

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft hat durch fehlende Reliefenergie und Austauschbarrieren kaum Einfluß auf die bioklimatisch lufthygienische Situation in Bad Vilbel und ist von daher von geringer Bedeutung	- Die Bebauung und Oberflächenversiegelung führt zu einer Verringerung bioklimatischer Gunsträume und zur Erhöhung von Schadstoffemissionen durch KfZ-Verkehr und Hausbrand. - Keine erhebliche Beeinträchtigung	- Hohe Durchgrünung des Gebietes zur Schaffung von bioklimatisch ausgleichend wirkenden Verdunstungsflächen bzw. lufthygienischen Kompensationsstrukturen: - Einzelbäume Planeinträge: 658 Stk. Sonstige: min. 936 Stk. - Gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen min. 52000 m² - Dachflächenbegrünung min. 92766 m² - Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen min. 141113 m² - Grün- und Parkanlagen 109433 m²	
m ² 537400	m ² 215086	ges. m ² 400069	m ²

Tabelle 15: Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschläge, zerschneidende Elemente wie die B3, die Hochspannungsleitung und die Bahntrasse sowie in Folge der durchweg fehlenden Ortsrandeingrünung hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung	- Je nach dem wie voluminös und wie vor allem die gewerbliche Gebäude architektonisch gestaltet sind kann eine negative Fernwirkung von der Bebauung ausgehen, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung entstünde - Die Trasse der Nordumgehung Massenheim kann als weiteres zerschneidendes Element im Landschaftsbild ebenfalls zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen.		
m ²	m ²	m ²	m ²

Tabelle 16: Landschaftsbild

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Rad- und Fußwegeverbindung nach	Durch den Verlust an Freiflächen gehen in er-	Die Rad- und Fußwegeverbindung nach	Verbesserung der Erholungseignung von an-

Dortelweil ▪ Durch die in erster Linie monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauschläge, zerschneidende Elemente wie die B3 und die Bahntrasse (Lärmemissionen) sowie in Folge der kaum vorhandenen Erholungsinfrastruktur hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung	heblichem Umfang Flächen für die siedlungsnaher Erholung verloren. ▪ Die Trasse der Nordumgehung Massenheim kann als weiteres zerschneidendes Element zu einer weiteren Beeinträchtigung der Erholungsnutzung führen.	Dortelweil wird kreuzungsfrei im Zuge der zentralen Parkanlage aufrecht erhalten. ▪ Die Nordumgehung Massenheim erhält einen durch Grünstreifen abgetrennten Fuß- und Radweg, der an das Baugebiet und an die Wegeverbindung nach Dortelweil angebunden wird. ▪ Die großflächige zentrale Parkanlage soll durch eine vielgestaltige und hochwertige Erholungsinfrastruktur vielfältige Möglichkeiten der Naherholung für alle Bevölkerungsgruppen bieten.	deren Gemarkungsteilen von Bad Vilbel (insbesondere südlich von Gronau) durch die Neugestaltung des Landschaftsbildes mit Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen und Auwald.
m²	m²	m² 44996	m² 81877

Tabelle 17: Erholung

12.10.4 Naturschutzfachliche Bewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz abschließend wie folgt zu bewerten: In einer nahezu vollkommen ausgeräumten Agrarflur, deren Böden stark eutrophiert sind und die im Hinblick auf das Landschaftserleben von nur geringer Bedeutung ist, soll ein neues Stadtviertel entstehen, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die mit der Überbauung und Versiegelung von Offenland verbundenen Konflikte werden teilweise kompensiert durch die Bepflanzung von versiegelten oder teilversiegelten Flächen mit Bäumen, durch die Begrünung von Dächern insbesondere bei Gewerbebetrieben und durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers im privaten Bereich.

Das Gebiet ist im Hinblick auf die Habitatfunktionen von Flora und Fauna insgesamt von nur geringer Bedeutung, wenngleich vereinzelte, relativ kleine Flächen – dabei handelt es sich ausschließlich um Streuobstbestände in größtenteils verbuschendem Zustand – auch weniger häufige Arten aufweisen. Für die teilweise Inanspruchnahme dieser Lebensräume in Höhe von 18772 m², was als zentraler Konflikt dieser Bebauungsplanung anzusehen ist, werden in den umliegenden Gemarkungen Ersatzflächen in einer Höhe von 38936 m² als Ausgleich von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in Streuobstflächen umgewandelt.

Zusätzlich wird im Planungsgebiet zur Förderung von Flora und Fauna und im Sinne der Lebensraumvernetzung eine sich von Süd nach Nord erstreckende, barrierefreie Parkanlage entstehen, die über weite Strecken naturnah gestaltet ist, extensiv gepflegt werden soll und auch großflächige beruhigte Bereiche enthalten wird. Die Parkanlage wird es vor allem auf Grund der integrierten "Landschaftsbrücke" auch flugunfähigen Arten ermöglichen, bis in die zentralen Bereiche des Stadtviertels vorzudringen und die hier entstehenden Strukturen als Rückzugs, Nahrungs- und Überdauerungshabitat zu nutzen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird auf der einen Seite monostrukturierte Kulturlandschaft durch Bebauung überprägt. Als Ausgleich für diesen eher nachrangigen Konflikt werden auf der anderen Seite intensiv genutzte Ackerbauflächen in einer insgesamt monotonen Agrarlandschaft durch den Aufbau umfangreicher Gehölzstrukturen, sei es als Streuobstwiesen, Auwald/Bruchwald oder Feldgehölze oder durch die Umwandlung in extensives Grünland im Landschaftserleben aufgewertet.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Planungsgebiet dienen insgesamt betrachtet auch der Verringerung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate und kompensieren dadurch den Verlust an Grundwasserneubildung in den Bebauungsgebieten. Zudem bildet die Neuschaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen einen adäquaten Ersatzlebensraum für die im Zuge der Bebauung vernichteten Strukturen in den Planbereichen.

Um die mit der vorgesehenen Bebauung einhergehenden und nicht im Bereich des Geltungsbereiches kompensierten Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung an anderer Stelle auszugleichen, werden in verschiedenen Bereichen des Gebietes von Bad Vilbel insgesamt 81877 m² intensiv genutztes Ackerland in extensives Grünland, Feldgehölz-, Streuobst- und Auwald/Bruchwaldbestände umgewandelt.

Damit dürften die Maßnahmen zur Grünordnung zusammen mit den Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sein, die mit der Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte mit Natur und Landschaft und dem Landschaftsbild zu kompensieren.

13 Erschließung und Versorgung

13.1 Wasserversorgung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Krebschere / Im Schleid gehören zur Tiefzone des städtischen Versorgungsgebietes.

In der jüngsten Vergangenheit wurden von den Stadtwerken umfangreiche Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt.

Als Grundlage diene der Neuordnungsvorschlag „A“ der generellen Wasserversorgungsplanung. Der RP Darmstadt hat mit Schreiben vom 10. Okt. 1979 Az.: V/11-79e 04/01-B dem Entwurf unter Auflagen zugestimmt.

Für die Realisierungsabschnitte liegen wasserrechtlich genehmigte Planungen vor.

Die ausgearbeiteten Bebauungspläne sind bereits - wenn auch mit einem etwas anderen Zuschnitt - Bestandteil der generellen Wasserversorgungsplanung.

Versorgungskonzept

Die Tiefzone beinhaltet den größten Versorgungsbereich der Stadt. Sie setzt sich aus dem tief liegenden Teil der Kernstadt und den Bereichen Massenheim und Dortelweil zusammen. Die Baugebiete Krebschere / Im Schleid sind ihr ebenfalls zugeordnet.

Die Versorgung erfolgt von zwei entgegengesetzt angeordneten Hochbehältern mit gleicher Höhenlage (Wasserspiegel 161,75 müNN).

Beide Tiefzonenbehälter werden direkt von der OVAG-Leitung DN 700 mit Wasser beliefert. Weiterhin ist der HB „Schanz“ (Standort: Dortelweil) an die Falleitung DN 250 vom HB „Schäferköppl“ des Zweckverbandes „Unteres Niddatal“ angeschlossen. Die Wassermengen aus der Eigengewinnung werden in den HB Vilbeler Berg gefördert.

Das Tiefzonengebiet wird von zwei Hauptversorgungsleitungen (Ringleitung) beschickt. Dabei verläuft eine Trasse im Westen durch das geplante Baugebiete und eine im Osten zwischen den beiden Tiefzonenbehältern. Somit verfügt die Tiefzone über ein sehr engmaschiges Verbundsystem mit einer optimalen Versorgungssicherheit. Innerhalb der Neubaugebiete ist jedoch im Zusammenhang mit der Erschließung der Ringschluss noch herbeizuführen.

Nennweiten der Hauptleitungen: N 300 bis DN 400

Nutzzinhalt HB Vilbeler Berg: 2.000 cbm
 Nutzzinhalt HB Schanz: 4.000 cbm

Mit der durch die Neubaugebiete fñhrenden Hauptversorgungsleitung DN 300 ist eine ausreichende Belieferung mit Verbrauchs- und L3schwasser sichergestellt. Die Nutzzinhalte der Behälter decken auch die Verbrauchsspitzen und den L3schwasserbedarf ab.

Die Leitungstrassierungen und -bemessungen in den Geltungsbereichen der B-Pläne erfolgen durch die Fachplanung.

Wasserbedarf

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

1994: 2.134.600 cbm/ad.s. 5.848 cbm/d
 1995: 2.075.000 cbm/ad.s. 5.685 cbm/d
 1996: 2.100.000 cbm/ad.s. 5.753 cbm/d
 1997: 2.377.400 cbm/ad.s. 6.513 cbm/d

Bedarfsdeckung heute

1997: 1.901.600 cbm/a d.s. 5.210 cbm/d Lieferung OVAG
 285.800 cbm/a d.s. 738 cbm/d Lieferung Zweckverband
 190.000 cbm/a d.s. 520 cbm/d Eigenf3rderung

Bedarfsdeckung zukünftig

Nach den Berechnungen und den Festlegungen in der wasserrechtlich genehmigten Planung Baugebiet „West“ betrügt der durchschnittliche Tagesbedarf:

150 l/E x d

Wasserbedarf

Gesamtstadt:	gemäß den Vorgaben	d.s. 5.800,0 cbm/d
Baugebiet West:	gemäß Planung 271.000 cbm/a	d.s. 742,5 cbm/d
Baugebiet West:	3. Änderung gemäß Planung	d.s. 22,5 cbm/d
	150 E x 150 1/E x d	
Baugebiet Kriebsschere / Im	gemäß Planung SMUSI	d.s. 646,5 cbm/d
Schleid:	4.310 EGW x 150 1/E x d	
Baugebiet Auf der Scheer:	gemäß Planung	d.s. 45,0 cbm/d
	300 E + EGW x 150 1/E x d	

Wasserbedarf zukünftig:	7.256,5 cbm/d
-------------------------	---------------

Bedarfsdeckung

Eigengewinnung		
Brunnen Hainborn	bewilligt 300.000 cbm/a	d.s. 822,0 cbm/d
Brunnen Gronau	bewilligt 95.000 cbm/a	d.s. 260,0 cbm/d
Bezug OVAG	wie 1997	d.s. 5.210,0 cbm/d
Bezug Zweckverband	wie 1997	d.s. 783,0 cbm/d
Bezug OVAG	Steigerung	d.s. 200,0 cbm/d

Bedarfsdeckung zukünftig:	7.275,0 cbm/d
---------------------------	---------------

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 16.11.1998 an den 1. Stadtrat von Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 300.000 cbm/a (34,25 cbm/h).

Der Wasserlieferant gibt weiterhin an, dass die Zusage auch wasserrechtlich abgedeckt sei. Der gültige Wasserliefervertrag zwischen der Stadt und der OVAG sieht außerdem keine Mengengrenzung vor.

Außerdem sind die Stadtwerke bemüht, eine Erhöhung der Grundwasserförderung aus dem Brunnengebiet Hainborn vom RP Darmstadt bewilligt zu bekommen.

In einem Koordinierungsgespräch am 10.10.1998 mit dem staatlichen Umweltamt Frankfurt, dem Hessischen Landesamt für Bodenforschung in Wiesbaden sowie mit dem Dezernat VII 61.2 - Oberer Naturschutz beim RP Darmstadt wurde eine Fördermengensteigerung grundsätzlich als möglich bezeichnet. Ein Bescheid kann jedoch nur auf gesicherten Erkenntnissen zu dem Grundwasser- und Vegetationsverhalten ergehen.

Hierzu soll ein Dauerpumpversuch mit entsprechenden Auflagen und einer stufenweisen Erhöhung der Grundwasserentnahme zur Ausführung kommen.

Bezogen auf die vorliegenden Bebauungspläne bedeutet dies keinen erhöhten Ansatz im Wasserdargebot aus den städtischen Anlagen.

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet Hainborn steht kurz vor dem Abschluss.

13.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Für die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung (Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3) sowie des Mischgebietes MI 6 gewährleistet die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den geforderten Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“. Im konkreten Fall sind dies $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3200 \text{ l/Min.}$ bei einem Mindestfließdruck von 2 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

13.2 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)

Die Stadt Bad Vilbel verfügt über einen Generalentwässerungsentwurf. Der RP in Darmstadt hat ihm mit Schreiben vom 05.08.1986, Az.: V 11/39a-79f 04/01-B-Bd.3, mit Auflagen zugestimmt.

Danach sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bereits weitgehend Bestandteil der generellen Planung. Der Flächenzuschnitt ist jedoch geändert.

Nach den Vorgaben erfolgt die Entwässerung im Trennverfahren. In der Sportfeldstraße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Sie sind bereits so bemessen, dass große Teilbereiche der Neubaugebiete angeschlossen werden können.

Im nördlich gelegenen Entwässerungsgebiet wird das Regenwasser über die Büdinger Straße der Nidda zugeführt. Der vorhandene Kanal dient zur Zeit bereits als Vorfluter für die Außengebietsentwässerung. Er muss aber vergrößert werden.

Das Entwässerungsgebiet Massenheim wird in einem Teilbereich ebenfalls tangiert. In der Fachplanung sind die betroffenen Entlastungsanlagen gemäß SMUSI nachzurechnen.

Der Gesamtschmutzwasseranfall wird der in der Erweiterung befindlichen städtischen Abwasserreinigungsanlage zugeführt. Bei der Bemessung der Verfahrenstechnik und des Wasserweges sind die geplanten Baugebiete berücksichtigt.

Im Jahre 1996 wurde in Abstimmung mit dem WWA Friedberg eine SMUSI-Berechnung - Planziel - für den Einzugsbereich der Kläranlage vorgenommen. Dabei sind für die Baugebiete Krebschere / Im Schleid gemäß dem derzeitigen Planungsstand 4.310 E + EGW berücksichtigt.

Für die Entlastungsanlage B 60 auf dem Kläranlagengelände zeigt sich folgendes Ergebnis:

B 60 (FGB): $Q_{ab} = 468 \text{ l/s}$, CSB

Entlastung 235 kg/ha - $A_{red} - a$

Danach sind in der Entlastungsanlage noch Erweiterungsreserven gegeben.

In der SMUSI-Berechnung - Planziel - für den Einzugsbereich der Kläranlage vom 30.03.1996 sind die Baugebietserweiterungen erfaßt. Aufgrund der geänderten Abflußverhältnisse wurde die Schmutzfrachtberechnung aktualisiert. Die Aktualisierung trägt das Datum vom 01.03.1999 und liegt dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt vor.

Die Entlastungsanlagen in Massenheim sind der sich ändernden Situation anzupassen. Dabei müssen auch die aktuellen Ablaufwerte von Frankfurt - Nieder-Erlenbach Berücksichtigung finden.

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich auf der Grundlage der Entwurfs-Fachplanung. Sie werden zur gegebenen Zeit ausgearbeitet und zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt.

Die Baumaßnahmen erfolgen dann in Abstimmung und bezogen auf die Erschließungsabschnitte.

Zur Ableitung der Regenwässer stehen die Sammler mit den Einleitstellen in die Nidda und den Erlenbach zur Verfügung. Einzelheiten werden in der Genehmigungsplanung dargestellt. Neue Einleitungen entstehen nicht.

Für die Regenwasserableitungen von den öffentlichen Flächen sind keine Vorbehandlungen erforderlich.

Im Bereich der privaten Grundstücke hat die Entsorgung gemäß der Satzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Grundlage bilden dabei die Anträge zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungen.

Bei der Angabe der Einwohner sind in der vorgenannten Zahl die möglichen Einwohner (ca. 3.000) und Einwohnergleichwerte zu sehen. Eine genauere Bewertung ist im derzeitigen Planungsstand nicht möglich.

13.3 Elektro-Freileitung

Die vorhandene Freileitung (110 kV) soll im Bereich der Bebauung, entlang der Main-Weser-Bahn, verkabelt werden. Die Trasse ist mit der Preussen Elektra abgestimmt.

13.4 Fernwasserleitung

Die vorhandene Fernwasserleitung bleibt erhalten. Im Bereich des geplanten Brückenwerkes für die Bahn soll der Trassenverlauf eines neuen Teilstückes der Fernwasserleitung U-förmig um das Brückenbauwerk herumführen und in die bestehende Leitung wieder eingebunden werden.

13.5 20 kV-Kabel und Fernmeldekabel

Die parallel zur Bahnlinie verlaufende 20 kV-Leitung sowie das Fernmeldekabel der OVAG bleiben ebenfalls erhalten. Eine Verlegung ist hier auch im Bereich des geplanten Brückenbauwerks notwendig.

14 Nachrichtliche Übernahmen

In das Bebauungsplanverfahren werden zwei Flächen nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die größere Fläche betrifft die bereits bestehende Bundesstraße B 3 a, die kleinere Teile der Bahnfläche der Main-Weser-Bahn (siehe Tabelle 1). Beide Flächen werden von der geplanten Nordumgehung Massenheim unterbaut. Weil mit dem Bebauungsplan Krebschere auch das Planungsrecht für den Bau der Umgehungsstraße geschaffen werden soll, sind die für die Umgehungsstraße erforderlichen Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen betreffen aber stets eine andere, tieferliegende Ebene, so dass räumliche Überschneidungen mit den nachrichtlich übernommenen Flächen nicht stattfinden.

15 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange

(allgemein vermittelnd dargestellt vom Sachverständigen für Geotechnik Dr. Streim)

15.1 Geologie

Unter dem Ackerboden besteht der Untergrund aus Lössen (und deren Derivaten). Die Gesamtdicke beträgt 10 m im Westen und 4 m im Osten. Die Lössen sind Windanwehungen der Eiszeiten. Im Westen sind die Lössen der letzten fünf Eiszeiten, im Osten nur der letzten Eiszeit vorhanden, die vor 10.000 Jahren zu Ende ging.

Unter den Lössen liegen die Niddakiese dieser Eiszeiten, terrassenartig abgetrept von Westen nach Osten, weil sich der Fluss zu Beginn jeder Eiszeit tiefer Einschnitt und dabei die Eigenart besaß, immer engere Talauen zu bilden.

Unter den Kiesen liegen limnische und marine Tone des Tertiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).

15.2 Geohydrologie

In den Kiesen ist Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserstrom zieht in Richtung Nidda. Flächenweise reicht das Grundwasser herauf bis in die Lössen.

Die Sand- und Kalksteinlagen der tertiären Tone führen gleichfalls Grundwasser; häufig ist dieses stark mineralisiert (Mineralwasser). Im Rotliegenden sitzt das tiefe Mineralwasser.

15.3 Pedologie

Im Top des Lösses bildete sich in den trockenen heißen Sommern und kalten Wintern unmittelbar nach der letzten Eiszeit in der damaligen Steppenlandschaft eine etwa 1,5 m mächtige Schwarzerde, weil die Bodenbewohner die Biomasse nach unten schlepten. Mit dem Feuchterwerden des Klimas zog der Wald ein. Unter Wald degradierte (verwitterte) die Schwarzerde zu Lösslehm = Parabraunerde (entkalkt, verbräunt, vertont), so dass dieser heute den Top des Lösses bildet. Weil der chemische Vorgang jedoch nicht homogen erfolgte, gibt es heute noch reliktsche Flächen von Schwarzerde unter, über oder neben Parabraunerde.

Erst mit der Entwaldung durch den Menschen, traten intensive Verschwemmungen von Bodenkorn ein, die in Dellen des Gebietes als Schluffkolluvium von 1 bis 3 m Mächtigkeit liegen.

15.4 Bodenmechanik

Die Tragfähigkeit der Löss (und der Derivate) für Gebäude ist gut; es ist jedoch ihr mechanisches Verhalten und die ausgeprägte Wetterempfindlichkeit zu beachten (Stauben bis Verschlammen). Das gilt auch für die Wiedereinbaufähigkeit in Arbeitsräume.

Der Verformungsmodul E_{v2} des Lösses (und der Derivate) liegt bei nur einem Viertel des Wertes, den die ZTVE-StB im standardisierten Straßenquerschnitt für das Planum verlangt. Ein Erhöhung des Verformungsmoduls auf den erforderlichen Wert durch Verdichten ist nur beim zufälligen Umstand einer Schönwetterperiode möglich. Deswegen sieht der Straßenbau die Bodenverbesserung mit Branntkalk (Weißfeinkalk) vor.

15.5 Altlasten

Zu den Altablagerungen sind folgende Recherchen erfolgt: Das Luftbild i. M. 1:13.000 mit Bezeichnung Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0 wurde durchgesehen. Die Durchsicht lieferte keine Verdachtsflächen, in der eine Altablagerung liegen könnte.

Beim Ersetzen der Untersuchungspunkte für die Bohrungen und bei deren Durchführung wurde auf das Auftreten von unnatürlichen Ablagerungen geachtet; es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen.

Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen. Ein Verdacht auf Altablagerungen ergab sich für die unbebaute Fläche zwischen der Petterweiler Straße und der Rodheimer Straße, die bis zur Homburger Straße vorgreift.

Die angesprochenen Grundwasserschadensfälle aus dem östlich an das Bebauungsgebiet Krebschere angrenzende Gebiet liegen im Abstrom des Grundwassers und haben daher für das Baugebiet Krebschere keine Bedeutung.

Als Altflächen gemäß AltlastG werden im Bebauungsplan folgende Flächen nach § 9 (5) Nr. 34 gekennzeichnet:

1. Homburger Straße 240 (Parzelle 402/1) Geo-Systemtechnik GmbH)
2. Der gewerbliche Baubetrieb Schmidt (nördlich der Planstraße 11) einschließlich des ehemaligen Dähler + Co. Umweltdienst GmbH in der Rodheimer Straße 15
3. Der Gewerbebetrieb Walzt (nördlich der geplanten Carl-Benz-Allee)

Die beiden Altflächen 2 und 3 werden erst nach der Umsiedlung der Betriebe wirksam.

15.5.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Ein Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegt im Bereich der Altablagerungsfläche des Hessischen Altlastenkatasters mit der ALTIS-Nr. 440 003 010 001 325 (Flurstücke 159, 160 und 161). Das Gelände ist hier um bis zu 2,3 m mit inhomogenen Materialien wie Bauschutt und Anteilen von Asphalt, Glas, Schwarzdecke, Metall, Kunststoff, Fliesen- und Betonresten, Schlacke sowie Plastik aufgefüllt. Eine Abdeckung mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne des BBodSchG liegt nicht vor. Ein Gutachten der Arcadis Consult GmbH aus dem Jahr 2008 ergab jedoch, dass von der Altlastenfläche keine Gefährdung für den Menschen und für das Grundwasser hinsichtlich der überprüften Parameter ausgeht. Es ist jedoch

nicht auszuschließen, dass im Falle von Tiefbauarbeiten Mehrkosten für Entsorgungsmaßnahmen entstehen.

Bzgl. der im Bereich des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegenden Fläche der Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau (Flurstücke 90/7, 90/9 und 90/10) liegt ein Gutachten der Dr. Streim Geologen und Ingenieure aus dem Jahr 2010 vor. Das Gelände ist ganzflächig versiegelt mit Beton und Schwarzdecke aus Bitumen. Das Gutachten hat ergeben, dass sich in dem unter dieser Tragschicht befindenden Boden keine wesentliche Kontamination befindet. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass ein Untersuchungsnetz immer Maschen hat, die für das weitere Vorgehen fachmännisch im Auge zu behalten sind.

Ein kleiner Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegt im Bereich des Flurstücks 162. Für dieses liegt eine Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes der Dr. Hug Geoconsult GmbH aus dem Jahr 2005 vor. Das Gelände des Flurstücks 162 ist flächig mit einem Gemisch aus Boden- und Recyclingmaterial aufgefüllt. Punktuell existieren in den Auffüllungen erhöhte Stoffkonzentrationen an MKWs und PAKs. Eine umweltrelevante Beeinträchtigung der sich unter den Auffüllschichten befindenden Lössschicht konnte nicht nachgewiesen werden, weshalb nach Beräumung des Geländes aus altlastenspezifischer Sicht von keiner Gefährdung des Menschen auszugehen ist. Durch die Notwendigkeit der Beräumung des Geländes wird es jedoch zu „Mehrkosten“ für die Bodenentsorgung kommen.

Zusätzlich zu den Auffüllungen befinden sich auf dem Flurstück 162 zwei Halden. Ein Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegt unmittelbar an, vielleicht in Randzonen auch unter einer der beiden Halden. Zu den Halden liegt eine Umwelttechnische Untersuchung der Dr. Streim Geologen und Ingenieure aus dem Jahr 2009 vor. Die Halden bestehen überwiegend aus einer sandigen bis lehmigen Matrix von graubrauner bis brauner Farbe, in der mehrere Arten von Recyclingmaterial vorhanden sind, wie z.B. Betonbruch, Schotter, Ziegelbruch, Keramikstücke, Schwarzdecke und Glas. Die chemische Analyse und Bewertung hat ergeben, dass die Halden als Z 2-Material nach LAGA zu entsorgen sind.

Die Abstimmung des weiteren Vorgehens in Bezug auf die schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des geplanten Zentrums zur Nahversorgung hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zwischen dem Investor und dem Dezernat IV/F 41.5 sowie der zuständigen Abfallbehörde zu erfolgen.

15.6 Versickerung

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in der Größenordnung von $k_f = 10^{-5}$ m/s. Dachwasserversickerungen im Löss sind daher nicht möglich. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der Kiese sind dagegen gut und liegen in der Größenordnung von 10^{-3} bis 10^{-4} m/s.

15.7 Abdichtungen im Grundbau

Die Abdichtungsnorm DIN 18195 sieht vor, dass bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten $k \leq 10^{-4}$ m/s (wie hier gegeben) nicht wasserdichte Keller nach dem Teil 5 der Norm zu schützen sind; sie verlangt eine Abdichtung aus Dichtungsbahnen (oder -häuten) im Verbund mit einer Dränage nach DIN 4095.

15.8 Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt in der I. Zone des Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend; vom 7.2.1929). In dieser Zone sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

Derzeit wird ein Konzept eines Verordnungsentwurfes für den quantitativen und qualitativen Schutz des Hassia Sprudels geprüft. Für den Friedrich Karl Sprudel wird im Rahmen der Ge-

samtkonzeption der Heilquellenschutzgebiete (HQSG) der bestehende Verordnungsentwurf aufgehoben und neu ausgewiesen. Gemäß der neuen Heilquellenschutzrichtlinie liegen die Bauungsplanänderungen in den Zonen III/1 Hassia und III/2 Friedrich Karl Sprudel (qualitativ) und in der Zone A/2 für Friedrich Karl und Hassia Sprudel als quantitatives Gebiet. Die Ver- und Gebote werden sich im Wesentlichen an der neuen Heilquellenschutzrichtlinie orientieren.

Die Untere Wasserbehörde Wetterau kann auf Antrag Ausnahmen zulassen.

Den Erd- und Grundbau betreffende Verbote sind vorwiegend:

- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden
- Niederbringen von Bohrungen (nicht aller; nicht genau definiert)
- Versickern von Kühlwasser
- Anlegen von künstlichen Wasserflächen mit Verbindung zum Grundwasser
- Versickern des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers
- Bodeneingriffe von mehr als 20 m unter Gelände (beabsichtigten Dissens zur Verordnung von 1929 beachten)
- Jede vorübergehende Grundwasserabsenkung

Der Deutlichkeit halber wird darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um keine abschließende Aufzählung handelt.

Nicht verboten ist das Versickern von Niederschlagswasser.

15.8.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III und in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Die für diese Zonen gem. § 47 HWG durch Rechtsverordnung festgelegten Ver- und Gebote sind zu beachten.

IO	Schallpegel		Beurteilungspegel		IGW		Bemerkungen
	Str.	LSA	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
1	65,2/58,6	2	66,8	60,2	69	59	nachts ohne LSA 58,6 dB(A)
2	64,3/57,7	-	63,8	57,2	69	59	
3	67,8/60,8	2	69,6	62,8	69	59	nachts o. LSA 60,8dB(A); bes. Raum-anordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
4	63,1/55,7	2	64,3	57,0	69	59	nachts ohne LSA 55,7 dB(A)
5	54,3/46,9	2	56,3	48,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m
5A	50,1/42,7	-	50,1	42,7	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
5B	52,2/44,9	2	54,2	46,9	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,25 m + Lärmschutzwand, H = 3,50 – 2,00 m
6	53,1/45,8	2	55,1	47,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m
6A	52,6/45,2	-	52,6	45,2	59	49	Lärmschutzwand, H = 3,50 m Immission aus Schienenverkehr wird überlagert
6B	54,2/46,8	2	56,2	48,8	59	49	Lärmschutzwand, H = 4,50 m
7	64,6/57,2	2	65,5	58,1	69	59	nachts ohne LSA 57,2 dB(A)
8	67,2/60,6	-	67,2	60,6	69	59	bes. Raumanordnung bzw. passiven Lärmschutz festsetzen
9	64,4/57,8	-	64,4	57,8	69	59	
10	60,2/52,8	-	60,2	52,8	69	59	
9/10	65,8/59,0	2	67,8	61,0	69	59	N-O - Ecke, Immissionen von beiden Straßen werden überlagert, nachts ohne LSA 59 dB(A)
11	63,5/56,2	-	63,5	56,2	69	59	
12	56,1/48,8	-	55,7	48,8	59	49	aktiver Lärmschutz vorhanden
13	68,0/61,4	-	68,1	61,4	59	49	geplante Hotelanlage, passiven Lärmschutz festsetzen.

LSA = Lichtsignalanlage
IGW = Immissionsgrenzwert
IO = Immissionsorte

Tabelle 18: Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002

16 Lärmschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan der Baugebiete Krebschere und Im Schleid ist für die im Einzugsgebiet der Straßen B 3 und Nordumgehung liegende Bebauung eine Lärmprognose zu erstellen. Einen zusätzlichen Einfluss auf die Lärmbelastung der Bewohner hat die ebenfalls tangierende DB-Strecke „Main-Weser-Bahn“, für die die DB AG im Zuge der Planungen für die zusätzlichen S-Bahn-Gleise 3 und 4 Lärmschutzberechnungen erstellt und Vorschläge für den aktiven Lärmschutz erarbeitet hat.

In den angegebenen Baugebieten wurden 15 Immissionsorte (IO) ausgewählt, die nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsbearbeitung die ungünstigsten Situationen bzgl. des Straßen-Verkehrslärms abdecken. Die Fahrzeugbelastungen auf B 3 und Nordumgehung wurden in einer Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan berechnet bzw. aus der Verkehrsuntersuchung Butzbach - Bad Vilbel der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entnommen.

Die mit den Baugebieten Krebschere, Im Schleid und Am Stock verbundenen neuen Verkehre wurden nach den geplanten Ausnutzungen der Gebiete -Stand Mai 1998- berechnet.

Die Berechnungsergebnisse der Lärmberechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt worden. Es ergibt sich kurz folgendes Bild:

- Die Gewerbegebiete sowohl an der B 3 als auch an der Nordumgehung brauchen keinen Lärmschutz.
- Bei den Wohngebieten beidseits der Nordumgehung ist Lärmschutz unterschiedlicher Höhe erforderlich. Bei Anordnung einer Wand an der Böschungsoberkante schwankt die erforderliche Wandhöhe zwischen 2 und 6 m über Gelände (eine Wallhöhe entsprechend geringfügig mehr).
- Die Lärmschirmhöhen bei Wohngebieten beziehen sich auf eine Immissionspunkthöhe von 3,30 m über Gelände, d.h. Erdgeschoss und Freiflächen sind geschützt.
- Die Beurteilungspegel der Immissionsorte 5A und 6A beidseits der Nordumgehung sind durch den aktiven Lärmschutz die IGW für Wohngebiete deutlich unterschritten.
- Die zusätzlichen Immissionen aus dem Bahnverkehr können auf diese Weise abgefangen werden.

Für diesen Fall werden die IGW tagsüber nicht und nachts nur in einem Fall um 0,2 dB überschritten. Es wird dabei ein Abschalten der Lichtsignalanlagen während der Nachtzeit vorausgesetzt.

Eine Erhöhung des Lärmschutzes kann allerdings für die Wohnbebauung nördlich und südlich der Nordumgehung dadurch erreicht werden, dass mit einer Geländemodellierung zwischen der Allee und der Landschaftsbrücke bzw. zwischen Landschaftsbrücke und Allee eine auch gestalterisch wünschenswerte Verbindung zwischen dem ursprünglichen Gelände und der Landschaftsbrücke hergestellt wird. Hier ergeben sich Möglichkeiten bei der Detailplanung ggf. auch sensible Teilbereiche abschirmen zu können.

Bei den Gewerbegebieten werden z.T. die Beurteilungspegel höher als die entsprechenden IGW. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme würde aber bei den großen Immissionsorthöhen von 8,75 m (IO 1 bis IO 4, IO 7) bzw. 7,20 m (IO 9 - IO 11) zu nicht vertretbaren Höhen führen. Es wird daher vorgeschlagen (auch im Hinblick auf das zugelassene privilegierte Wohnen) festzuschreiben, dass die entsprechenden sensiblen Räume in den Randzonen der klassifizierten Straßen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Der IO 12 betrifft die bestehende Bebauung am Beginn der Nordumgehung im Westen. Hier wird ein aktiver Lärmschutz vorgesehen.



Abbildung 29: Immissionsorte

Der IO 13 ist ein Fenster in 17,50 m Höhe an dem angedachten Hotelkomplex. Hier sind die IGW mit aktivem Lärmschutz in wirtschaftlich vertretbarem Umfang nicht einzuhalten. Es wird empfohlen, den entsprechenden passiven Lärmschutz festzusetzen.

Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Lichtsignalanlagen grundsätzlich in der Nacht abgeschaltet werden. Damit entfällt bei allen Immissionsorten der Zuschlag nach Tabelle 2 der RLS-90 von 2,0 dB(A).

Quelle: Schalltechnisches Gutachten (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 1998

16.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 2. Planänderung

Im Zuge der Ausführungsplanung der Nordumgehung Massenheim wurde die Gradienten im Bereich des Unterföhrungsbauwerks der Deutschen Bahn (von Station 1+300 bis 1+900) geändert. Betroffen von den Änderungen sind die Immissionsorte 5 und 6 des Gutachtens von IMB-Plan 1998.

Anhand einer schalltechnischen Berechnung aus dem Jahr 2002 wurden die bisher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen auf ihre schallschutztechnische Wirksamkeit überprüft und ggf. an die neuen geometrischen Verhältnisse angepasst. Neu hinzugenommen wurden die Immissionsorte 5B und 6B.

Die aus der Neuberechnung resultierenden Änderungen sind unter den Punkten 5 bis 6B in der Lärmprognose (Tabelle 18) sowie im Plan dargestellt.

Quelle: Schalltechnische Berechnung (Verkehr), ausgearbeitet von IMB Plan 2002

16.2 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch das Büro IMB Plan ein Schallschutzgutachten für das geplante Zentrum zur Nahversorgung erstellt. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

Durch das vorliegende Gutachten sollten die von dem geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärmemissionen (Zusatzbelastung) im Zuge der Bauleitplanung untersucht und auf Ihre Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung überprüft werden.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgelisteten Lärmschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen vorhandenen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Der Immissionsbeitrag durch das geplante Nahversorgungszentrum (Zusatzbelastung) kann dann als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm [1] angesehen werden:

- *Die Anlieferung in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr - 6:00 Uhr ist nicht möglich, da hierdurch die zulässigen IRW_{MAX} nach TALärm kurzzeitig unzulässig überschritten werden (vgl. Tab.8).*
- *In der morgendlichen Ruhezeit von 6:00 Uhr – 7:00 Uhr ist eine Belieferung der Bäckerei bzw. des Backshops mit einem Kleintransporter pro Markt sowie die Entladung jeweils eines LKWs pro Ladestation (2xMarkt, 1xGetränke) möglich.*
- *In der abendlichen Ruhezeit von 20:00 Uhr – 22:00 Uhr dürfen keine weiteren Anlieferungsfahrten erfolgen.*
- *Der Anlieferungshof ALDI ist durch eine nicht reflektierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m über Gelände abzuschirmen.*
- *Der Anlieferungshof REWE ist durch eine nicht reflektierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m Höhe über Eingangsniveau abzuschirmen.*
- *Die zum Mischgebiet hin gelegenen Längsparkplätze im Bereich des ALDI-Parkplatzes (8 Stück) sind als Mitarbeiterparkplätze auszuweisen.*
- *Die Geräuschemissionen der gebäudetechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima etc.) sind so zu begrenzen, dass an den umliegenden Immissionsorten die IRW um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Außerdem dürfen die Geräusche nicht einzeltonhaltig sein.*

Für das im angrenzenden Mischgebiet geplante Gebäude (IO-2a) sind die zu den Märkten hin gelegenen Fassadenabschnitte im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) gemäß der DIN 4109 so auszuführen, dass Sie den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 genügen.

Zusätzlich wurden kurzfristige Geräuschspitzen untersucht, die an allen untersuchten Immissionsorten während des Tagzeitraums von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr unter den zulässigen IRW_{MAX} lagen.

Eine Beurteilung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen führte zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen zu treffen sind.^v

E Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1: Maßnahmen der 2. Änderung	31
Abbildung 2: Geltungsbereich "2. Änderung Krebschere"	32
Abbildung 3: Lage des geplanten Vorhabens der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung sowie der Ausweisung eines Mischgebietes MI 6 am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel im Bebauungsplan „Krebschere“	33
Abbildung 4: Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebschere“	33
Abbildung 5: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	34
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 31.08.2001	39
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main	40
Abbildung 8: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebschere)	44
Abbildung 9: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen	45
Abbildung 10: Städtebaulicher Bestand	46
Abbildung 11: Grünordnung Bestand	47
Abbildung 12: Hydrogeologie	51
Abbildung 13: Klima	52
Abbildung 14: Städtebauliche Ziele (Gutachten der Planergruppe ROB vom 28.05.1997)	54
Abbildung 15: Städtebaulicher Entwurf Din A 3	59
Abbildung 16: Gottlieb-Daimler-Allee	72
Abbildung 17: Carl-Benz-Allee	73
Abbildung 18: Kreuzung Gottlieb-Daimler-Allee/Lucretia-Herschel-Straße	73
Abbildung 19: Einmündung Lucretia-Herschel-Straße / Marie-Curie-Straße	74
Abbildung 20: Einmündung Paul-Ehrlich-Straße / Fraunhoferstraße	74
Abbildung 21: Zeppelinstraße	75
Abbildung 22: Homburger Straße zwischen ‚Am Stock‘ und Zeppelinstraße	75
Abbildung 23: Homburger Straße zwischen Zeppelinstraße und Sportplatzweg	76
Abbildung 24: Übersichts- und Zählstellenplan zur Verkehrsuntersuchung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebschere“	77
Abbildung 25: Otto-Hahn-Straße (Nord) / Lucretia-Herschel-Straße (Nord)	79
Abbildung 26: Frauenhoferstraße	79
Abbildung 27: Öffentlicher Parkplatz an der Homburger Straße	80
Abbildung 28: Landwirtschaftliches und Radwege - Wegenetz	84
Abbildung 29: Immissionsorte	103

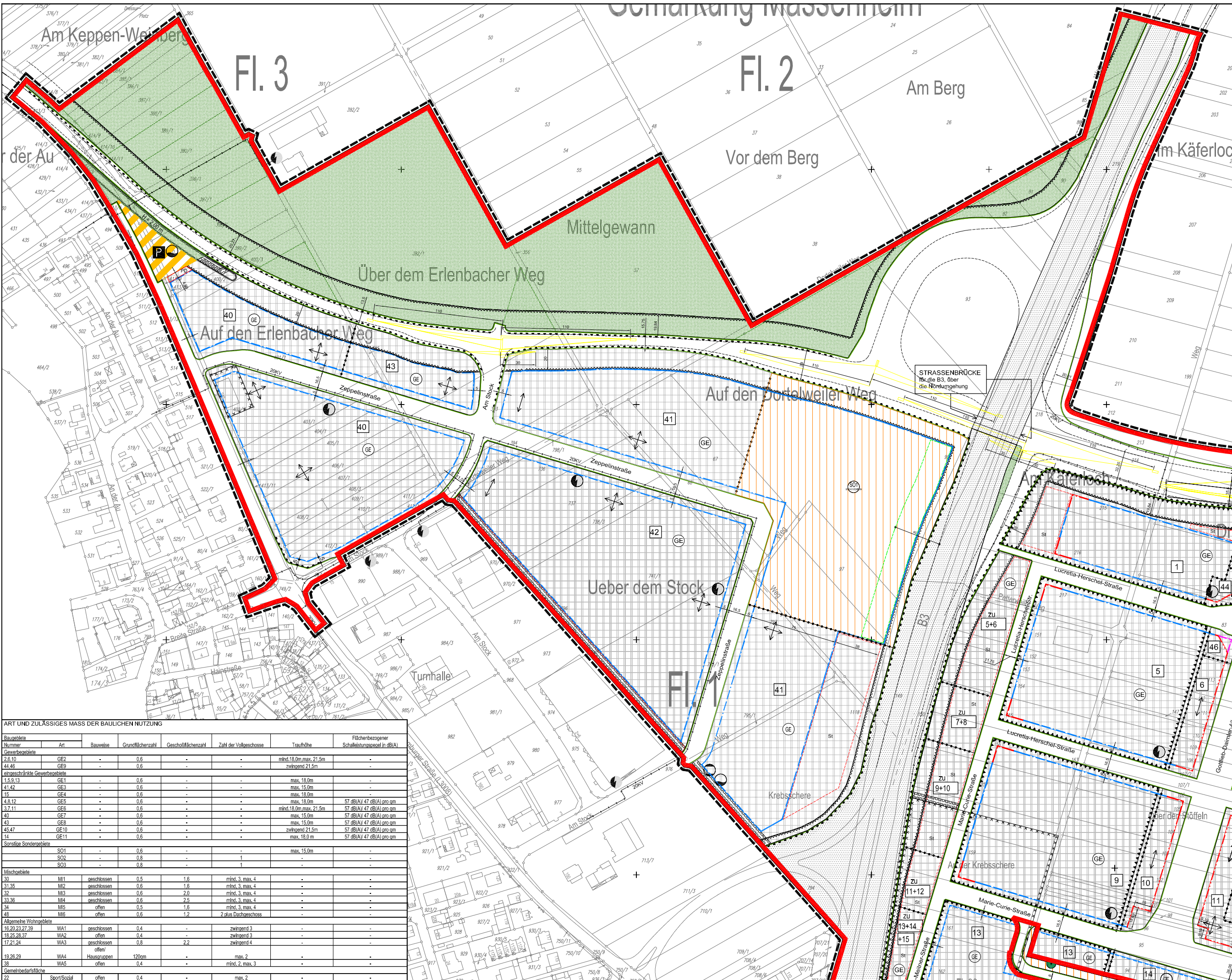
2 Tabellen

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz zum Zeitpunkt der 2. Änderung	57
Tabelle 2: Ermittlung der Arbeitsplätze, aktualisiert zur 2. Änderung	60
Tabelle 3: Ermittlung Arbeitsplätze und Einwohner zum Zeitpunkt der 2. Änderung	63
Tabelle 4: Ermittlung von Einwohnern	64
Tabelle 5: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und sonstigen Sondergebiet SO 1 (zum Zeitpunkt der 2. Änderung)	65
Tabelle 6: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet und sonstigen Sondergebiet (zum Zeitpunkt der 2. Änderung)	66
Tabelle 7: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Mischgebiet zum Zeitpunkt der 2. Änderung	67
Tabelle 8: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Mischgebiet zum Zeitpunkt der 2. Änderung	67
Tabelle 9: Rechnerische Überprüfung der Grundflächenzahl im Wohngebiet	68

Tabelle 10: Rechnerische Überprüfung der Geschossflächenzahl im Wohngebiet	69
Tabelle 11: Auflistung der externen Ausgleichsflächen (aktualisiert gemäß 2. Änderung Krebsschere)	86
Tabelle 12: Schutzgut Wasserhaushalt	89
Tabelle 13: Schutzgut Arten- und Lebensräume	90
Tabelle 14: Schutzgut Boden.....	90
Tabelle 15: Schutzgut Klima- und Lufthygiene.....	91
Tabelle 16: Landschaftsbild.....	91
Tabelle 17: Erholung	92
Tabelle 18: Lärmprognose mit Ergänzungen aus der Neuberechnung 2002	101

Quellenverzeichnis

-
- ⁱ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT; REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (Hrsg.) (2011): *Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main*, Darmstadt/Frankfurt, S. 46.
- ⁱⁱ GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA); *Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemarktes sowie die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Bad Vilbel, Homburger Straße*; März 2012; S. 46.
- ⁱⁱⁱ IMB PLAN GMBH, FRANKFURT; *Verkehrsuntersuchung (Vorhaben: Stadt Bad Vilbel, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Krebsschere“)*; Februar 2012; S. 14-15.
- ^{iv} IMB PLAN GMBH, FRANKFURT; *Schallschutzgutachten (Vorhaben: Stadt Bad Vilbel, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Krebsschere“)*; März 2012; S. 16-17.
- ^v IMB PLAN GMBH, FRANKFURT; *Schallschutzgutachten (Vorhaben: Stadt Bad Vilbel, 3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Krebsschere“)*; März 2012; S. 16-17.



SIGNATUREN GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANVZ 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- 80 Sonstige Sondergebiete, hier: Baufachzentrum
- 80 Sonstige Sondergebiete, hier: Nahversorgung
- Fläche für Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung

P+R Flächen für besondere Nutzungszwecke (P+R - Parkanlage)

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie für EG + 1. OG
- Baulinie, ab 2. OG
- Baugrenze

Stellung der baulichen Anlage

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Sichtfelder
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereich / Radfahrer
- Verkehrsberuhigter Bereich

BHF Bahnhof

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN

- Elektrizität

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Fernwasserleitung
- Unterirdisches Kabel (110KV oder 20KV)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhalt von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Freiflächen (siehe Grünordnerischer Teilplan)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit eingeschränkter Zulässigkeit
- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftstiefgarage
- Parkdeck
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente
- Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente
- Passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Altfläche gemäß HAftasG (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Fahrbahnrand
- Bemaßung
- 5 Baugebietsnummer
- 7+8 zugeordnetes Baugebiet
- Vom Satzungsbeschluss ausgenommen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bundesstraße B3
- Bahnanlagen
- Lage der geplanten Bahnsteigunterführung

Der Plan besteht aus 5 Teilplänen
Teilplan stimmt mit Gesamtplan - M.1:2000 überein.

Landschaftsbauwischer Fachbeitrag
GPM
Ringstr. 6
61476 Kronberg im Taunus

Geoinformatik
umweltPlanung
neues Medien

ROB
ARCHITECTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Vilbel
3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Krebsschere"

Bearbeiter: Hom
Planer: 025-BPL
Datum: 23.08.2012

Masstab: 1:1000
Format: Din A0

Städtebaulicher Teilplan West
Satzung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Park (Parklandschaft mit eingestreuten Bereichen für Erholung und Spiel)
- Verkehrsgrün (eingetragene Lage nicht verbindlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Baum I. Wuchsordnung
- Baum II. Wuchsordnung
- Zusätzlich erhaltungsfähiger Baum
- LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün
- LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 - Feldgehölzpflanzung

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

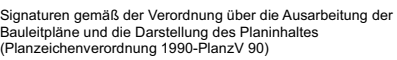
- Bauflächen (siehe städtebaulicher Teilplan)
- Straßen und Plätze
- Bebauungplangrenze
- von der Satzung ausgenommen



STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE
3. Änderung

ÄNDERUNGEN		BEARBEITUNG	
West Grünordnerischer Teilplan		GPM	
STADT: BAD VILBEL	PROJEKT: 799	Büro Kurbelberg	Büro Mann2
GEPLANT: Wolf	PLANNR: 05.02.0161	Ringstr. 6	Ringstr. 63
GEZEICHNET: Kell	MAßSTAB: 1:1000	D-61476 Korbach	D-65124 Mainz
DATUM:	FORMAT: DIN A4	Tel: 0561 75212255	Tel: 0561 5240189
		Fax: 0561 75212255	Fax: 0561 5240183

Satzungsexemplar



V Verkehrsgrün
(eingetragene Lage nicht verbindlich)

2 Feldgehölzpflanzung

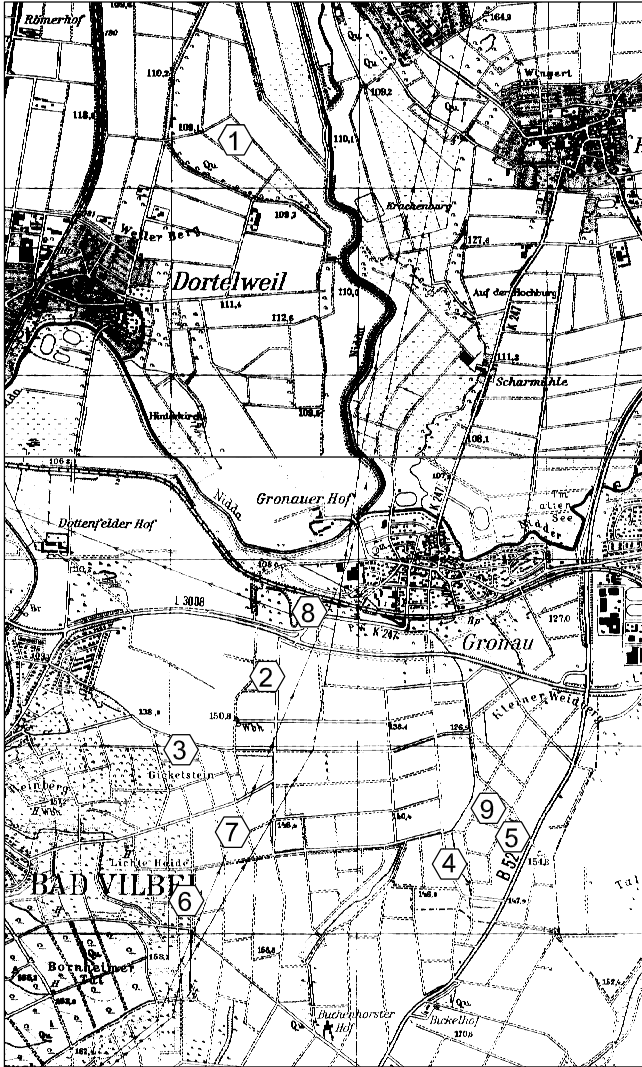
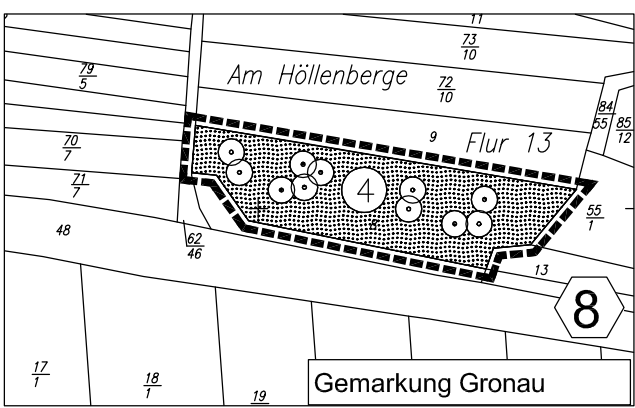
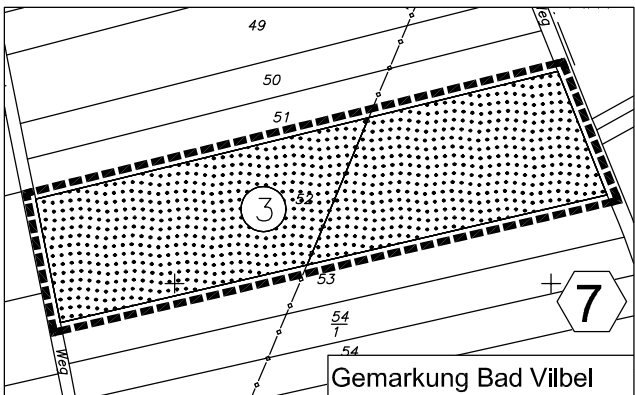
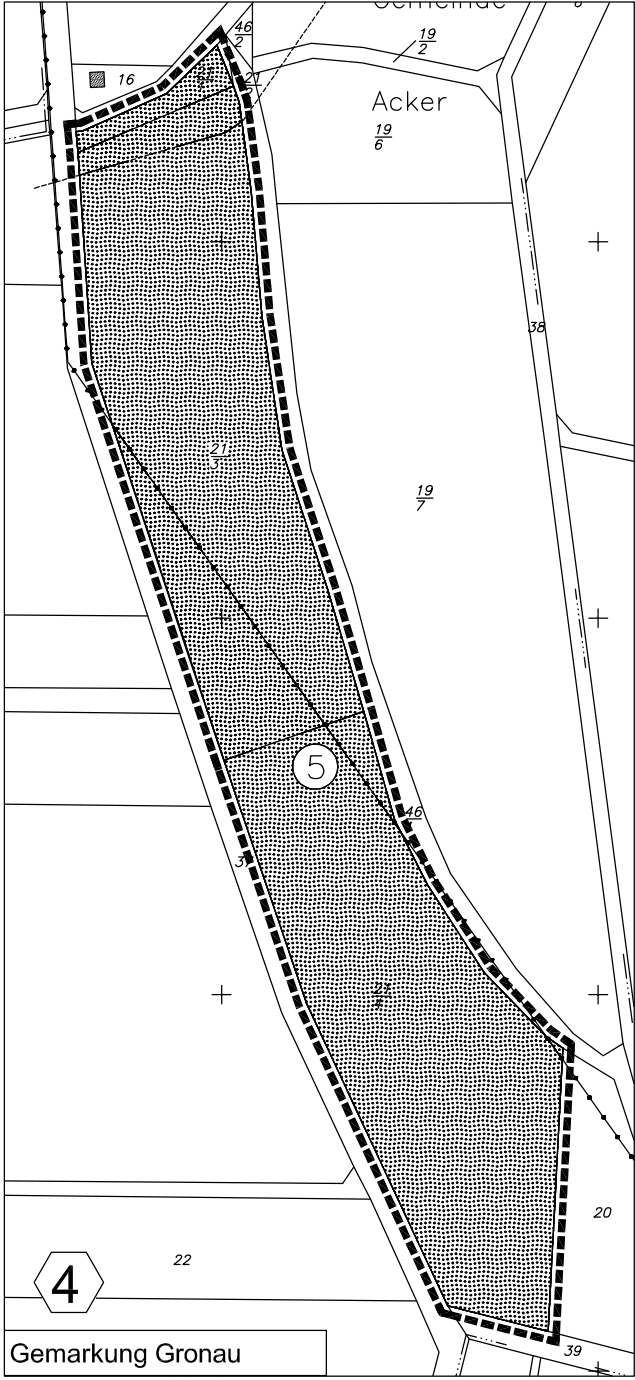
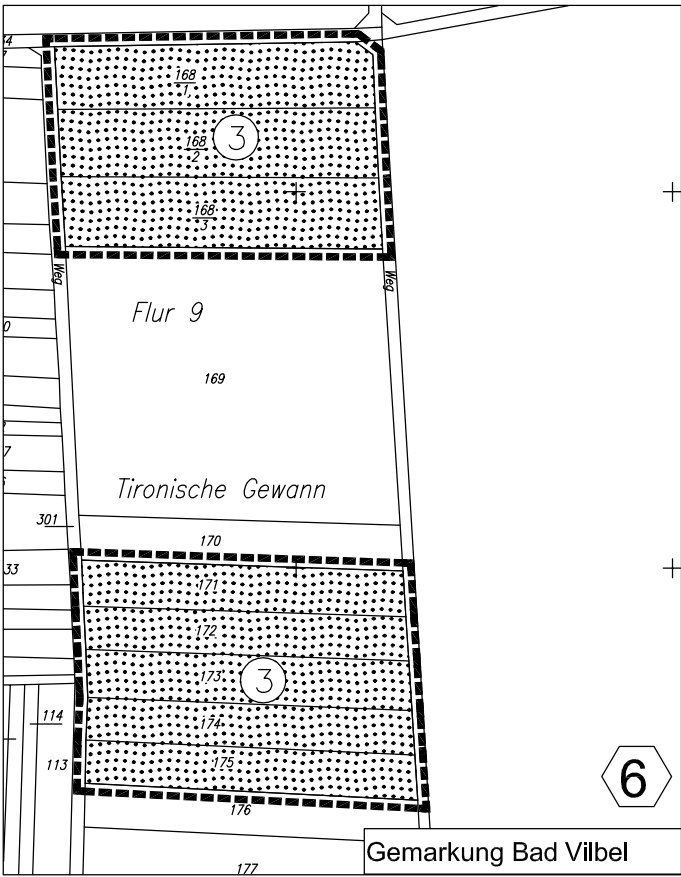
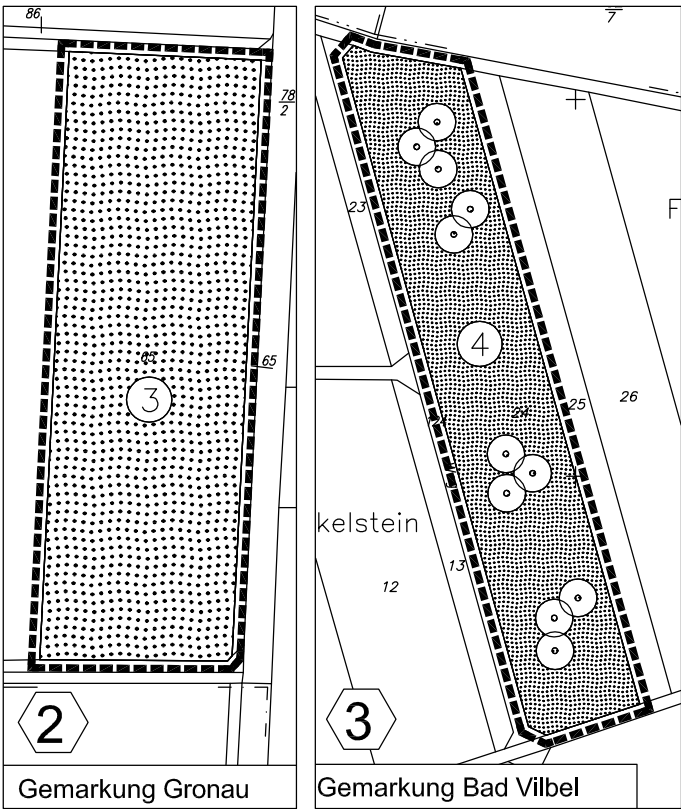
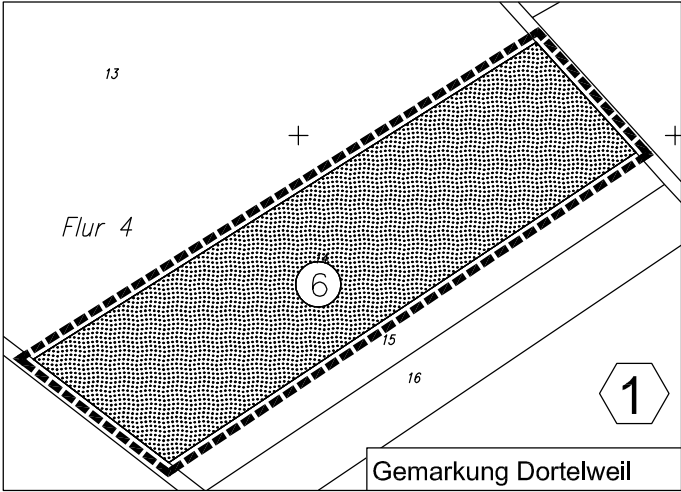
- von der Satzung ausgenommen



OST Grünordnerischer Teilplan			
STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR.	786
GEPLANT:	Worf	PLANNR.	02.G0.01/01
GEZEICHNET:	Kail	MAßSTAB	1:1000
DATUM:		FORMAT	DIN A0
		Büro Kienberg Büro Mainz Ringstr. 6 Oskarstr. 83 D-55176 Kienberg D-55124 Mainz Tel. 06173(0)177255 Tel. 0611(0)40181 Fax. 06173(0)177255 Fax. 06112(0)40183	

GPM

Büro Kronberg Büro Mainz
Ringstr. 6 Klosterstr. 8
476 Kronberg D-55124 Mainz
Tel. 0173/3172750 Tel. 06131/24018
0173/3172755 Fax: 06131/24018



LEGENDE

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand
- LGZ 4 Landschaftsgestaltungszone 4 - Neuanlage Feldgehölz mit Baumgruppen
- Anpflanzung einer Baumgruppe (eingetragene Lage nicht verbindlich)
- LGZ 5 Landschaftsgestaltungszone 5 - Neuanlage von Auwald mit Schilf-, Röhricht-, Sukzessionsflächen und Waldrandgehölzen
- LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 - Herstellung von extensiv zu nutzndem Grünland

110KV Kabel

Geltungsbereich der Ausgleichsfläche

DER PLAN BESTEHT AUS 8 TEILPLÄNEN !

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt:	Bad Vilbel	Proj.Nr.:	0203
Geplant:	Ku/Rü	Plannr.:	01E-Aus
Gezeichnet:	Abram/Rü	Masstab:	o.M.
Datum:	31.03.2003	Format:	Din A3

Stadt Bad Vilbel 2. Änderung Bebauungsplan Krebschere

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen Satzungsexemplar

Anlage 1

Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum geplanten BauFachzentrum Maeusel in Bad Vilbel

im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Kriebsschere

**Ausgearbeitet im Auftrag der
Heinrich Maeusel KG, Bad Vilbel**

*GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Ringstr. 6
61476 Kronberg*

Bearbeitungsstand: 10. Januar 2003

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 AUFGABENSTELLUNG	4
1.1 Anlaß der Planung	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Rechtliche Grundlagen - Vorgehensweise	4
2 DAS VORHABEN	5
3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	7
4 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE (UVS)	8
4.1.1 Menschen, Tiere und Pflanzen	8
4.1.2 Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	9
4.1.3 Kultur- und Sachgüter	11
4.1.4 Wechselwirkungen	12
5 EINSCHÄTZUNG DER AUSGLEICHBARKEIT	12
6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	13
6.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen	13
6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
7 ZUSAMMENFASSENDE GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME	14
8 QUELLENVERZEICHNIS	16
9 VORSCHLAGSLISTEN FÜR GEHÖLZARTEN/-SORTEN	17

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Krebsschere“, der geändert werden soll, um die Ansiedlung eines Bau-
fachzentrums zu ermöglichen, wurde von der Stadt Bad Vilbel am 12. Dezember 2000 als
Satzung beschlossen. Die 1. Änderung trat mit Datum vom 12.03.2002 in Kraft.

Für die beabsichtigte 2. Planänderung wird gem. Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprü-
fungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsstudie notwendig.

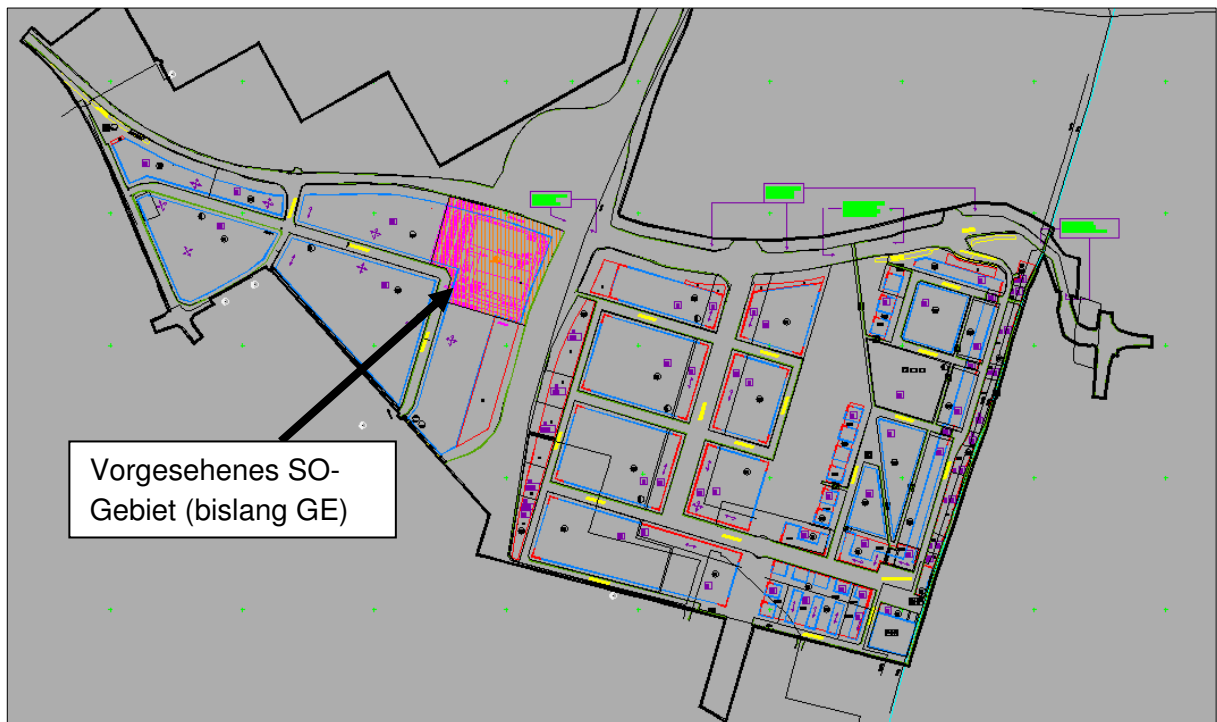


Abbildung 1: Lage des geplanten Baufachzentrums im Gebiet des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Teilgebiet West) an der B3.

1 Aufgabenstellung

1.1 Anlaß der Planung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, dem innerörtlich schon seit mehrerer Generationen ansässigen Baufachzentrum Maeusel die Ansiedlung in einem verkehrsgünstigen Bereich am Ortsrand mit genügend Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Dabei bietet sich eine Fläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Krebsschere (Teilgebiet West)“ an, die unmittelbar am Kreuzungspunkt der Nordumgehung mit der B3 liegt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist an dieser Stelle „Gewerbegebiet“ als Art der baulichen Nutzung aus. Um die Ansiedlung eines Baufachzentrums zu ermöglichen, wird folglich ein Änderungsverfahren mit der Zielsetzung der Umwandlung eines Teilgebiets in SO-Fläche notwendig.

1.2 Geltungsbereich

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, in dem das geplante Baufachzentrum liegen soll, bleibt die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unverändert.

Die UVS bezieht sich von daher ausschließlich auf eine ca. 2,5 ha große Teilfläche – mit dem dort geplanten Vorhaben - innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, die von GE- in SO-Gebiet im Rahmen der 2. Änderung umgewandelt werden soll.

Im nachfolgenden Bericht wird diese beabsichtigte Teilflächenänderung nur noch als das „Vorhaben“ bezeichnet.

1.3 Rechtliche Grundlagen - Vorgehensweise

Die beabsichtigte Planänderung erfordert die Berücksichtigung folgender rechtlicher Grundlagen:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Naturschutzgesetz des Landes Hessen (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl I S. 309), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2001 (GVBl I S. 434, 439)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie ergibt sich aus Anlage 1 des genannten UVPG. Hierin ist unter Nr. 18.6.1 die UVP-Pflicht für den

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Bau-nutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5 000 m² oder mehr“

zwingend vorgesehen.

Nach eingehender Rücksprache mit der zuständigen Abteilung beim Regierungspräsidium Darmstadt (Regionale Bauleitplanung) und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, kann die UVS in verkürzter Form abgehandelt werden, da nach einer groben Vorabschätzung keine Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen durch das mit der Planänderung ermöglichte Vorhaben verbunden sein werden.

Unabhängig davon orientiert sich die Vorgehensweise bei Erstellung der UVS an den Ausführungen des § 2a BauGB.

2 Das Vorhaben

Das Vorhaben – Baufachzentrum – soll auf einer ca. 25000m² großen Fläche realisiert werden. Die vorgesehene Geschossfläche wird ca. 7000 m² umfassen. Zusätzlich sind Freila-ger-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen vorgesehen.

Um eine kundenfreundliche Parkplatzanordnung zu ermöglichen, ist vorgesehen das Bau-fenster bei einer Fläche von ca. 6000m² zulasten von ehemals hier geplanten Stellplatzanla-gen auszudehnen. Die hier vormals vorgesehenen Stellplätze sollen in der geänderten Pla-nung westlich des Baufachzentrums angeordnet werden.

Die planungsrechtlich vorgesehenen Festsetzungen für das SO-Gebiet bleiben gegenüber dem bislang festgesetzten GE 3 in allen wesentlichen Punkten unverändert. Sie werden nachfolgend aufgelistet:

- Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.
- Die zulässige Traufhöhe bzw. OK der Außenwände beträgt höchstens 15,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Ge-bäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

- Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen. Tiefgaragen sind nur unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen können auf der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist zusätzlich je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muß die Mindeststärke der Erdüberdeckung 60 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.
- Mindestens 65% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.
- Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 50 m² Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagliste zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
- Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Solarenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Vorhabens bleibt ebenfalls unverändert und erfolgt über die Bundesstraße B3, die einen Anschluss an die Nordumgehung erhalten wird. Das Vorhaben liegt selbst auch unmittelbar an der Nordumgehung und ist innerörtlich über die Straße 13 an diese angebunden.

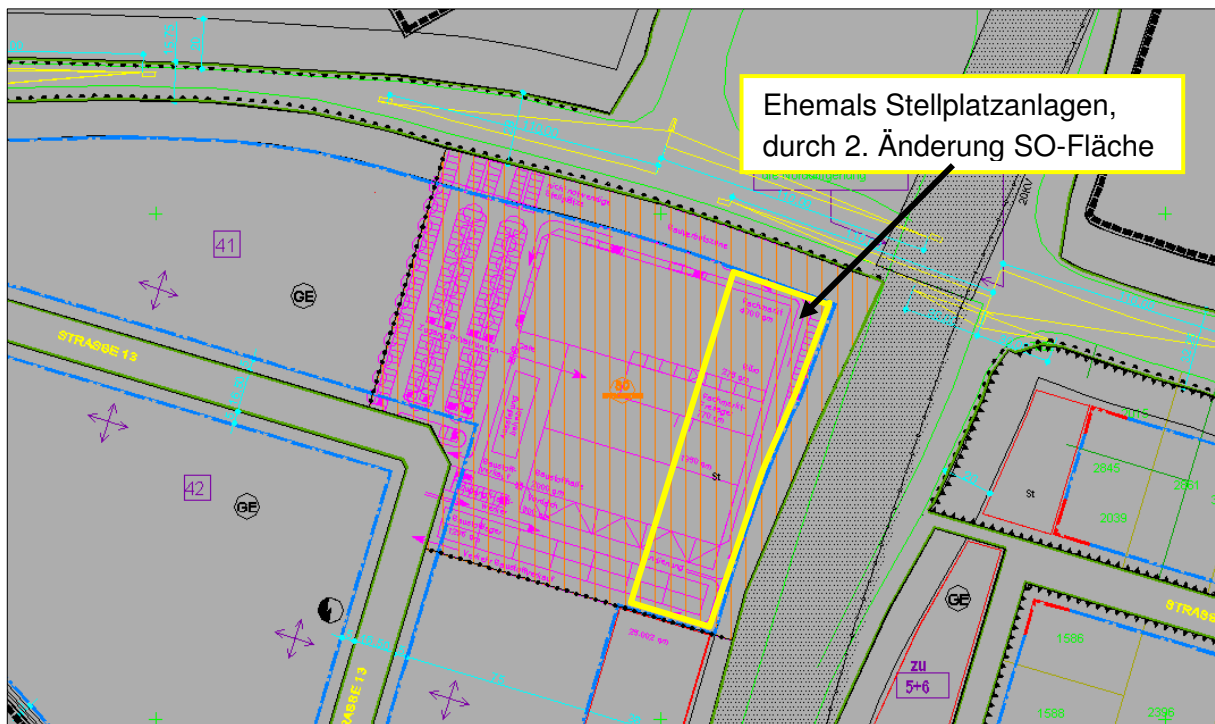


Abbildung 2: Die geplante Nutzung des SO-Gebietes.

3 Planungsrechtlicher Rahmen

Regionalplan Südhessen (RPS) 2000

Der RPS weist die Fläche „Krebsschere“ und „Auf dem Stock“ als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe und in geringerem Umfang als Zuwachsfläche für Siedlung aus.

Die konkrete Vorhabensfläche ist als Zuwachs Gewerbe dargestellt.

Flächennutzungsplan des Planungsverbands Frankfurt Rhein-Main (PVFRM) 2002

Der Flächennutzungsplan des PVFRM 2002 weist zur Zeit für den gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Krebsschere (Teilgebiet West), mithin auch für die
Vorhabensfläche „gewerbliche Bauflächen“ aus.

4 Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Als Grundlage für die UVS dienen die gebietsspezifischen thematischen Schriften und Karten und Kartierungen zu den einzelnen Schutzgütern gem. § 2 UVPG

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
 2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
 3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
 4. die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern,
- wie sie bereits im Rahmen des GOP zum Bebauungsplan „Krebsschere“ erläutert und bewertet wurden.

Die jeweilige Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beschränkt sich auf mit einer SO-Ausweisung verbundenen – gegenüber dem GE – zusätzlich zu erwartenden Eingriffsfolgen.

4.1.1 Menschen, Tiere und Pflanzen

Menschen

Für das Vorhabensgebiet ist gegenwärtig GE mit vergleichbarer Flächenbebauung vorgesehen. Das Vorhabensgebiet wird östlich von der stark befahrenen B3 und nördlich von der im Bau befindlichen Nordumgehung eingegrenzt. Nach Süden und Westen sind GE-Flächen mit gleicher Nutzungsdichte vorgesehen.

Durch das geplante Vorhaben ist gegenüber der aktuellen rechtskräftigen Planung mit einer stärkeren Belastung des Gebietes mit Verkehr und den damit verbundenen Mehrbelastungen an Lärm und Schadstoffen zu rechnen. Da die Kundenzahl eines Baufachzentrums allerdings deutlich unter der eines üblichen Verbrauchermarktes liegt - in Abstimmung mit der Stadt Bad Vilbel wurde der Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung mit 1 Stellplatz/50m²

Verkaufsnutzfläche berechnet (bei einem Verbrauchermarkt wären es 1 Stellplatz/15m² Verkaufsnutzfläche) -, die Vorhabensfläche außerdem in unmittelbar an stark lärm- und schadstoffbelastete Bereiche (B3, Nordumgehung) angrenzt (=hohe Vorbelastung) und zugleich von den nächsten Wohnbereichen und der Erholung dienenden Offenlandbereichen deutlich entfernt liegt, ist davon auszugehen, dass aus der beabsichtigten Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Menschen resultieren.

Tiere und Pflanzen

Charakteristisch für das Vorhabensgebiet ist seine agrarindustrielle Nutzung, die durch monostrukturierte Ackerflächen, große Schläge und durch eine auch im weiteren Umfeld weit hin ausgeräumte Feldflur geprägt ist. Eine reichhaltige, flächenhaft ausgebildete Ackerbegleitflora fehlt dementsprechend. Ebenso fehlen geeignete Habitatstrukturen für die Fauna.

So wurde im Rahmen der ersten Planaufstellung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Tiere und Pflanzen bereits gering eingestuft. Da die vorgesehene Planänderung in glei-

cher Weise in die (nicht vorhandenen) natürlichen Lebensräume eingreift, sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten

4.1.2 Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Boden

Nach der Bodenkarte von Hessen 1:25.000 Blatt 5818 Frankfurt am Main-Ost besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung des Untersuchungsgebietes vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden. Dort wo dieser Bodentyp einen tiefreichenden Humusgehalt aufweist, wird er als Tschernosem-Parabraunerde bezeichnet. Die Parabraunerden sind häufig erodiert, stellenweise, bei Auftreten von Staunässe pseudovergleyt, oder von kolluvialen Deckschichten überlagert.

Die Bodenarten in diesem Gebiet werden überwiegend von lehmigem Schluff bis tonig-schluffigem Lehm gebildet, stellenweise kommt auch toniger Lehm vor. Die schluffreichen Schichten sind tiefgründig und mächtiger als 1 m. Typisch für derartige Böden ist eine hohe bis sehr hohe Wasserspeicherkapazität und eine gute bis sehr gute Basensättigung.

Die Nutzungseignung der Bodenarten wird für den Ackerbau in der Standortkarte von Hessen (HMLFN 1979) mit "gut" bezeichnet. Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugebiete der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit dem damit einhergehenden hohen Einsatz von Bodenverbesserungsstoffen und Pestiziden, weisen die Böden teilweise hohe Nitrat- und Schadstoffanreicherungen auf. Dennoch stellt der Verlust des biotischen Ertragspotentials der Böden durch Überbauung einen wesentlichen Konflikt in der Planung dar.

Da im Rahmen der beabsichtigten Planänderung aber sowohl die GRZ als auch die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung sowie zu den Flächen des ruhenden Verkehrs unverändert bleiben, ergeben sich auch keine weitergehenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

Zur Beurteilung eines Raumes bezüglich der nutzbaren Grund- und Oberflächenwässer nach Menge und Qualität werden Informationen zu Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten, zu grundwasserhöffigen Gebieten, zu Flächen mit hoher Eignung für die Grundwasserneubildung, sowie die Einstufung der Oberflächengewässer nach Abflußmenge und Qualität herangezogen.

Weiterhin geht die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen in die Bewertung mit ein. Sie hängt in hohem Maße ab von der Mächtigkeit und Ausbildung der den Grundwasserleiter überdeckenden Schichten, ihrer Durchlässigkeit, der Durchlässigkeit des Grundwasserleiters, der Grundwasser-Neubildungsrate, mikrobieller Aktivität, Sorptionskapazität u.a..

Allgemein gilt: Das Maß der Verschmutzungsempfindlichkeit für alle (Schad-) Stoffe reduziert sich bei zunehmender Deckschichtenmächtigkeit und verminderter Durchlässigkeit von Boden und Gestein.

Die gesamte Fläche der "Krebsschere" gehört zum Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes und seiner Umgebung eine Gefährdung im Zuge des Bebauungsplanes „Krebsschere“ ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluftgrundwasserleiter sehr tief liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Diesem Konflikt wurde bereits in der bestehenden Planung Rechnung getragen.

Da im Rahmen der beabsichtigten Planänderung sowohl GRZ als auch Freiflächen- und Stellplatzgestaltung sowie die vorgesehene Dachbegrünung unverändert bleiben, sind durch die Planänderung auch keine weiteren Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Oberflächenwässer sind im Gebiet Krebsschere nicht vorhanden.

Klima, Luft

Die auf den großen Ackerflächen nördlich und nordwestlich von Bad Vilbel gebildete Kaltluft bewegt sich aufgrund der geringen Reliefenergie in diesem Gebiet nur langsam dem Relief folgend, vornehmlich über die kleine Tälchen und Senken im Gelände auf die Ortskerne von Massenheim und Bad Vilbel zu. Wie sich in vergleichbaren Untersuchungen zeigt (Klimagutachten Hanau 1992), wird ein solch schwach ausgeprägter Kaltluftabfluß bereits durch kleine Hindernisse aufgehalten oder in seiner Fließrichtung verändert. Die bestehende Trasse der B3 stellt sicherlich ein solches schwer überwindbares Hindernisse für die aus Norden und Nordwesten Richtung Bad Vilbel abfließende Kaltluft dar. Sie wird hier größtenteils zurückgehalten und abgebremst und damit in ihrer Wirkung sowohl für Bad Vilbel in seinen gegenwärtigen Grenzen als auch für das geplante Baugebiet Krebsschere deutlich vermindert.

Dies muß hier insoweit betont werden, als die Messungen, die der Klimafunktionskarte des Umlandverbandes (1994) zugrunde liegen, die B3 als Bestand noch nicht berücksichtigten. Die Karte des UVF hat demnach für diesen Bereich nur eine eingeschränkte Gültigkeit.

Die Klimafunktionskarte verdeutlicht aber, dass auch ohne das geplante Baugebiet „Krebsschere“ die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft kaum eine wesentliche Bedeutung für die bioklimatisch belasteten Räume von Bad Vilbel hat, da sie zum einen am nördlichen Ortsrand von Massenheim und zum anderen entlang der Bahnstrecke Frankfurt - Kassel bzw. der westlichen Bebauungsgrenze von Bad Vilbel aufgestaut und am Abfließen gehindert wird.

Die im Gebiet aufgestaute Kaltluft wird nach einer Realisierung der geplanten Bebauung größtenteils durch die Wärmespeicherung und -abstrahlung der Baukörper kompensiert werden, so daß bioklimatisch ungünstige Auswirkungen auszuschließen sind.

Durch die beabsichtigte Planänderung ergeben sich keine über das in der bisherigen Planung analysierte Maß hinausgehenden kleinklimatischen Beeinträchtigungen.

Wie bereits in Kap. 4.1.1 erläutert, ist das geplante Vorhaben gegenüber der aktuellen rechtskräftigen Planung mit einer stärkeren Belastung des Gebietes mit Verkehr und den damit verbundenen lufthygienischen Mehrbelastungen verbunden. Da die Kundenzahl eines Baufachzentrums allerdings deutlich unter der eines üblichen Baumarktes liegt (s.o.), die Vorhabensfläche außerdem unmittelbar an stark schadstoffbelastete Bereiche (B3, Nordumgehung) angrenzt (=hohe Vorbelastung) und zugleich von den nächsten Wohnbereichen und der Erholung dienenden Offlandbereichen deutlich entfernt liegt, ist davon auszugehen, dass aus der beabsichtigten Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Mensch und Natur resultieren.

Landschaftsbild (Erholung)

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbausschlägen geprägt, die nur wenigen Stellen von meist sehr schmalen (einreihigen), oft brach fallenden Obstbaumbeständen unterbrochen werden.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Auf dem Stock), in dem auch das Vorhaben vorgesehen ist, öffnet sich das Gelände weitflächig vom Siedlungsrand Massenheim nach Nordnordwest und wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden B3 gegenüber dem Teilgebiet Ost abgegrenzt.

Die an das Gebiet anschließenden Siedlungsränder sind in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht.

Die Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind in erster Linie zu sehen in

- der Straßentrasse der B3 und
- in der ausgeräumten Feldflur.

Da sich das Vorhaben hinsichtlich der Gebäudegröße, der insgesamt überbaubaren Bereiche und der Vorgaben für die Gestaltung der Dach-, Fassaden- und Freiflächen gegenüber der aktuellen rechtskräftigen Planung nicht unterscheiden wird, sind durch die beabsichtigte Planänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Gleiches gilt für die Erholungsfunktionen der Landschaft. Angesichts der bereits hohen Vorbelastung durch die B3 und die geplante Nordumgehung, ist nicht davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen in der weiteren Umgebung kommt.

4.1.3 Kultur- und Sachgüter

Bei allen flächenbeanspruchenden Planungen sind jeweils auch die Belange der Denkmalpflege zu beachten, die hier als Kultur- und Sachgüter umschrieben werden. Dieser Begriff umfaßt dabei zum einen die Bau- und Bodendenkmäler und zum anderen auch besondere Wirtschaftsformen, die historisch überliefert dem kulturellen Erbe hinzuzurechnen sind.

Im Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) des Landes Hessen wird in den §§ 20 ff. auch auf die Anzeige- und Sicherungspflicht bei Auffinden möglicher Kulturdenkmäler hingewiesen.

Im Gebiet Krebschere befinden sich keine denkmalgeschützten Bereiche. Als kulturhistorisch relevante Wirtschaftsform ist lediglich der an wenigen Stellen zu findende Streuobstbau zu nennen, wobei derartige Flächen im Bereich des geplanten Vorhabens nicht vorkommen.

4.1.4 Wechselwirkungen

Die Analyse der Wechselwirkungen beschränkt sich auf das gegenüber der bestehenden Planung wahrscheinlich zunehmende Verkehrsaufkommen im Zuge der beabsichtigten Planänderung. Da, wie oben erläutert, die Auswirkungen dieser Verkehrszunahme, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastungen als nicht erheblich einzustufen sind, können auch über das bestehende Maß hinausgehende Wechselwirkungen ausgeschlossen werden.

5 Einschätzung der Ausgleichbarkeit

Zur Einschätzung der Ausgleichbarkeit der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurde für die aktuelle rechtskräftige Planung geprüft, inwieweit

- die räumlichen und
- die strukturellen Voraussetzungen,
- die funktionale Wiederherstellbarkeit,
- die fristgerechte Durchführung sowie
- die Entwicklungszeit

unter Berücksichtigung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Planungsraum gegeben sind.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bezüglich der räumlichen, strukturellen Voraussetzungen das Planungsgebiet mit seinen ausgedehnten, intensiv genutzten Ackerflächen einigen Raum für strukturelle und auch funktionale Wiederherstellungen bzw. Verbesserungen des Naturraumes bietet, so dass sich hier alle notwendig werdenden Maßnahmen sowohl mit geringstmöglichem technischen Aufwand als auch in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum fristgerecht realisieren lassen.

Bezüglich der Ausgleichbarkeit des Eingriffs im unmittelbaren Bereich des Vorhabens wird ferner noch einmal grundsätzlich darauf hingewiesen, dass hier ausschließlich Ackerflächen und keine wertvollen Bestände in Anspruch genommen werden, so dass insgesamt betrachtet die Ausgleichbarkeit der unvermeidbaren Beeinträchtigungen als gegeben erachtet werden kann.

6 Kompensationsmaßnahmen

6.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen

Bereits in der rechtskräftigen Planung für das Vorhabensgebiet wurde als eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes festgelegt, dass durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren sind.

Dementsprechend sollen auch die in Kap. 2 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen und Nutzungsregelungen, die aus der ursprünglichen GE-Festsetzung für die geplante SO-Festsetzung nahezu unverändert übernommen wurden, im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen, Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wegebeläge zu.

Die zu erwartenden ungünstigen bioklimatischen Auswirkungen hoher Baummassenanhäufung werden sowohl durch die vorgesehenen umfangreichen Gehölzstrukturen als auch durch den hohen Anteil an Dachbegrünungen reduziert.

Schließlich sollen die im Planbild dargestellten Gehölzstrukturen im Randbereich der Nordumgehung Massenheim die Einbindung der Trasse ins Landschafts- und Siedlungsbild verbessern und damit den Konflikt mit dem Landschaftsbild weitestgehend minimieren.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krebschere realisierbaren Ausgleich wurden in der rechtskräftigen Planung eine Reihe von Flächen in den Gemarkungen von Bad Vilbel als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei durchweg um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel sind. Hier ist die planerische Zielsetzung die, durch den Aufbau von großflächigen Feldholzinseln, die mit Baumgruppen durchsetzt sind, durch die Neubegründung von mit Röhrichten, Schilf und Ruderalflächen durchsetzten Auwald/Bruchwaldbeständen und durch die umfangreiche Anlage von teilweise mit Hecken gesäumten Streuobstwiesen genau die Strukturen und die Habitatfunktionen für Flora und

Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, die im Plangebiet insgesamt vernichtet werden.

Außerdem können durch diese Maßnahmen auch die sich im Zuge der Bebauung ergebenden weiteren Konflikte durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Veränderung des Boden- bzw. Grundwasserhaushaltes mitkompensiert werden.

Die Fläche, für die die genannte Planänderung vorgesehen ist, wurde durch die genehmigte Eingriff-/Ausgleichbilanz mit abgedeckt. Da, wie oben erläutert, die beabsichtigte Planänderung – gemessen an der bisherigen Planung - zu keinerlei erheblichen Mehrbelastungen führt und die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gleichermaßen ergriffen werden, entsteht für die vorgesehene Planänderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

7 Zusammenfassende gutachtliche Stellungnahme

Für die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ Bad Vilbel soll eine ca. 2,5 ha große GE-Fläche in SO-Gebiet umgewandelt werden, um die Ansiedlung eines Baufachzentrums zu ermöglichen. Im Rahmen der durch die Planänderung notwendig werdenden Umweltverträglichkeitsstudie wurden die gebietsspezifischen thematischen Schriften und Karten und Kartierungen zu den einzelnen Schutzgütern gem. § 2 UVPG

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. Die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern,

wie sie bereits im Rahmen des GOP zum Bebauungsplan „Krebsschere“ erläutert und bewertet wurden, mit speziellem Focus auf den geplanten Änderungsbereich des Bebauungsplanes analysiert und hinsichtlich der mit einer SO-Ausweisung verbundenen – gegenüber dem GE – zusätzlich zu erwartenden Eingriffsfolgen bewertet.

Als einzige bemerkenswerte Änderung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde festgestellt, dass gegenüber der aktuellen rechtskräftigen Planung mit einer stärkeren Belastung des Gebietes mit Verkehr und den damit verbundenen Mehrbelastungen an Lärm und Schadstoffen zu rechnen ist. Einschränkend wird aber darauf hingewiesen, dass die Kundenzahl eines Baufachzentrums deutlich unter der eines üblichen Baumarktes liegt, die Vorhabensfläche außerdem in unmittelbar an stark lärm- und schadstoffbelastete Bereiche (B3, Nordumgehung) angrenzt (=hohe Vorbelastung) und zugleich von den nächsten Wohnbereichen und der Erholung dienenden Offlandbereichen deutlich entfernt liegt. Von daher ist davon auszugehen, dass aus der beabsichtigten Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Menschen resultieren.

Da sich das Vorhaben hinsichtlich der Gebäudegröße, der insgesamt überbaubaren Bereiche und der Vorgaben für die Gestaltung der Dach-, Fassaden- und Freiflächen gegenüber

der aktuellen rechtskräftigen Planung nicht unterscheiden wird, ist von daher insgesamt davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Planänderung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Mensch, Natur, Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten sind. Von daher wird auch kein zusätzlicher Ausgleich notwendig, da die Eingriffsfolgen bereits in der rechtskräftigen Planung naturschutzfachlich gewürdigt wurden.

8 Quellenverzeichnis

- Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gießen (heute Gelnhausen) 1990: UVS zur geplanten L 3008, Umgehung Bad Vilbel/Massenheim.
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995, Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLWLFN), Wiesbaden.
- GASSNER, E. 1989: Zum Recht des Landschaftsbildes- Eine systematische Untersuchung zum Ausgleich von Eingriffen.- Natur und Recht 11, H. 2.; Hamburg.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994.
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung (HdUVP) 1988, STORM P.-C. & BUNG, T. (Hrsg.), Erich Schmidt Verlag, Berlin.
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung (Hrsg.):Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Wiesbaden 1979.
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung (Hrsg.): Geologische Karte 1: 25.000 Frankfurt a.M. Ost 5818, Wiesbaden 1993
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (Hrsg.) 1989: Gebäude im Siedlungsbereich. Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten.- Arbeitsblätter zum Naturschutz 2.
- Stadtbauamt Bad Vilbel 1990: Landespflegerische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebschere.
- Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft 1992.- Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMLWLFN), Erlaß vom 17.Mai 1992.
- Umlandverband Frankfurt, Referat Umweltschutz (Hrsg.) 1994: Beschreibung der klima-ökologischen und lufthygienischen Situation sowie der regional bedeutsamen Luftaustauschsysteme.

9 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1. **Grosskronige Bäume (I Wuchsordnung)**

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior “ Westhof’s Glorie “
Quercus robur
Salix alba “ Liempde “
Tilia cordata

2. **Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)**

Prunus avium
Prunus avium “ Plena “
Carpinus betulus
Quercus robur “ Fastigiata “
Tilia cordata “ Greenspire “
Aesculus hippocastanum “ Baumannii “
Betula nigra

3. **Obstbäume Hochstamm**

Äpfel

Baumanns Renette
Brettacher
Cox Orange Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dülmener Rosenapfel
Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)
Gloster
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläum
Gravensteiner
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Minister von Hammerstein
Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)

Schöner von Nordhausen
Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth
Auerbacher
Bühler Frühzwetsche
Ersinger Frühzwetsche
Graf Althans
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche (in Typen)
Königin Viktoria
Nancymirabelle
Ontariopflaume

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzeßkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Ochsenherzkirsche
Rote Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Sonstige

Speierling
Walnuß

4. Sträucher

Cornus alba

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Crataegus laevigata
 Ligustrum vulgare "Atrovirens"
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa arvensis
 Rosa canina
 Rosa gallica
 Rosa rubiginosa
 Rubus fruticosus
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Salix purpurea
 Syringa vulgaris
 Viburnum opulus

5. Hecken

Carpinus betulus
 Ligustrum vulgare "Atrovirens"
 Taxus baccata
 Lonicera xylosteum
 Ilex aquifolium

6. Klettergehölze

Clematis vitalba
 Clematis tangutica
 Hedera helix
 Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"
 Parthenocissus tricuspidata "Vetchii"
 Polygonum aubertii

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| • Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |
| • Großsträucher | 3 x vmB | 125/150 |

Bebauungsplan „Krebsschere“

3. Änderung und Erweiterung

ANLAGE 2

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel,
der GPB GrundProjektBau GmbH (Eltille) und
der ALDI Süd GmbH (Langenselbold)
Stand: 23.08.2012



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Ringstr. 6
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf
Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	8
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ...	11
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
3.	Zusätzliche Angaben	15
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	15
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	15
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1. Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die folgenden Ausführungen des Umweltberichts beziehen sich auf die neu überplanten Bereiche SO 2, SO 3 und MI 6 (Ausweisung eines Nahversorgungszentrums).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ soll am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel die Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung vorbereitet werden, welches in erster Linie der Nahversorgung des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt sowie des Neubaugebietes Quellenpark dienen soll.

Dabei soll der im Plangebiet bereits bestehende Lebensmitteldiscounter in der Homburger Straße erweitert werden. Zusätzlich soll auf der durch die Aufgabe der Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau frei werdenden Fläche ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Hierzu wird im Rahmen der Änderung und Erweiterung die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Vorhaben geändert bzw. erstmalig festgesetzt sowie die Verkehrserschließung teilweise neu geregelt.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt eine Festsetzung der betroffenen Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der geplanten Vorhaben. Zusätzlich erfolgt im Bereich Rodheimer Straße die Festsetzung eines nicht für den Lebensmittelmarkt benötigten Grundstückteils als Mischgebiet (MI).

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die beiden Teilbereiche im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung werden gemäß § 11 BauNVO als „Sonstige Sondergebiete Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Im SO 2 ist die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 690 m² sowie einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 70 m² zulässig. Im SO 3 ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

In den Sondergebieten wird die zulässige Grundfläche (GRZ) auf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf der Grundlage des geplanten Vorhabens auf 1 beschränkt.

Um eine möglichst flexible Anordnung der erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, sind Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Stellplätze sind auf den „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

Die Verkehrserschließung wird neu geregelt, indem eine neue Planstraße die Marie-Curie-Straße mit der Homburger Straße verbindet und die Lise-Meitner-Straße zu einer Sackgasse mit Wendehammer wird.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei max. 2 Vollgeschossen (plus Dachgeschoss) festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe der Branchen nahversorgungsrelevanter Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Übrigen wird auf die Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.3 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Kultur- und sonstigen Sachgüter, Mensch und Erholung werden in verschiedenen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter aufgeführt und dargelegt, wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Überplanung bereits bebauter Gebiete, dadurch keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich - Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen - Begrenzung der Gebäudehöhen

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Großzügige Grundstückszuschnitte - Stärkung der Innenentwicklung - Begrenzung der Gebäudehöhen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen - Straßenraumgestaltung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Überplanung bereits bebauter Gebiete - Stärkung der Innenentwicklung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Landschaftsplanerische Festsetzungen - Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Sicherung des Oberbodens - Festsetzung wasser-durchlässiger Stellplatzbefestigung - Gebiet ist bereits fast vollständig versiegelt
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasser-durchlässiger Stellplatzbefestigung

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Keine Betroffenheit im Plangebiet

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Forstgesetz (HFG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

In der Entwicklungskarte zum weiterhin gültigen Landschaftsplan 2000 ist die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung sowie des Mischgebietes insgesamt als bebauter Bereich gekennzeichnet. Hinsichtlich von Regelungen und Maßnahmen trifft der Landschaftsplan die Zielsetzung, dass in kleinen Bereichen die vorhandene Durchgrünung zu erhalten ist, wobei in dem bei weitem größeren Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung die Durchgrünung erhöht werden soll.

Als wichtigstes Ziel wird im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB berücksichtigt, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Dieses Ziel wird durch die geplante Errichtung des Nahversorgungszentrums sowie des Mischgebietes innerhalb der bebauten Ortslage erreicht.

1.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden.

Die Spalte „neutral“ zeigt an, dass der betreffende Belang durch die Planung weder positiv noch negativ beeinträchtigt wird.

Belang	Betroffenheit			Detaillierte Untersuchung (Fachgutachten) erforderlich
	nein	neutral	negativ	
Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Schutzgut Fauna		☒		-
Schutzgut Flora		☒		-
Schutzgut Boden		☒		-
Schutzgut Wasser		☒		-
Schutzgut Luft / Klima		☒		-
Landschaft / Erholung		☒		-
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie				
Biologische Vielfalt		☒		-
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	☒			-
Sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG)	☒			-
Lärm		☒		ja
Luft	☒			-
Schwingungen / Erschütterungen	☒			-
Licht / Wärme	☒			-
Strahlung	☒			-
Altlasten, Kampfmittel			☒	ja
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	☒			-
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		☒		-
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		☒		-
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere	☒			-
Wasserrechtliche Pläne	☒			-
Abfallrechtliche Pläne	☒			-
Immissionsschutzrechtliche Pläne	☒			-

Belang	Betroffenheit			Detaillierte Untersuchung (Fachgutachten) erforderlich
	nein	neutral	negativ	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	☒			-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		☒		-

Mit der 3. Änderung und Erweiterung wird ein bereits vollständig bebauter, planungsrechtlich nach § 33 bzw. § 34 BauGB zu beurteilender, Innenbereich überplant. Somit wirkt sich die Planung nur unwesentlich auf den derzeitigen Umweltzustand aus. Daher sind keine detaillierten Untersuchungen (Fachgutachten) erforderlich. Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine spezifischen Hinweise vorgebracht. Das gänzliche Fehlen entsprechender Hinweise festigt die Einschätzung, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wird für den südlichen Teilbereich als Bestandszustand die tatsächliche derzeitige Nutzung herangezogen, da dieser Teil planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der nördliche Teil liegt innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplans „Krebsschere“, der in diesem Bereich jedoch noch nicht zur Rechtskraft gebracht worden ist. Der Plan hat jedoch Planreife im Sinne von § 33 BauGB. Planungsrechtlich ist dieser Bereich somit nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen, sondern auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Nutzungstypen

Die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung sowie des Mischgebietes hat eine Größe von rund 2 ha und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es durch freie Feldflur bzw. einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Rodheimer Straße, im Süden an die Homburger Straße und im Westen an ein derzeit nicht genutztes Gewerbegrundstück sowie an ein Betonwerk.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung ist bereits fast vollständig bebaut. Im südlichen Teil befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der von Süden über die Homburger Straße angefahren wird, während die Ausfahrt im Osten über die Rodheimer Straße erfolgt. Das Gelände ist durch das Marktgebäude sowie die zugehörigen gepflasterten Parkplatzflächen fast vollständig versiegelt. Die Begrünung beschränkt sich auf die Randflächen zu den angrenzenden Grundstücken sowie auf eine kleine, parkplatzgliedernde Grünfläche.



Parkplatz-/Randbegrünung Lebensmittelmarkt

Der nördliche Teil wird von einer Baufirma genutzt und ist ebenfalls fast vollständig bebaut. Neben dem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude befinden sich mehrere Lagergebäude, Schuppen und sonstige Nebengebäude auf dem Grundstück.

Im Süden stehen mehrere übereinandergestapelte Bauwohncontainer. Große Flächen werden als Parkplatz, Lager- und Fahrflächen genutzt. Im Norden und Süden verläuft ein durchgängiger Baum- und Strauchgehölzstreifen, ansonsten sind auf dem Grundstück keine Gehölze vorhanden.

Der nördliche Teil wird derzeit ausschließlich über die Rodheimer Straße verkehrlich erschlossen, so dass dieser Abschnitt stark mit Schwerlastverkehr belastet ist.



Randeingrünung zwischen Markt und Baufirma (links), Gehölzstreifen im Norden (rechts)

2.1.2 Artenschutz

Auf Grund der intensiven gewerblichen Nutzung des Gebietes ist nicht mit dem Vorkommen von geschützten Arten zu rechnen. Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von geschützten Arten gegeben.

In Anbetracht dessen wurden keine speziellen faunistische Untersuchungen durchgeführt.

2.1.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III und in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“.

In dieser Zone sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

2.1.4 Altablagerungen

Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 159 - 162) ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich als Altablagerung (ALTIS-Nr. 440 003 010 001 325) gekennzeichnet.

Das Gelände ist hier um bis zu 2,3 m mit inhomogenen Materialien wie Bauschutt und Anteilen von Asphalt, Glas, Schwarzdecke, Metall, Kunststoff, Fliesen- und Betonresten, Schlacke sowie Plastik aufgefüllt. Eine Abdeckung mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne des BBodSchG liegt nicht vor.

Ein Gutachten der Arcadis Consult GmbH aus dem Jahr 2008 ergab jedoch, dass von der Altlastenfläche keine Gefährdung für den Menschen und für das Grundwasser hinsichtlich der überprüften Parameter ausgeht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Falle von Tiefbauarbeiten Mehrkosten für Entsorgungsmaßnahmen entstehen.

Bezüglich der im Bereich des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegenden Fläche der Firma K.L. Schmidt Hoch- und Tiefbau (Flurstücke 90/7, 90/9 und 90/10) liegt ein Gutachten der Dr. Streim Geologen und Ingenieure aus dem Jahr 2010 vor. Das Gelände ist ganzflächig versiegelt mit Beton und Schwarzdecke aus Bitumen. Das Gutachten hat ergeben, dass sich in dem unter dieser Tragschicht befindenden Boden keine wesentliche Kontamination befindet. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass ein Untersuchungsnetz immer Maschen hat, die für das weitere Vorgehen fachmännisch im Auge zu behalten sind.

Ein kleiner Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegt im Bereich des Flurstücks 162. Für dieses liegt eine Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes der Dr. Hug Geoconsult GmbH aus dem Jahr 2005 vor. Das Gelände des Flurstücks 162 ist flächig mit einem Gemisch aus Boden- und Recyclingmaterial aufgefüllt. Punktuell existieren in den Auffüllungen erhöhte Stoffkonzentrationen an MKWs und PAKs. Eine umweltrelevante Beeinträchtigung der sich unter den Auffüllschichten befindenden Lössschicht konnte nicht nachgewiesen werden, weshalb nach Beräumung des Geländes aus altlastenspezifischer Sicht von keiner Gefährdung des Menschen auszugehen ist. Durch die Notwendigkeit der Beräumung des Geländes wird es jedoch zu „Mehrkosten“ für die Bodenentsorgung kommen.

Zusätzlich zu den Auffüllungen befinden sich auf dem Flurstück 162 zwei Halden. Ein Teil der Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung liegt unmittelbar an, vielleicht in Randzonen auch unter einer der beiden Halden. Zu den Halden liegt eine Umwelttechnische Untersuchung der Dr. Streim Geologen und Ingenieure aus dem Jahr 2009 vor. Die Halden bestehen überwiegend aus einer sandigen bis lehmigen Matrix von graubrauner bis brauner Farbe, in der mehrere Arten von Recyclingmaterial vorhanden sind, wie z.B. Betonbruch, Schotter, Ziegelbruch, Keramikstücke, Schwarzdecke und Glas. Die chemische Analyse und Bewertung hat ergeben, dass die Halden als Z 2-Material nach LAGA zu entsorgen sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung und Erweiterung der Planung (Festlegung eines Sonder- und Mischgebietes sowie einer veränderten Verkehrserschließung) sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand zu erwarten. Im Süden des Plangebietes erfolgt lediglich eine Neuorientierung des Marktgebäudes sowie der Parkplätze, während im nördlichen Teil die Umwandlung eines durch Lagerflächen geprägten Bereiches in einen Lebensmittelmarkt mit Parkplätzen erfolgt.

Die Planung wirkt sich insbesondere im nördlichen Teil positiv auf das Orts- und Landschaftsbildes aus, da das bisherige, eher ungeordnet und heterogen wirkende Erscheinungsbild der Fläche einheitlich gestaltet wird. Ortsbildprägende Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt und neue Baumpflanzungen festgeschrieben, so dass sich der Durchgrünungsgrad gegenüber dem jetzigen Zustand verbessert.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen (max. 1 Vollgeschoss im SO bzw. 2 Vollgeschosse im MI) passt sich die Planung in die umgebende Bebauung ein.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) wird im SO ein freizuhaltender und zu begrünender Anteil von 20% der Gesamtfläche sichergestellt. Insgesamt verringert sich der Versiegelungsgrad der Fläche durch Festsetzung von Pflanzflächen sowie von wasserdurchlässigen Flächenbelägen.

Durch die Aufgabe der Tiefbaufirma sowie des Betonwerkes wird die Rodheimer Straße zukünftig erheblich von Schwerlastverkehr entlastet.

Bezüglich der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzes zu erwarten ist, da die Gebäude ohne Keller errichtet werden und der Eingriff in den Boden voraussichtlich eine Tiefe von 5 m nicht überschreitet.

Im Bereich der gekennzeichneten Alttablagerungsfläche sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der gemäß Gutachten erforderlichen Sanierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung zu erwarten. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gezielt mit dem zuständigen Dezernat IV/F 41.5 beim Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Die von dem geplanten Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärmemissionen (Zusatzbelastung) wurden in einem Schallschutzgutachten¹ untersucht und auf Ihre Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und der Immissionsbeitrag durch das geplante Nahversorgungszentrum (Zusatzbelastung) als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm angesehen werden kann.

Eine Beurteilung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen führte zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen zu treffen sind.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen (Regelung der Andienungszeiten, Anlage von Lärmschutzwänden im Andienungsbereich der Märkte, Ausweisung von Mitarbeiterparkplätzen) werden im Bebauungsplan bzw. in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Im Mischgebiet müssen an den zu den geplanten Lebensmittelmärkten ausgerichteten nördlichen und westlichen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Bezüglich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Gebiet Krebsschere ist festzustellen, dass im Rahmen der ursprünglichen Planung (1997-2001) sowie der folgenden 1. und 2. Änderung (2001 bis 2003) Belange des Artenschutzes auf Grundlage der damaligen Rechtslage im Verfahren berücksichtigt und auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bereich der 3. Änderung ergab insbesondere auf Grund der bereits vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung des Gebietes keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Daher ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung des Planes aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans.

¹ Schallgutachten zum Bebauungsplan „Krebsschere - 3. Änderung und Erweiterung“; IMB-Plan GmbH; Frankfurt a.M.; Februar 2012.

Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben im beplanten Bereich (§ 56 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Zur Klarstellung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Im Zuge von erforderlichen Baumfällungen bzw. Gebäudeabriss sind diese vorher auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.“

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die bestehenden Nutzungen im Plangebiet mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet weitergeführt werden. Es können sich jedoch auch andere gewerbliche Nutzungen entwickeln, wobei hier im nördlichen Teil gemäß Bebauungsplan eine große Bandbreite an Gewerbe (GE 1, 4 und 6) zulässig wäre, so dass an dieser Stelle eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands nur schwer möglich ist. So kann es bei zulässigen Nutzungsänderungen auch zu einer Verschlechterung der derzeitigen Situation kommen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die überplanten Flächen liegen planungsrechtlich im bebauten Innenbereich bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, so dass hier eine Nutzung innerhalb der nach § 34 BauGB bzw. im Bebauungsplan festgelegten Parameter bereits zulässig ist. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Baurechte lediglich im Detail planerisch festgeschrieben. Anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung tritt eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden jedoch im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, wobei die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB) auch für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung Gültigkeit besitzen.

Hierzu gehören

- Festsetzungen für Baumpflanzungen
- Begrünungsfestsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Festsetzungen zum Lärmschutz.

Zur Stärkung der Durchgrünung wird die Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücke angepasst. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 wird daher festgesetzt, dass mindestens 70 % (im MI 50%) der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Flächen und der Stellplatzflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus der Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Durch die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel durchzuführende Bepflanzung der Stellplatzflächen ergibt sich eine zusätzliche Durchgrünung des Gebietes.

Besonders ausgeprägte Einzelbäume werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) bei der Umsetzung der Planung wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei erforderlichem Fällen von Bäumen bzw. Abriss von Gebäuden diese vorher auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln hin untersucht werden müssen und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen sind.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da sich die Planung auf einen bebauten Bereich beschränkt und die dort vorhandenen Nutzungen lediglich neu geordnet werden. Zudem werden keine schützenswerten Biotope in Anspruch genommen. Vernünftige Standortalternativen im räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplans, an denen die Planung ggf. mit geringeren Eingriffswirkungen hätte durchgeführt werden können, haben sich demzufolge nicht aufgedrängt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da gemäß dem Ergebnis der Umweltprüfung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung, welches in erster Linie der Nahversorgung des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt sowie des Neubaugebietes Quellenpark dienen soll. Zusätzlich wird ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass die in Anspruch genommenen Flächen bereits fast vollständig bebaut und versiegelt sind. Schützenswerte Biotopstrukturen oder geschützte Tierarten sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet, da lediglich die Umnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich vorgenommen wird.

Die Planung wirkt sich insbesondere im nördlichen Teil positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus, da das bisherige, eher ungeordnet und heterogen wirkende Erscheinungsbild der Fläche einheitlich gestaltet wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt bzw. können im nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner Änderung des derzeitigen Zustands kommen. Es ist jedoch durch bereits zulässige Nutzungsänderungen auch eine Verschlechterung der derzeitigen Situation möglich.

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplan festgesetzt.

Überwachungsmaßnahmen sind auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.