

Stadt Bad Vilbel

9. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“

**Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10a Abs. 1 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
Stand: 27.03.2019

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ am 26.03.2019 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

beizufügen.

1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Großteil zeitnah realisiert werden. Im Vorfeld der Realisierung wurden u.a. folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Änderung der Verkehrsführung,
- Änderung des Zuschnitts der einzelnen Bauflächen,
- Änderung der Abgrenzung zum zentralen Park,
- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen,
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Anpassung von Baufenstern (überbaubare Flächen),
- Änderung der Bauweise,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Gewerbelärm sowie Verkehrslärm,
- Änderung der grünordnerischen Festsetzungen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund der umfangreichen Änderungen erfolgte die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgte die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet hat eine Größe von 191.671 m² (rund 19,2 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es durch die Nordumgehung Bad Vilbel (L3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die geplanten, erst zu einem kleinen Teil realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“, im Süden bestehende Gewerbebetriebe, Wohngebäude sowie das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ des Baugebietes „Krebsschere“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter.

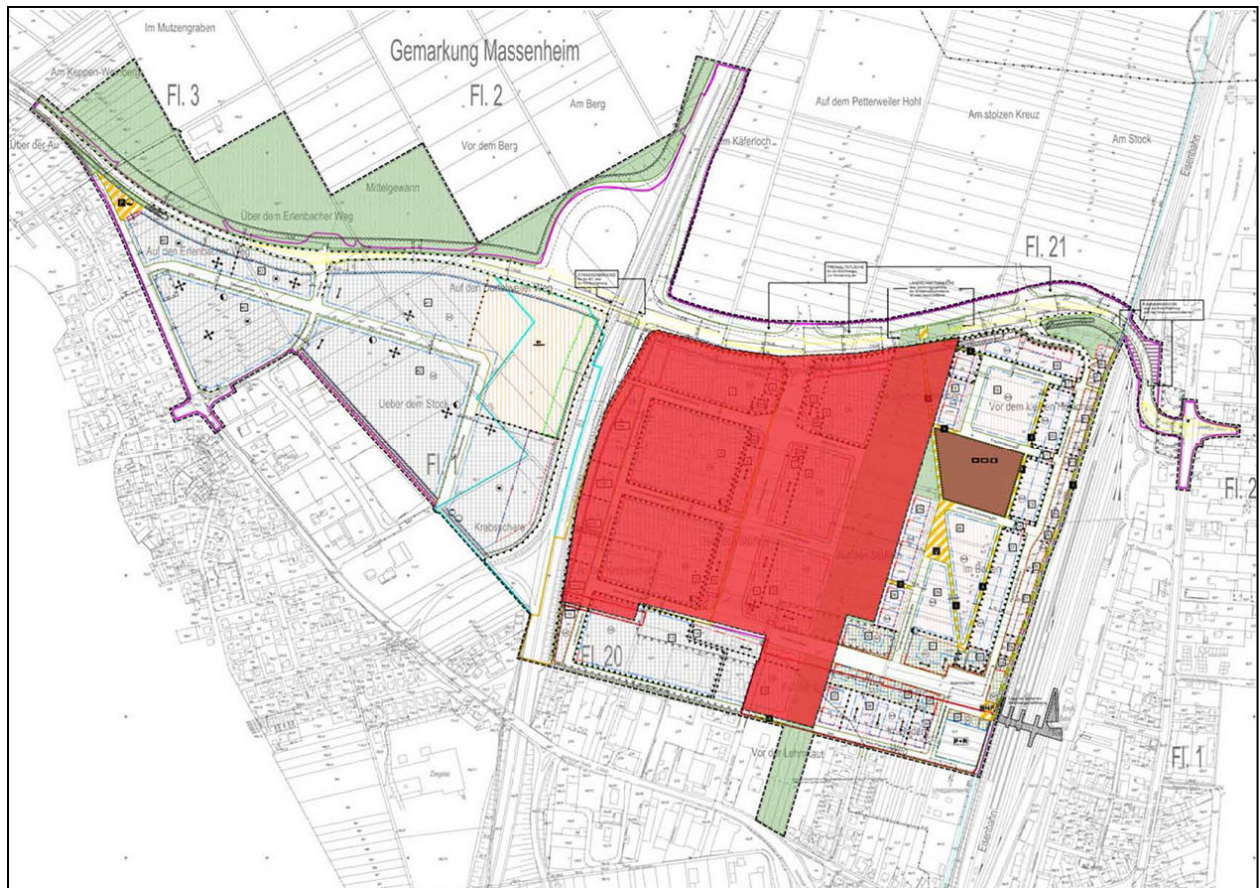


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche)

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Zur Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen, in der insbesondere die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie der Feldhamster im Mittelpunkt standen. Bei den Belangen des **Boden- und Wasserschutzes** wurden ausschließlich die durch die 9. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen betrachtet. Die **kleinklimatischen Verhältnisse** wurden durch eine gesonderte Untersuchung berücksichtigt. Hinsichtlich des **Landschafts- und Ortsbildes** wurde eine Landschaftsbildanalyse durchgeführt.

Wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben konnten vernachlässigt werden, da es sich bei der Planung um eine Bebauung handelt, welche auch auf Basis der rechtswirksamen 2. Änderung in anderer Art und Weise umgesetzt werden könnte. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt ausschließlich innerhalb heute bereits bestehender baulicher Rechte.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits auf Grundlage der 2. Änderung im Rahmen der damaligen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung kompensiert.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden keine bestimmten Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Eine speziell auf den Feldhamster bezogene Untersuchung wurde aufgrund fehlender konkreter Hinweise nicht für notwendig angesehen. Die Streuobstparzelle mit ihren alten Bäumen bleibt als Lebensraum erhalten. Bezüglich der Vogelarten sind Baubeschränkungszeiten sowie regelmäßige faunistische Untersuchungen erforderlich, um sicher zu stellen, dass es nicht zu versehentlicher Tötung oder einer wesentlichen Beeinträchtigung von hier im Gebiet lebenden Vögeln bzw. deren Populationen kommt.

Weiterhin sind Bereiche, in denen Reptilien festgestellt wurden, vor eventuellen baulichen Eingriffen von Untersuchungen zu begleiten, um eventuelle Vorkommen dieser Tiergruppe zu klären und ggf. mit Fang oder Sperrvorrichtungen eine unbeabsichtigte Tötung zu verhindern. Die genannten Empfehlungen werden über die im Bebauungsplan festgesetzte (und im Gebiet bereits seit Jahren praktizierte) ökologische Baubegleitung berücksichtigt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Planungszustand ergibt sich im Rahmen der 9. Änderung eine potentiell mögliche **zusätzliche Versiegelung** von 5.092 m² (+ 4,7 %). Zusätzlich ergibt sich eine mögliche Versiegelung durch die Überschreitung der GRZ auf 0,9 bzw. 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Fläche von 42.939 m². Diese beschränkt sich jedoch auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie auf Wasserflächen. Zur Eingriffsminimierung werden Tiefgaragendecken sowie unterirdische Abwasseranlagen (Zisternen) begrünt und bepflanzt. Der Anteil an begrünten Dachflächen erhöht sich leicht. Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten Innenbereichs handelt, wird auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Im Rahmen der Abwägung wurde das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung.

Da anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zeitverzögert durch Versickerung auf den Grundstücken, Dachbegrünung, Brauchwasser-/Zisternennutzung, Grün- und Wasserflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den **Grundwasserhaushalt** zu erwarten.

Im Verhältnis zur 2. Änderung ergeben sich nur geringe zusätzliche **kleinklimatische** Belastungen in Form einer möglichen höheren Versiegelung. Der Anteil der Grünflächen (Park, Landschaftsgestaltungszone) bleibt nahezu unverändert. Im gesamten Plangebiet ist eine umfangreiche Begrünung der Dächer und Fassaden vorgesehen.

Das **Landschaftsbild** wird sich gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans insofern ändern, dass durch die geplante Bebauung ein einheitliches städtebauliches Bild im Plangebiet mit einer hohen Durchgrünung erreicht wird. Die geplanten Grünzonen bleiben erhalten. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die drei Hochhäuser wurden im Rahmen einer Landschaftsbildanalyse ermittelt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten Hochhausbauten aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum sowie der beabsichtigten Eingrünung des Eingriffsraums eine mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 120.374,33 € gem. Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 kompensiert.

Durch die Überplanung und mögliche Nachverdichtung sind voraussichtlich keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der **Emission** von Schadstoffen, Lärm, Er-

schütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten, da keine Baugebiete festgesetzt werden, in denen stärker emittierende Betriebe zulässig wären (z.B. Industriegebiet).

Durch die mögliche Nachverdichtung kommt es nur zu einer unwesentlichen Zunahme an erzeugten **Abfällen**, welche jedoch über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Abwasserkanal, Müllabfuhr) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Die im Plangebiet geplanten Nutzungen (Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet) unterliegen weder der **Störfallverordnung** noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Ein Unfall- bzw. Havariefall ist nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Planung großflächiger Gehölz- und Grünbestände sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden 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) weitgehend übernommen wurden. Hierzu zählen:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze, Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke,
- Anlage von Grünflächen (Parkanlage), Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Erhaltung von Streuobst,
- Ökologische Baubegleitung.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine **Alternativenprüfung** vorgenommen, da sich die Planung auf einen bereits beplanten Bereich beschränkt und die dort zulässigen 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.

Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind - neben der festgesetzten ökologischen Baubegleitung - nicht erforderlich.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 16.11.2018 bis 17.12.2018 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 73 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 13 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen vorgebracht.

Bauordnungsrechtliche Belange

Der vorgebrachten Anregung des **Wetteraukreises** zur fehlenden Begründung der von der Hessischen Bauordnung abweichenden Abstandsflächenberechnung wurde teilweise gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Der Anregung zur konkreten Angabe des unteren Bezugspunktes für die Berechnung der Abstandsflächen wurde hingegen nicht gefolgt, da die Festsetzungen im Hinblick auf das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild hinreichend konkret bestimmt wurden. Der vorgebrachten Anregung des Wetteraukreises zur Reduzierung der Stellplätze wurde gefolgt, da der nachzuweisende Stellplatzschlüssel mit dem Bebauungsplan abschließend festgelegt wurde und der Nachweis der zu errichten Fahrradstellplätze auf der Grundlage der Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen hat. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt, dass für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 kein Mobilitätskonzept erarbeitet wurde, weshalb hier von der Reduktion der Zahl der Stellplätze abgesehen wurde. Zudem wurde der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung von Kommunikationsfassaden nicht gefolgt. Aufgrund der eindeutigen räumlichen Verortung der Kommunikationsfassaden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan, war eine textliche Festsetzung nicht erforderlich. Die Anregung zur Einhaltung der Vorschriften der Hessischen Bauordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen wurde zur Kenntnis genommen. Die Vorschriften werden im Rahmen der Realisierung bzw. der konkreten Ausführungsplanung eingehalten.

Bodenschutz

Der von **Hessen Archäologie** vorgebrachten Anregung bzgl. der Erwartung archäologischer Fundstellen im Plangebiet und zur Aufnahme von schriftlichen Festsetzungen zur Erarbeitung eines archäologischen Gutachtens, d.h. zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz, wurde teilweise gefolgt. Da sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartende archäologische Fundstelle innerhalb des festgesetzten Grünzuges befindet, werden durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz zerstört. Ein Hinweis auf die zu erwartende archäologische Fundstelle wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem gibt die Stadt Bad Vilbel zeitnah eine archäologische Grabung (Testflächen) für die innerhalb des Baugebietes „Krebsschere“ zu erwartenden archäologischen Fundstellen in Baugebieten außerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in Auftrag.

Die vom **Wetteraukreis** vorgebrachte Anregung zur Erarbeitung eines archäologischen Gutachtens entspricht der Anregung von Hessen Archäologie. Der Anregung wurde entsprechend des Beschlussvorschlages zur Anregung von Hessen Archäologie teilweise gefolgt. Entsprechend der vorgebrachten Anregung des Wetteraukreises fand eine Abstimmung mit dem für die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zuständigen Sachbearbeiters, Herrn Dr. Lindenthal, statt. Der vorgebrachten Anregung des Wetteraukreises zur Beteiligung des Dezernats Bodenschutz West des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich der Bewertung der Bauschuttablagerungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma C + U GmbH wurde gefolgt. Das zuständige Dezernat hatte sich im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadts zu der genannten Thematik geäußert.

Den Anregungen des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Überprüfung der veralteten Aussagen bzgl. vorhandener Altlasten sowie zur Überarbeitung des Kapitels „Altlasten“ in der Begründung zum Bebauungsplan wurde gefolgt. Die auf veralteten Grundlagen beruhenden Aussagen wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan herausgenommen und die Rechtsgrundlage aktualisiert. Die Anregung zur Räumung des Altstandortes „ehem. Betriebsgelände der Firma C+U GmbH“ wurde zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung potenzieller Entsorgungsvarianten wurde eine umwelttechnische Untersuchung durch die ARCADIS Germany GmbH, Darmstadt, erstellt. Die Abwicklung der Entsorgung der Bauschuttablagerungen wird im Rahmen der Bautätigkeiten erfolgen. Den vom Regierungspräsidium

Darmstadt vorgebrachten Anregungen zur Durchführung von Altstandorten spezifischen Untersuchungen für die Altstandorte „ehem. Waltz“ und „ehem. Kersten“ wurde gefolgt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass eine auf die Altstandorte spezifisch bezogene Untersuchung spätestens bei Abbruch der Gebäude und der Neubebauung zu erfolgen hat. Der vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgebrachten Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz wurde nicht gefolgt. Das Schutzgut Boden wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach den damaligen gesetzlichen Anforderungen behandelt.

Grünordnung

Der vorgebrachten Anregung des **Wetteraukreises** zur Ergänzung der Festsetzung zum zentralen Park wurde nicht gefolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans lagen noch keine detaillierten Planungen für die Gestaltung der Parkanlage vor, weshalb auf die Festsetzung von Art, Anzahl und Größe der baulichen Anlagen verzichtet wurde. Zudem wurde die Anregung, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde für den öffentlichen Straßenraum und die in diesem Bereich festgesetzten Baumanpflanzungen nicht zuständig sei, zur Kenntnis genommen. Diese wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Grundwasserschutz

Der vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachten Anregung zur Ergänzung eines Nachweises des Trinkwasserbedarfs für Tagesspitzenwerte wurde nicht gefolgt. Für die Bemessung des Trinkwasserbedarfs wurden spezifische Werte mit ausreichenden Kapazitäten angesetzt. Ebenfalls wurde der Anregung zur Ergänzung von Aussagen zur Nutzung von Wasser aus Oberflächengewässern zu Brauchwasserzwecken nicht gefolgt, da innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer als Brauchwasserquelle vorhanden sind. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Beantragung von Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitlichen Grundwassererhaltungsmaßnahmen und des Ableitens von Grundwasser aus Hausdrainagen bei der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises sowie zu ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Der vorgebrachte Hinweis der **Deutschen Bahn AG** auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehenden Emissionen wurde zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Vermaßung der in den Karten eingezeichneten Lärmpegelbereiche wurde nicht gefolgt, da eine sinnvolle Vermaßung aufgrund des geschwungenen Verlaufs der Lärmpegelbereiche nicht möglich ist und die Lärmpegelbereiche sich auch ohne Vermaßung eindeutig den einzelnen Baugebieten zuordnen lassen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem eine abweichende Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung erfolgen, da die Berechnung der Lärmpegelbereiche auf der Grundlage einer freien Schallausbreitung erfolgte. Zudem wurde der vorgebrachten Anregung zur Ergänzung des Hinweises zur Einhaltung der Lichtimmissionswerte gefolgt. Der Passus „ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen“ war bereits sinngemäß im bestehenden Hinweis enthalten.

Der von Seiten des **Regierungspräsidiums Darmstadt** vorgebrachten Anregung zum Verkehrslärm wurde nicht gefolgt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein ausreichender Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet.

Naturschutzrechtliche Belange

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Erbringung eines Ausgleichs der Neuversiegelung im Plangebiet wurde nicht gefolgt. Die Zusatzversiegelung durch die Festlegung der GRZ II mit 0,9 bzw. 1,0 beschränkt sich auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Wasserflächen, die in Form von Tiefgaragen begrünt werden oder als offene Wasserbecken gestaltet werden. Da zudem durch die Zusatzversiegelung der Anteil an begrüntem Dachflächen steigt, wurde auf die Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Planungsrechtliche Belange

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur eindeutigen Abgrenzung der unterschiedlichen Gewerbegebiete sowie sonstiger Festsetzung wurde nicht gefolgt. Die unterschiedlichen Baugebiete wurden durch das entsprechende Planzeichen eindeutig voneinander abgegrenzt und bemaßt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete sowie sonstiger Festsetzungen sind somit eindeutig erkennbar. Zudem ist bekannt, dass die Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen nicht die Bildung einzelner Baugrundstücke ersetzt. Der vorgebrachten Anregung zur Ergänzung einer Erläuterung für die Differenzierung zwischen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wurde nicht gefolgt, da eine entsprechende Erläuterung bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten war. Zur Klärstellung wurde die Begründung der Art der baulichen Nutzung ergänzt.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel in den Urbanen Gebieten (MU) durch die festgesetzten Geschossflächen für Einzelhandelsbetriebe wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der maximalen Geschossflächen für Einzelhandelsbetriebe in den Urbanen Gebieten impliziert die Ansiedlung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zudem wurde der Anregung zur fehlenden Festsetzung von überbaubaren Flächen in den Urbanen Gebieten nicht gefolgt, da die überbaubaren Flächen auch für die Urbanen Gebiete baugebietsübergreifend festgesetzt wurden. Den Anregungen des Wetteraukreises zur Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie der zulässigen Geschossflächenzahlen in den Gewerbegebieten wurde nicht gefolgt. Aufgrund der geplanten Hochpunkte, die eine wichtige Funktion für die städtebauliche Identität des Quartiers darstellen, ist die Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl für Urbane Gebiete in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 zwingend erforderlich. Darüber hinaus ist das Plangebiet als ein zusammenhängendes Stadtquartier zu beurteilen, wobei die Betrachtung jedes einzelnen Urbanen Gebietes sowie jedes einzelnen Gewerbegebietes städtebaulich nicht zielführend ist.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur baugrundstücksbezogenen Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde gefolgt, da die Grundstücksteilung gemäß der ausgewiesenen Baugebiete geplant ist. Der vorgebrachten Anregung des Wetteraukreises zur Festsetzung der Wasserbecken und -flächen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde nicht gefolgt. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 6 bis GEe 8 wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserbecken und -flächen“ bereits eindeutig durch das entsprechende Planzeichen dargestellt.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Einbeziehung der „Lufträume“ in die Ermittlung der Geschossflächen wurde gefolgt und die entsprechende Textpassage in der Begründung zum Bebauungsplan geändert. Die vorgebrachte Anregung zu den Bedenken bezüglich nachträglicher Teilungen einzelner Baugebiete und der damit implizierten fehlenden Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksteilung (Flurstücksbildung) ist gemäß der ausgewiesenen Baugebiete geplant. Zudem wurde der Anregung gefolgt, dass sich eine Regelung nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zur Nichtanrechnung bestimmter Anlagen auf die Geschossfläche nicht auf Parkhäuser und Garagengebäude beziehen kann. Der Hinweis des Wetteraukreises zur ausnahmsweisen Zu-

lässigkeit von Wohnnutzung in allen Gewerbegebieten wurde zur Kenntnis genommen. Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Der vorgebrachten Anregung des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** zur Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben im Bereich der Urbanen Gebiete wurde nicht gefolgt. Auf Grund des in dem Urbanen Gebiet vorliegenden Anteils an gewerblicher Nutzung sind keine plausiblen Aussagen über den siedlungsbezogenen Dichtewert ableitbar. Eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt war bereits erfolgt.

Der vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachten Anregung zur Erfüllung der Voraussetzungen zur Ausweisung von Urbanen Gebieten wurde gefolgt. Bezüglich des Immissionsschutzes wurden passive Schallschutzmaßnahmen sowie Emissionskontingente für die Gewerbegebiete als Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandel in den Urbanen Gebieten wurden die maximalen Geschossflächen für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, die die Ansiedlung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben implizieren.

Der Anregung des **planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB** zur Anpassung der Textpassage in der Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Nichtanrechnung von Galerien in der Art von Emporen auf die Zahl der Vollgeschosse wurde gefolgt.

Verkehrliche Belange

Die von **Hessen Mobil** vorgebrachte Anregung bzgl. der in Teilbereichen fehlenden Vermaßung der gesetzlich geregelten Bauverbotszone zur Bundesstraße B3 in der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde gefolgt. Die entsprechende Bemaßung wurde im südwestlichen Bereich des Plangebietes ergänzt. Der Anregung zur Herausnahme der Flächen der Bauverbotszonen von bestimmten Festsetzungen wurde teilweise gefolgt. Die Bauverbotszonen sollen von jeglicher Bebauung, auch unterirdisch, freigehalten werden. Dahingehend wurden die Festsetzungen B 2.2.1 und B 2.2.2 zum Maß der baulichen Nutzung sowie B 5 „Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen“ und B 6 „Nebenanlagen“ konkretisiert. Der von Hessen Mobil vorgebrachte Hinweis zum Abschluss eines Straßenbenutzungsvertrags für ggf. erforderlich werdende Kabelverlegungen innerhalb der Straßengrundstücke der klassifizierten Straßen wurde zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Anregung der **Stadt Frankfurt am Main** zu den Bedenken bezüglich erheblicher Auswirkungen der Planung auf das regionale Straßennetz wurde nicht gefolgt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bestätigen flächenübergreifend eine sehr ausgeglichene Verteilung der künftig zu erwartenden Verkehrsentwicklung auf das gesamträumliche Verkehrsnetz. Die Festlegung eines bedingten Baurechts im Sinne von § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zur Begrenzung der Maßes der baulichen Nutzung bis zur Inbetriebnahme des Riederwaldtunnels und der systemeigenen Gleise für die S 6 bis Friedberg, war für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Der Anregung der **Deutschen Telekom Technik GmbH** zur Umlegung und zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Anlagen der Telekom im Zuge der Erschließung wurde gefolgt. Die vorhandenen Telekommunikationslinien, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, werden im Rahmen der Realisierung umgelegt. Der vorgebrachte Hinweis, dass im Falle einer erforderlichen Kabelumlegung 6 Monate Vorlaufzeit für Planung, Bauvorbereitung, ggf. Baudurchführung im Vorfeld zur Erschließung zu berücksichtigen sind und neue Telekommunikationslinien für die Erschließung des Neubaugebietes verlegt werden müssen, wurde zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Die Anregung der **OVAG Netz AG** zur Darstellung ihrer Kabel und Anlagen im Bebauungsplan wurde teilweise gefolgt. Die Kabel und Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden und nicht verlegt werden können, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Weiterhin wurde der von der OVAG Netz AG vorgebrachten Anregung zur Ausweisung eines Schutz- und Arbeitsstreifens für die bestehenden Kabel sowie zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gefolgt. Der Hinweis zum Schutz der vorhandenen Kabel im Bereich von Bepflanzungen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wurde der Hinweis der OVAG Netz AG zur Beachtung einschlägiger Vorschriften beim Befahren der Leitungstrasse und Aufstellen von Baumaschinen sowie die Anregung zur Kontaktaufnahme im Fall von Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Kabel und bei Erschließungsbeginn. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung der **OVAG Netz AG** zur Kontaktaufnahme im Fall von Änderungen an bestehenden Kabeln und Anlagen wurde gefolgt. Die Abstimmung notwendig werdender Änderungen an den Bestandsanlagen im Zuge der Baugebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Teilweise gefolgt wurde der Anregung der OVAG Netz AG zur benötigten Fläche für den Bau von Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes. Die erforderlichen Transformatorenstationen werden in Abstimmung mit der OVAG Netz AG und den Stadtwerken Bad Vilbel in die geplanten Gebäude integriert errichtet. Eine konkrete Flächenfestsetzung ist daher auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Diesbezüglich wurde zudem die Anregung zum Anschluss der Gewerbebetriebe an das Netz der OVAG Netz AG zur Kenntnis genommen. Ferner wurde der Hinweis der OVAG Netz AG zur Angabe der genauen Lage externer Ausgleichsflächen zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich war nicht erforderlich.

Der Hinweis der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** auf die besondere Vorsicht bei Arbeiten im Bereich bestehender Leitungen sowie auf die frühzeitige Abstimmung von Maßnahmen im Bereich aller Versorgungsleitungen wurde zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Der vorgebrachten Anregungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH zur Lage von Gas- und Wasserhauptleitungen innerhalb von Baugrenzen sowie zur Dienstbarkeit für Stromleitungen im Bereich des Grünzugs wurde gefolgt. Die betroffenen Gas- und Wasserhauptleitungen werden entsprechend der vorgebrachten Anregung im Rahmen der Realisierung umgelegt. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die erforderliche Stromtrasse aus dem Baugebiet in den Grünzug wurde entsprechend in ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger geändert.

Der Anregung der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** bzgl. der geplanten Bäume im Bereich von Gas- und Wasserleitungen wurde nicht gefolgt. Die geplanten Bäume sind ein wichtiger Bestandteil des Grünkonzeptes für das Baugebiet. Teilweise gefolgt wurde der Anregung zur Lage von Garagen, Carports und Tiefgaragen im Bereich von Leitungstrassen. Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen wurde die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen als nicht zulässig festgesetzt. Erforderliche Leitungen im Bereich von Tiefgaragen sind in Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in die Tiefgarage zu integrieren. Ebenfalls teilweise gefolgt wurde den Anregungen zu den Standorten für eine Schwerpunktransformatorstation sowie für weitere Transformatorenstationen. Die erforderliche Schwerpunktransformatorstation sowie weitere Transformatorenstationen werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG in die geplanten Gebäude integriert errichtet. Eine konkrete Flächenfestsetzung ist daher auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Der vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachte Hinweis zur Vorlage einer aktualisierten Schmutzfrachtsimulationsberechnung – SMUSI – für das Einzugsgebiet der Kläranla-

ge Bad Vilbel wurde zur Kenntnis genommen. Diese wird im Anschluss an die derzeitige Überarbeitung des Generalentwässerungsplans (GEP) der Stadt Bad Vilbel aktualisiert.

Sonstiges

Die Anregung der **Deutschen Bahn AG** zum Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen bei der Bauausführung wurde zur Kenntnis genommen. Das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen ist aufgrund der Entfernung des Plangebietes von mindestens 200 m zu diesen Flächen ausgeschlossen. Die Anregung zum Wege-, Zufahrts- und Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte wurde zur Kenntnis genommen. Der an die Bahnstrecke angrenzende Fußgängerbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist öffentlich zugänglich, wobei der südliche Bereich des Weges weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben genutzt werden kann. Ferner wurde die Anregung der Deutschen Bahn AG, die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen, zur Kenntnis genommen. Die DB Netz AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungen ebenfalls angeschrieben. Die Beteiligung der Funknetzplanung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Die vorgebrachte Anregung der Deutschen Bahn AG bzgl. der Abstimmung der Baumaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Bauherren sind prinzipiell verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Zudem wurde der Hinweis zur Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherren der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur vorgelegten Plandarstellung wurde nicht gefolgt. Die im Druckexemplar enthaltene Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Format DIN A3 stand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergänzend im Originalformat auf der Website der Stadt Bad Vilbel sowie auf der Website der Planergruppe ROB zum Download bereit. Der vorgebrachten Anregung des Wetteraukreises zu den Bedenken bezüglich der zusätzlichen Wohneinheiten und der Kapazitätsgrenze der geplanten Grundschule für die Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ wurde teilweise gefolgt. Bei den 200 geplanten Wohneinheiten in den Urbanen Gebieten handelt es sich aufgrund der geringen Wohnfläche hauptsächlich um Singlewohneinheiten, weshalb ein signifikanter Anstieg schulpflichtiger Kinder durch den Zuzug kinderreicher Familien in das Plangebiet nicht zu erwarten ist. Die Anregung zur Durchführung eines Gesprächs auf Amtsleitersebene (Landrat – Bürgermeister) zu den Auswirkungen der Weiterentwicklung des Stadtgebietes auf die weiterführenden Schulsysteme wurde zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich nicht um einen Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Ein entsprechendes Gespräch zwischen dem Landrat sowie dem Bürgermeister und dem 1. Stadtrat der Stadt Bad Vilbel fand am 07.02.2019 statt.

Die Anregung des **Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen** wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Die Anregung des **Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel** zur schriftlichen Beantragung der eingeforderten Dienstbarkeiten im Geltungsbereich wurde zur Kenntnis genommen. Diese wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** mit der Bitte um Übersendung einer Mehrausfertigung der bekannt gemachten Fassung des Bebauungsplans, sobald dieser rechtsverbindlich geworden ist, wurde gefolgt. Ferner wurde der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bergaufsicht zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit** zur Erschließung einer Liegenschaft in der Rodheimer Straße wurde nicht gefolgt. Die Zugänglichkeit der Flurstücke 94 und 168 wurde im Bereich der ehemaligen Straßenparzelle der Rodheimer Straße durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Umwandlung der Rodheimer Straße in eine private Baufläche ist für diesen Teilbereich bereits seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Rechtskraft: 06.11.2001) planungsrechtlich vorbereitet und stellt daher bereits bestehendes Planungsrecht dar. Die Anregung zur Abhängigkeit als Eigentümer oder Mieter von Entscheidungen eines Investors mit Bezug auf das Bauvorhaben „Im Schleid“ wurde zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich nicht um einen Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Ferner wurde der Anregung zur Einbeziehung einer Liegenschaft in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nicht gefolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans lagen keine konkreten Planungsvorstellungen des Besitzers der Liegenschaft vor. Die Stadt Bad Vilbel strebt jedoch die Durchführung eines separaten Bebauungsplanverfahrens für die genannte Liegenschaft in enger Abstimmung mit dem Eigentümer an.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da sich die Planung auf einen bereits beplanten Bereich beschränkt und die dort zulässigen 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.