

Stadt Bad Vilbel

3. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“

**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: 19.12.2018

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 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ am 18.12.2018 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, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ 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

Die Wohnbauflächen im östlichen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ befinden sich derzeit in der Realisierung. Die entsprechenden privaten Bauflächen sind im Besitz eines Investors. Während der Realisierung der Wohnbauflächen hat sich ein Änderungsbedarf von Seiten des Investors ergeben. Daher erfolgte die Änderung des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich. Es wurden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Anpassung der festgesetzten Baufenster in Teilbereichen
- Neuausweisung eines Baufensters am östlichen Rand des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Schallschutzbebauung
- Anpassung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen in Teilbereichen
- Anpassung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Neuausweisung einer privaten Straßenverkehrsfläche
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Im Schleid“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund des Umfangs der vorzunehmenden Änderungen, erfolgte die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im Vollverfahren.

Da die Bebauungsplanänderung nur den Bereich der Wohnbauflächen betrifft, erfolgte die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1). Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde in den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht mit einbezogen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 53.154 m² (rund 5,3 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Osten wird es von der Main-Weser-Bahn begrenzt, die heute zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden von der Nordumgehungsstraße (L 3008), im Norden grenzt die freie Feldflur an. Im Westen wird das Gebiet durch den geplanten Grünzug begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (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.

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes hat gezeigt, dass das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist bzw. sich die Bebauung in der Realisierung befindet. Daher sind im Plangebiet selbst keine schützenswerten Biotopstrukturen oder geschützte Arten vorhanden.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet.

Es ergibt sich gegenüber dem letzten rechtmäßigen Planungsstand (2. Änderung) eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelung um max. 4.383 m², von denen max. 4.008 m² durch mit Erde bzw. Substrat überdeckte Tiefgaragen eingenommen werden.

Die bereits in der 2. Änderung festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere Grünflächen, Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen) wurden unverändert übernommen.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sowie Erschütterungen (durch Bahnbetrieb) wurden fachtechnische Untersuchungen durchgeführt und entsprechende technische Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, wobei das Hauptaugenmerk der Untersuchungen auf den schon lange im Gebiet des Bebauungsplanes „Im Schleid“ kartierten Arten Rebhuhn und Feldlerche lag.

Auch fanden diesbezüglich Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Dabei wurde festgelegt, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in enger Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Feldlerchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.). Insofern entstehen durch die vorliegende 3. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der geplanten Monitoringmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange vorliegt.

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 02.07.2018 bis 17.08.2018 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 62 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 13 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden 21 Anregungen vorgebracht.

Art der baulichen Nutzung

Den Anregungen aus der Öffentlichkeit, dass es sich bei den Bauflächen innerhalb des Plangebietes aufgrund der festgesetzten Nutzungen um ein Reines Wohngebiet handelt und nicht um ein Allgemeines Wohngebiet, wurde nicht gefolgt. Trotz Einschränkung der nach § 4 (2) und (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen, sind in den vorliegenden Gebieten das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Bodenschutz

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** hinsichtlich der kommunalen Nachforschungspflicht im Hinblick auf Altlasten wurde zur Kenntnis genommen. Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vollständig abgearbeitet. Der Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz wurde nicht gefolgt. Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen“ ist im Falle von Überplanungen bereits bestehender Baurechte nicht sinnvoll anwendbar.

Grünordnung

Die Anregung der **Deutschen Bahn AG** die Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin betreffend, wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Grundwasserschutz

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Lage des Plangebietes in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-008 wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Des Weiteren wurde die Anregung die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten sowie zur Beschreibung von Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, zur Kenntnis genommen. Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren.

Immissionsschutz

Die Anregung der **Deutschen Bahn AG** zur Abstimmung der geplanten 7,00 m hohen Schallschutzwand mit der DB Netz AG wurde zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer Schallschutzwand innerhalb des Plangebietes ist nicht mehr vorgesehen. Des Weiteren wurde die Anregung zur Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Ferner wurde der Hinweis zur Beeinflussung des Plangebietes durch den elektrifizierten Bahnbetrieb zur Kenntnis genommen. Der Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten und wurde gemäß der vorgebrachten Stellungnahme angepasst. Zudem wurde die Anregung zur Ausgestaltung von Photovoltaikanlagen zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung von **Hessen Mobil** bzgl. der Anpassung der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Vilbel und Hessen Mobil aufgrund von Änderungen an den bestehenden Lärmschutzwallanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Änderungen der Lärmschutzwallanlagen tangieren die Inhalte der vertraglichen Vereinbarung nicht.

Die Anregung des **Wetteraukreises** zur Erbringung des Schallschutznachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde zur Kenntnis genommen.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bzgl. erheblicher Bedenken gegen die Planung aufgrund des Wegfalls der 7,00 m hohen Schallschutzwand innerhalb des Plangebietes wurde nicht gefolgt. Durch die im Einzelfall im Zuge der Baugenehmigung zu entwickelnden passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die betroffenen Gebäude die Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sichergestellt. Der Anregung zur Sicherstellung der zeitlich vorgelagerten Errichtung der planfestgestellten Schallschutzwand entlang der Bahn sowie der Schallschutzwallanlagen entlang der Nordumgehung wurde teilweise gefolgt. Die Schallschutzwallanlagen entlang der Nordumgehung L 3008 sind bereits vollständig realisiert. Die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Schallschutzwand mit den

Mitteln des Planungsrechts daher nicht regeln. Des Weiteren wurde der Anregung nicht gefolgt, durch eine textliche Festsetzung sicherzustellen, dass der im Osten des Plangebietes geplante Gebäuderiegel zeitlich vor den anderen Gebäuden entsteht. Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung ist bereits fertig gestellt bzw. befindet sich im Bau. Die geforderte textliche Festsetzung ist daher nicht mehr realisierbar.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Untersuchung der Auswirkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen, insbesondere auf der östlichen Seite des Schienenverkehrsweges, auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen, wurde teilweise gefolgt. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden. Die Anregung zur Prüfung der Ausweitung der Festsetzung zu Vorkehrungen gegen Erschütterungen auf weitere Wohngebiete wurde zur Kenntnis genommen. Die Erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 35,00 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 5, für welches bereits erforderliche textliche Festsetzungen getroffen wurden.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zum mangelnden Schallschutz innerhalb des Plangebietes wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Nachbarschaftsbeschwerden bzgl. des Gewerbelärms des Betonwerks östlich der Bahnlinie werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zum mangelnden Erschütterungsschutz innerhalb des Plangebietes wurde nicht gefolgt. Mit der Erschütterungstechnischen Untersuchung und der daraus resultierenden Festsetzung zu Vorkehrungen gegen Erschütterungen, wurde dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass eine systematische Flächenabsuche auf Kampfmittel nicht erforderlich ist, wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Des Weiteren wurde die Anregung zur Verständigung des Kampfmittelräumdienstes im Fall des Auffindens von kampfmittelverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauarbeiten zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Ermöglichung einer Riegelbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen und die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Beeinträchtigung der Belüftung, Besonnung, Lichtzufuhr und Sichtbeziehungen des übrigen Plangebietes, wurde nicht gefolgt. Des Weiteren wurde den Anregungen nicht gefolgt, die geplanten Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad zu drehen. Ferner wurde den Anregungen zur Beeinträchtigung der Belüftung, Besonnung und Lichtzufuhr des Plangebietes durch die Schallschutzbebauung entlang der Bahn mit vier Vollgeschossen nicht gefolgt. Außerdem wurde den Anregungen der Einkesselung des Plangebietes durch die vorgenommenen Änderungen nicht gefolgt. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festset-

zung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebaulichen Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt. Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich. Die Belange der Belüftung, Besonnung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt. Ein zusätzliches Klimagutachten ist nicht erforderlich, da hierdurch kein anderes Ergebnis zu erwarten ist. Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Ein städtebaulicher Grund für die Freihaltung von Sichtbeziehungen besteht innerhalb des Plangebietes nicht.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur unzulässigen Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahlen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wurde nicht gefolgt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Ebenfalls nicht gefolgt wurde den Anregungen zur unzulässigen Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4. Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für die genannten Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 (inklusive Staffelgeschosse) impliziert bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur unzulässigen Überschreitung der Obergrenzen des § 19 (4) S. 2 BauNVO für die Errichtung von Tiefgaragen wurde nicht gefolgt. Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur fehlenden Begründung der geschlossenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 aufgrund des Wegfalls der Schallschutzfunktion wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bezieht sich auf den rechtmäßig errichteten Gebäudebestand. Da die Riegelbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht durchgängig errichtet werden kann, besitzt das Allgemeine Wohngebiet WA 1 durchaus eine Schallschutzfunktion für die westlich angrenzenden Bauflächen.

Natur- und Artenschutz

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Untersuchung des Rebhuhnvorkommens innerhalb des Plangebietes wurde gefolgt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen.

Der Hinweis der **OVAG Netz AG** bzgl. der Mitteilung der Lage externer Ausgleichsflächen wurde zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur mangelnden Berücksichtigung des innerhalb des Plangebietes brütenden Rebhuhns wurde nicht gefolgt. Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert.

Verkehr

Der Anregung von **Hessen Mobil** zur Koordinierung und Simulation des Streckenzuges der Landesstraße L 3008 wurde gefolgt. Die Koordinierung und Simulation erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Realisierung. Des Weiteren wurde der Anregung von **Hessen Mobil** gefolgt, die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotenpunktes des Plangebietes an die Landesstraße L 3008 wurde nicht gefolgt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die Landesstraße L 3008 die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise aufnehmen und abwickeln kann. Die Ergebnisse der aktualisierten Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zeigen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist. Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein regelkonformer Knotenpunktausbau liegt vor.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit**, dass sowohl die Verkehrsuntersuchung als auch die hierauf beruhende Schalltechnische Stellungnahme von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen und insoweit fehlerhaft sind, wurde nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ zusätzliche Verkehrsbelastungen einerseits, aber auch Netzergänzungen andererseits zu erwarten sind, wurde vorsorglich eine „worse-case“-Betrachtung der verkehrlichen Erschließung gewählt.

Die Anregung aus der **Öffentlichkeit** bzgl. der Überquerung der Landesstraße L 3008 durch den östlichen Fußgänger- und Radwegbereich wurde zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Bahnlinie endet am südlichen Rand des Plangebietes. Die Verbindung mit dem südlich der Nordumgehung angrenzenden Baugebiet „Krebsschere“ ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Des Weiteren wurde die Anregung zum Fertigstellungszeitpunkt der Straßen innerhalb des Plangebietes zur Kenntnis genommen. Der Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist prinzipiell nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur Bestätigung der Einhaltung der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel durch den Investor, zur Bestätigung dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist sowie zur fehlenden Beschreibung der Auswirkungen der ersatzlosen Streichung der Parkplätze entlang der Main-Weser-Bahn im Hinblick auf die Anrechenbarkeit auf die Grund- und Geschossflächenzahl, wurde teilweise gefolgt. Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Anrechnung der zu errichtenden Stellplätze auf die Grund- und Geschossflächenzahlen wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ berücksichtigt. Zentrales Ziel ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Zudem wurde den Anregungen aus der Öffentlichkeit zur Parkplatzknappheit innerhalb des Plangebietes nicht gefolgt. Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze, die keinen Wohnungen zugeordnet sind. Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Ver- und Entsorgung

Den Anregungen der **Deutschen Bahn AG** sowie von **Hessen Mobil** zum Verbot der Zuleitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf das Bahngelände bzw. das Straßengelände der Landesstraße L 3008 wurde gefolgt. Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem. Bei Planung

und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.

Die Anregung der **Deutschen Bahn AG** die Fernwasserleitung der OVAG betreffend, wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Hinweis der **Deutschen Telekom Technik GmbH** zur Abstimmung neuer Telekommunikationslinien und von Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Telekommunikationslinien wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis von **Hessen Mobil** bzgl. der Abstimmung von Leitungsverlegungen im Bereich der Landesstraße L 3008 wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wurde gefolgt. Für das Plangebiet stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundsatz zur Verfügung. Weiterhin wurden die Anregungen zum Einbau von Hydranten sowie zur Befestigung von Straßen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung des **Fachdienstes Bauverwaltung der Stadt Bad Vilbel** zur Unterbringung von Standorten für Unterflurcontainer zur Glasmüllentsorgung innerhalb des Plangebietes wurde nicht gefolgt. Die Unterbringung der Flächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Verfahrens- und Baufortschritts nicht mehr möglich. Es wird geprüft, ob entsprechende Flächen im Baugebiet „Krebsschere“ untergebracht werden können.

Der Anregung der **OVAG Netz AG** zur Eintragung der vorhandenen Leitungen und Anlagen in die Planzeichnung zum Bebauungsplan, wurde teilweise gefolgt. Die bestehende Transformatorenstation ist bereits als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Leitungen im Bereich des Flurstücks 222 müssen aufgrund der Verschiebung des Fuß- und Radweges nach Süden umgelegt werden. Des Weiteren wurde der Anregung gefolgt, für Leitungen und Anlagen im Bereich privater Bauflächen ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite auszuweisen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis zum Schutz der Leitungen im Bereich von Bepflanzungsmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Zudem wurde die Anregung zur rechtzeitigen Abstimmung notwendig werdender Erdarbeiten im Bereich bestehender Kabel zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung der **OVAG Netz AG** zur Abstimmung von Änderungen an den Bestandsanlagen wurde gefolgt. Der Anregung bzgl. der Erweiterung der bestehenden Transformatorenstation sowie der Errichtung einer neuen Transformatorenstation wurde teilweise gefolgt. Die Standorte der bestehenden sowie der geplanten Transformatorenstation wurden als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Alternativ zur Erweiterung der bestehenden Transformatorenstation erfolgte in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH die Ausweisung einer Fläche für eine dritte Transformatorenstation. Die Anregungen zum Anschluss des Bauvorhabens an das bestehende Netz sowie zur Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Anregung der **OVAG Wasser / Services** zur Ergänzung des bestehenden Hinweises auf die im Plangebiet vorhandene Fernwasserleitung sowie die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen wurde gefolgt. Des Weiteren wurde der Anregung zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des bestehenden Schachtbauwerkes der Fernwasserleitung, das sich

auf privaten Bauflächen befindet, gefolgt. Das bestehende Schachtbauwerk wurde von dem Investor planerisch berücksichtigt.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz zur Verfügung. Ferner bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Des Weiteren wurde die Anregung zur Regenwasserbewirtschaftung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Die Anregung zur Entwässerung des Plangebietes wurde zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der Flächen des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Fläche bereits berücksichtigt.

Der Hinweis der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** zur Abstimmung von Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Anregung zur Umlegung einer vorhandenen Steuerleitung, von Lehrrohren und eines Verteilerschranks im Bereich einer geplanten Baugrenze wurde gefolgt. Die bestehenden Anlagen werden umgelegt.

Der Hinweis der **Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG** zur Kontaktaufnahme im Fall von Änderungen am Bestandsnetz wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Sonstiges

Der Anregung der **Deutschen Bahn AG**, dass kein Gelände der Deutschen Bahn AG und auch keine im Zuge der S6 planfestgestellten Flächen in Anspruch genommen werden, wurde gefolgt. Weiterhin werden die Anregungen zur Berücksichtigung der Gefahren, die von der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG ausgehen, zum Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, zum Verbot der Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen und zur Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherren im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Ferner wurde der Anregung gefolgt, dass der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte jederzeit zum Erreichen der Bahnbetriebsanlagen nutzbar bleiben muss. Der entsprechende Weg ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und daher öffentlich zugänglich. Die Anregung die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen, wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Zudem wurden die Anregungen zur Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung sowie von sonstigen baulichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen und zur Abstimmung bei Baumaßnahmen mit der DB Netz AG zur Kenntnis genommen. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Der Anregung des **Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen** zur Nichteinbeziehung Jüdischer Friedhöfe oder Begräbnisstätten in den Bebauungsplan sowie zur Bestätigung, dass durch den Bebauungsplan keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe anfallen, wurde gefolgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten.

Die Hinweise des **Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel** bzgl. notwendig werdender Grundstücksveränderungen sowie zur schriftlichen Einreichung eingeforderter Dienstbarkeiten innerhalb des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Die Anregungen aus der **Öffentlichkeit** über die zu späte Information der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachungen zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und (2) BauGB wurden fristgerecht im Bad Vilbeler Anzeiger veröffentlicht. Den Mutmaßungen zur Renditeorientierung des Investors sowie zur Bevorzugung der Interessen des Investors wurde nicht gefolgt. Diese sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ebenfalls nicht gefolgt wurde den Anregungen zur Wertminderung der bestehenden Wohnungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB kann grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind. Weiterhin wurde den Anregungen zur Erhöhung der Aggressionen zwischen den Bewohnern durch die geplante Verdichtung innerhalb des Plangebietes sowie zu investorenfreundlichen Fachgutachten nicht gefolgt. Diesbezügliche Spekulationen stellen ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen der Einwender dar und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ferner sind Spekulationen zu den Kaufverhandlungen des Investors nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur fehlenden Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 HBO im Bebauungsplan wurde nicht gefolgt. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 HBO muss im Bebauungsplan nicht angeordnet werden. Trifft der Bebauungsplan keine abweichende Regelung, gelten automatisch die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen.

Den Anregungen aus der **Öffentlichkeit** zur mangelnden Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurde nicht gefolgt. Ebenfalls nicht gefolgt wurden den Anregungen zur mangelhaften Ausgestaltung der privaten Spielplätze. Die Ausgestaltung von privaten Spielplätzen auf den privaten Baugrundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Öffentliche Spielplätze sollen in ausreichender Anzahl und Größe in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden, geplanten zentralen Park untergebracht werden.

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 vernünftigerweise 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 geringfügig (im Verhältnis zur gesamten bereits zulässigen Bebauung) erweitert 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.