

Stadt Bad Vilbel

3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Krebsschere“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Um- weltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel, der
GPB GrundProjektBau GmbH (Eltville) und der
ALDI Süd GmbH (Langenselbold)
Stand: 21.09.2012

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



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

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.09.2012 in Kraft getreten. Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1 Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die 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 Lebensmitteldiscounter erweitert sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt und eine Bäckerei angesiedelt werden. Dazu war 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 erfolgte die 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.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Planung wurde in erster Linie auf die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Umwelt geachtet. Insgesamt stellt die Nutzung innerörtlicher Freiflächen zum Zwecke der Nachverdichtung bereits eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft dar, da hierdurch bislang nicht bebaute Flächen im Außenbereich geschont werden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung durch eine Bestandaufnahme vor Ort und Auswertung vorhandener Daten und Quellen ermittelt sowie durch eine verbalargumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Schutzpotenziale beschrieben.

Da durch die Planung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern die bereits vorhandenen Baurechte lediglich im Detail planerisch festgeschrieben werden, waren eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz wurden in der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hierzu gehören

- Festsetzungen für Baumpflanzungen
- Begrünungsfestsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Festsetzungen zum Lärmschutz.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) bei der Umsetzung der Planung wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan 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.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 29 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 22 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 4 Anregungen vorgebracht.

Der Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zum Nachweis einer kontinuierlichen Abwicklung des Verkehrsflusses in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ wurde gefolgt. Die Anregungen von Hessen Mobil, der Herren Waltz sowie der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel zur Verkehrsuntersuchung bzw. zur Verkehrsanbindung des Sondergebietes wurden zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die Verkehrsuntersuchung eine gesicherte Erschließung nachweist. Der Forderung des Regierungspräsidiums Darmstadt, eine Nachzählung der Parkplatzbewegungen nach Realisierung des Vorhabens durchzuführen, wurde gefolgt. Der Hinweis des Fachdienstes Tiefbau / Abwasser, dass das geplante Zentrum zur Nahversorgung durch einen privaten Investor erschlossen wird, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Anregung des Fachdienstes Betriebshofs ausreichenden breite Straßen und Wendehammer für die Entsorgung des Mülls, die Straßenreinigung und den Winterdienst zu planen, wurde zur Kenntnis genommen. Der Anregung des Wetteraukreises zur möglichst flächensparenden Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde gefolgt. Auch gefolgt wurde der Anregung des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel die Verkehrsflächen mit einer Breite von 8 m zu dimensionieren.

Der Anregung der May GmbH & Co. KG das Grundstück Nr. 162/2 durch den Bebauungsplan nicht zu erschließen wurde gefolgt. Der Hinweis zur Erschließung des Grundstücks

162/2 während der Bauphase wurde zur Kenntnis genommen und Erfolg in Abstimmung zwischen dem Investor und der May GmbH und Co. KG.

Die Anregungen und Hinweise des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sowie der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel zur Führung des Radverkehrs im Plangebiet wurden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel zum Schallschutzgutachten bzw. zum Immissionsschutz wurde teilweise gefolgt bzw. zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Öffnungszeiten wurden reduziert. Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung werden dadurch ausgeschlossen. Eine Nachbesserung des Gutachtens wurde als nicht erforderlich angesehen. Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt der Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan wurde nicht gefolgt und auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die Anregung der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel bzgl. der Anordnung der Kühlanlagen wurde zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass diese im Rahmen des Schallschutzgutachtens berücksichtigt wurden.

Den Anregungen von BUND und Wetteraukreis zur möglichst flächensparenden Dimensionierung der Anzahl der Stellplätze wurde gefolgt mit dem Vermerk, dass die Dimensionierung auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel erfolgte.

Den Anregungen der DB Services Immobilien GmbH zu den Belangen des Schienenverkehrs wurde teilweise gefolgt, teilweise wurden sie zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu den Belangen des Schienenverkehrs aufgenommen.

Der Forderung der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg zur Reduzierung der Umverteilungswirkungen des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 10 % wurde nicht gefolgt, da gutachterlich nachgewiesen ist, dass die bestehenden Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet sind. Der vorgebrachten Kritik des Regierungspräsidiums Darmstadt am Einzelhandelsgutachten wurde teilweise gefolgt. Der Anregung des Regionalverbandes die Größenordnung des Lebensmittelvollversorgers zu reduzieren wurde nicht gefolgt.

Der vom Wetteraukreis geforderten Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wurde gefolgt. Die Hinweise zum Einbau von Hydranten sowie zur Befestigung der Verkehrsflächen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Den Anregungen und Hinweisen der OVAG Netz bzgl. ihrer im Plangebiet befindlichen Kabel wurde teilweise gefolgt, teilweise wurden sie zur Kenntnis genommen. Die Lage der Kabel wurde in die Planzeichnung übernommen und wo notwendig mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Hinweise der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und des Zweckverbandes für die Wasserversorgung des unteren Niddatals bzgl. im Plangebiet bestehender Leitungen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Hinweis zum Heilquellenschutz wurde entsprechend der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt angepasst.

Die vom Fachdienst Park- und Gartenanlagen vorgebrachten Hinweise zur Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung beachtet. Die von der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel vorgebrachte Anregung bzgl. der Bäume auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters wurde zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass bei Pflanzungen im Bereich von Grundstücksgrenzen die Bestimmungen des Nachbarrechts gelten.

Der Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zum Umweltbericht wurde teilweise gefolgt. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Der Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zur Berücksichtigung des Belangs Artenschutz im Bebauungsplan wurde teilweise gefolgt. Es wurde ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Kampfmittelbelastung wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel zur Entsorgung der Altlasten wurde zur Kenntnis genommen mit dem Vermerk, dass diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Die Anregung von den Herren Waltz bzgl. des Standortes des geplanten Zentrums zur Nahversorgung wurde zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen ist. Der Anregungen der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel den Lebensmittelvollsortimenter an einer anderen Stelle zu errichten wurde daher nicht gefolgt.

Die Anregung der Herren Waltz zu den Bauhöhen und Grenzabständen wurde mit Verweis auf § 6 (5) HBO (Tiefe der Abstandsflächen) zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Büdingen zur Umsetzung des Bebauungsplans eine Umlegung durchzuführen wurde zur Kenntnis genommen. Der Bitte des Regierungspräsidiums Darmstadt nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine Mehrausfertigung zuzuschicken wurde gefolgt. Die Anregungen der Eigentümergemeinschaft Margarete und Monika Kümmel zur Erläuterung einzelner Passagen der Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan wurden zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die Beratung von Bürgern sowie die Erläuterung der Inhalte eines Bebauungsplans nicht Aufgabe der planerischen Abwägung ist.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgt auf der Grundlage des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main. Die entsprechende Fläche ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen. Die Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung kommt daher nur an diesem Standort in Frage. Zudem wird die Nach- bzw. Umnutzung der bereits vollständig genutzten Fläche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.