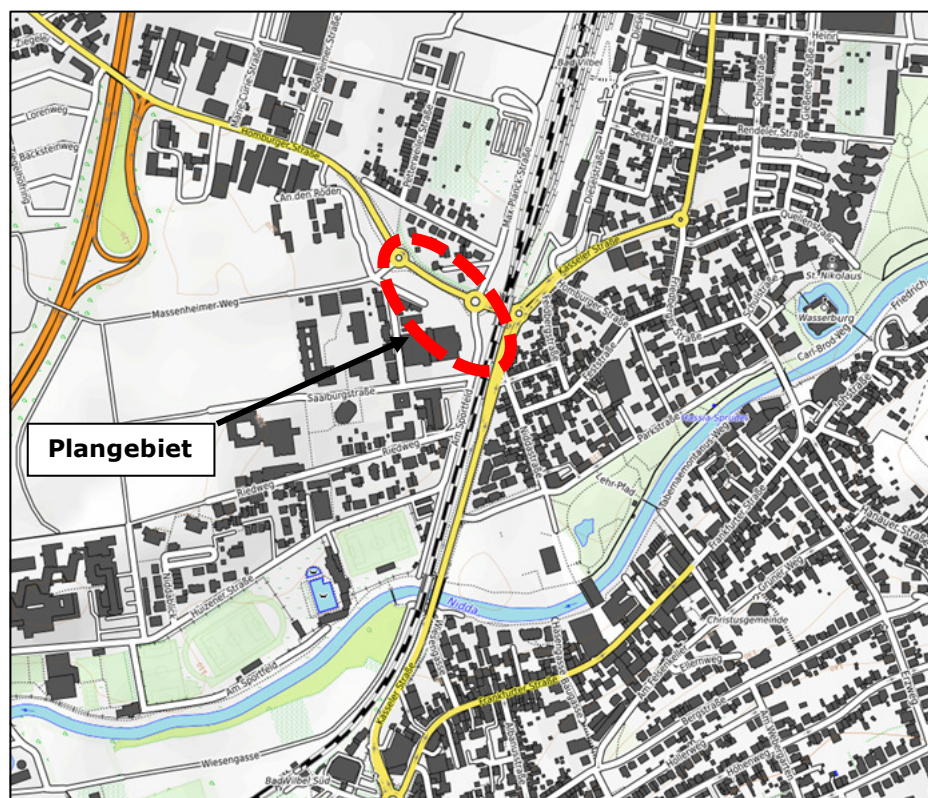


Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Gemarkung Bad Vilbel

- Begründung -

(zum Satzungsbeschluss vom 17.12.2019)



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.:17/358
Planungsstand: November 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung	1
1.2 Verfahrensverlauf	2
2. Rechtsgrundlagen.....	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	4
3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
3.3 Schutzgebiete	6
4. Bauvorhaben	7
4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....	7
4.2 Städtebauliche Zahlenwerte	7
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.3 Kennzeichnungen und Hinweise	14
6. Verkehrliche Erschließung	18
6.1 Motorisierter Individualverkehr	18
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens	20
6.4 Fuß- und Radwegeverbindung	20
6.5 Ruhender Verkehr - Stellplätze	20
7. Ver- und Entsorgung	21
7.1 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Gas und Strom	21
7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	25
8. Immissionen und -emissionen	25
8.1 Lärm	25
8.2 Erschütterungen.....	32
8.3 Elektromagnetische Felder	32

9. Grünordnung	33
9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung	33
9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen	36
9.3 Artenschutz	36
10. Bodenordnung	38
11. Altlasten	39
12. Kosten	39

Anlagen:

- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, Stand: 28. Nov. 2018
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Einhausen, Stand: 22. Feb. 2013
- Verkehrliche Anbindung, IMB-Plan GmbH, Ffm., Stand: Juli 2019
- Abstandswahrung zur Gasdruckregelanlage „19 – Am Sportfeld“, Stadtwerke Bad Vilbel, Stand: 05. März 2019

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung

Der vorgesehene Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des seit 2013 rechtsgültigen Bebauungsplans (BPL) „Quellenpark Südost“ sowie eine Teilfläche des seit 1984 wirksamen Bebauungsplans „1. Änderung Saalburgstraße“. Dieser Bereich umfasst die städtische Parzelle 98/3, die mit der „alten“ Dreifeld Sporthalle bebaut ist.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel. Für das Areal der Sporthalle ist im vorgenannten Bebauungsplan die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Sporthalle- enthalten, während der Änderungsbereich im wirksamen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt ist.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des BPL „Quellenpark Südost“ ist für beide Areale die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Geplant ist zum einen der Neubau eines Hotel- und Mehrfamilienhauskomplexes incl. Tiefgaragen und zum anderen die Sanierung mit kleineren An- und Erweiterungsbauten der vorhandenen Dreifeld Sporthalle.

Die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in Urbanes Gebiet ist einerseits die Lage des Plangebietes im Kernbereich der Stadt Bad Vilbel, in der Nähe des Bahnhofs und der innerstädtischen Verkehrsknotenpunkte und andererseits der urbane Charakter des Umfeldes zu nennen. Außerdem ist städtebaulich nicht beabsichtigt, Wohnen und Gewerbe, wie im Mischgebiet erforderlich, gleichrangig zu realisieren. Vielmehr ergibt sich durch die beabsichtigte Planung ein unterschiedlicher Anteil der vorgesehenen Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung nur in einem Urbanen Gebiet zulässig sind, nicht jedoch in einem Mischgebiet.

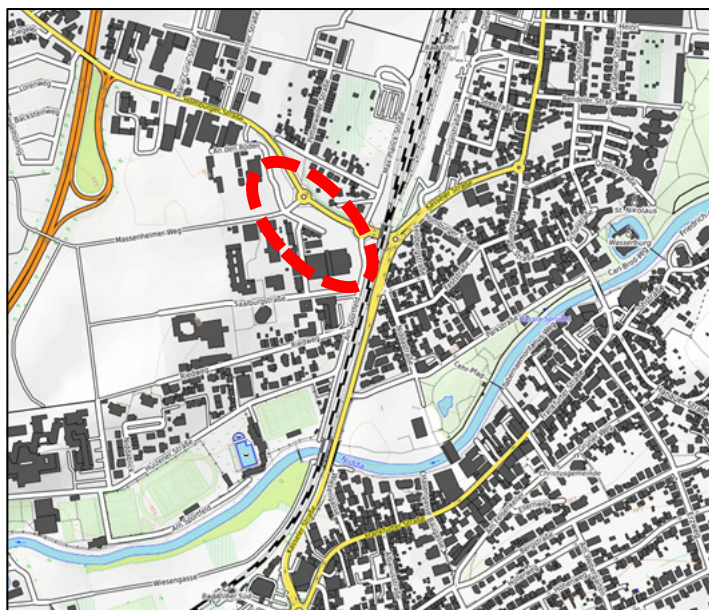


Abbildung 1: Lage des Planungsbereiches im Stadtgebiet

Außer den möglichen hochbaulichen Maßnahmen soll die verkehrliche Erschließung des Areals geordnet werden.

Zu diesem Zweck soll die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Gemarkung Bad Vilbel durchgeführt werden.

Der Standort mit ca. 1,1 ha grenzt unmittelbar an die Homburger Straße. Innerhalb des dortigen Quartiers befinden sich sowohl Wohnbebauungen als auch Mehrfamilienhäuser, sowie die Dreifeld Sporthalle (Sportzentrum) von Bad Vilbel.

Der Planbereich wird vom „Schwimmbad-Kreisel“, der „Homburger Straße“ und der Straße „Am Sportfeld“ verkehrlich erschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Trink- und Abwassers kann durch geringfügige Erweiterungen, des innerhalb der Straßen „Am Sportfeld“ und der „Homburger Straße“ liegenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

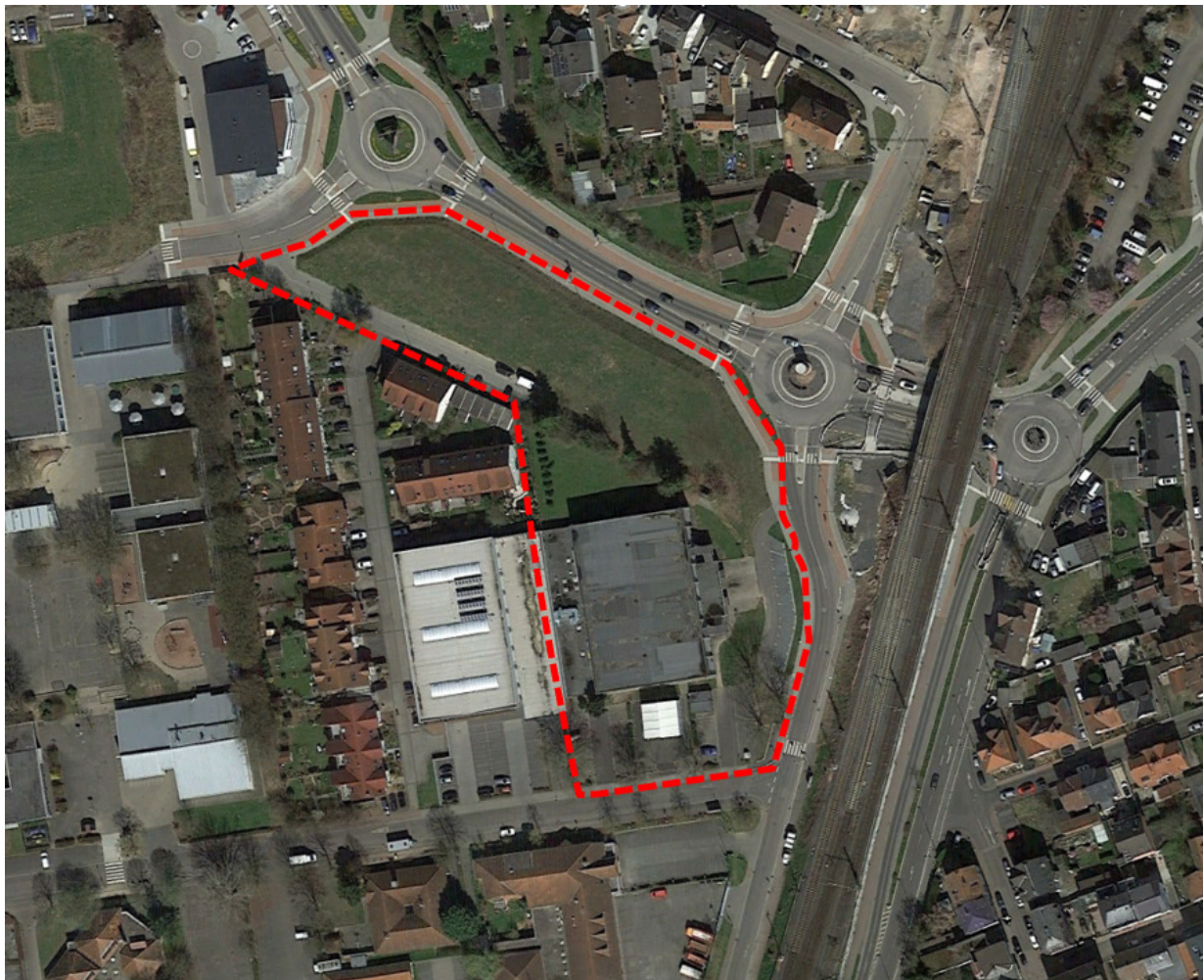


Abbildung 2: Planungsgebiet mit Lage des geplanten Standortes (Open Street Map)

Wesentlicher Standortfaktor für die geplanten Einrichtungen stellt die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Bad Vilbel dar. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 500 m.

1.2 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind insofern gegeben, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb eines bereits planungsrechtlich vorbereiteten Plangebietes handelt, das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht besteht.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Bad Vilbel. Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des v. g. Schwellenwertes und ist sowohl planungsrechtlich durch die wirksamen Bebauungspläne als auch baulich (vorhandene Erschließung und tlw. vorhandene Bebauung) bereits vorbereitet.

Für das geplante Vorhaben ist nach Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ UVPG, keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. keine allgemeine/standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 bzw. Satz 2 UVPG erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Nach § 13 a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Vilbel, respektive der Kernstadt, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr dient die Maßnahme der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Stärkung der Infrastruktur Bad Vilbels. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 10.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.09.2019.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer sind unter Beachtung der in Abs. 1.1 bis 1.3 genannten Gründe nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main stellt für den Planbereich südwestlich der Homburger Straße „Sonderbauflächen – Sport“ dar. Durch den Bebauungsplan verändert sich ein Teil der bislang vorgesehenen Flächendarstellung. Im wirksamen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ ist das unbebaute Areal bereits als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt, welches zukünftig, inklusive des Sporthallenareals, als „Urbanes Mischgebiet“ (MU) in der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesen werden soll.

Eine Anpassung des RegFNP (Darstellung als „Gemischte Baufläche“) ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgesehen.

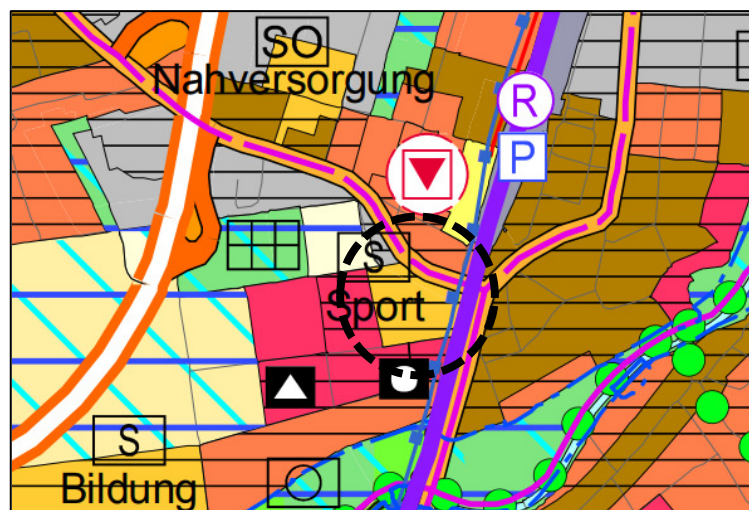


Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen RegFNP der Stadt Bad Vilbel mit Lage des Plangebietes

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sowie innerhalb eines Teilbereichs des wirksamen Bebauungsplans „1. Änderung Saalburgstraße“.

Nach Wirksamkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sind die neu getroffenen Festsetzungen ausschließlich für die überlagerten Teilbereiche anzuwenden. Die bisherigen Festsetzungen entfallen damit.

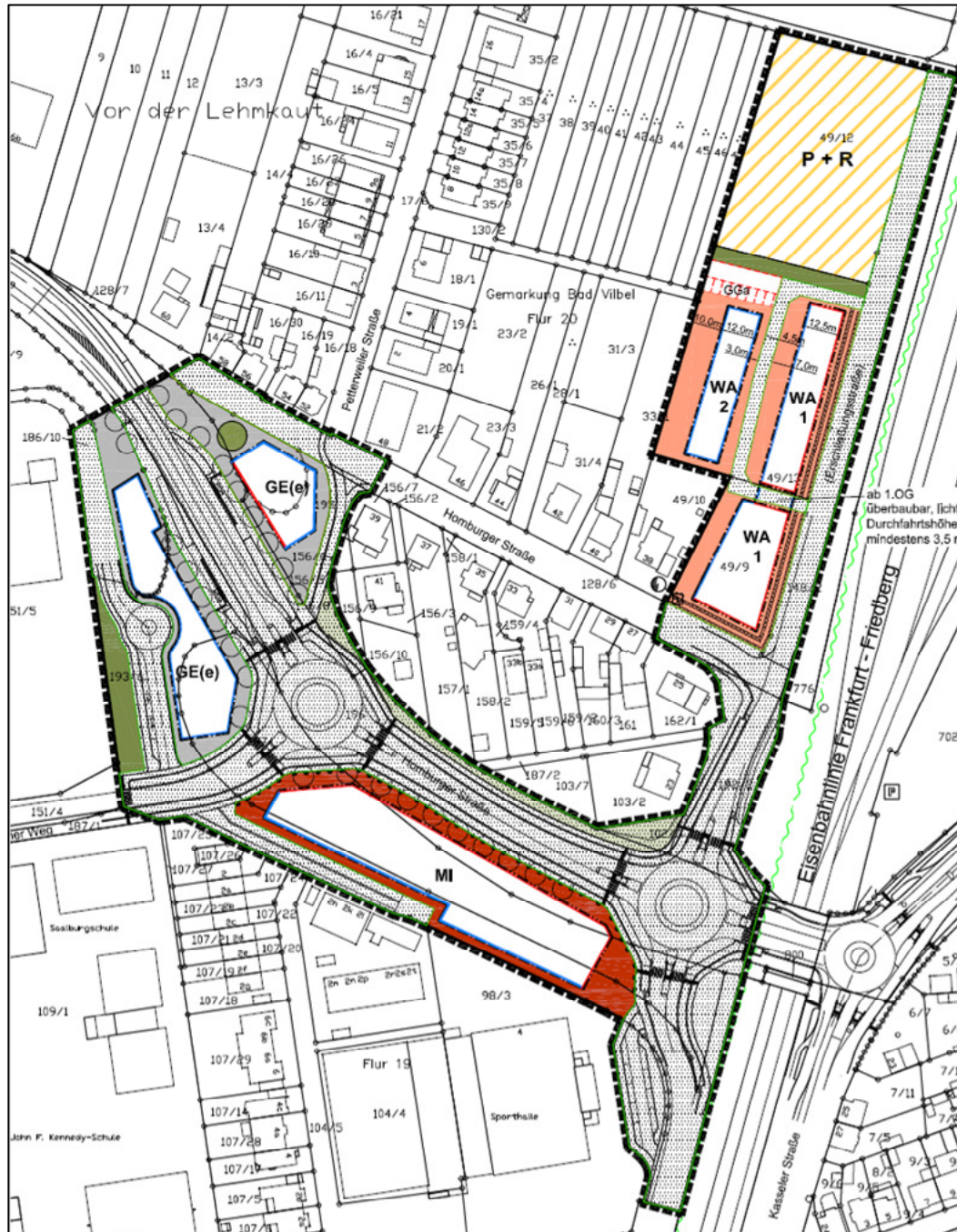


Abbildung 4: Geltungsbereich des rechtsgültigen BPL „Quellenpark Südost“ aus dem Jahr 2013



Abbildung 4.1:

Ausschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplans „Saalburgstraße“ 1. Änderung aus dem Jahr 1984

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auch kein Schutzgebiet in relevanter Nähe festzustellen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Bauvorhaben

4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11.550 m² auf und liegt im nordwestlichen Teil der Kernstadt Bad Vilbels, in Richtung des Ortsteils Massenheim an der Homburger Straße. Es umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke 196/7, 196/8, und 98/3, sowie teilweise das Flurstück 193/9, 193/10 und 197/3 der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel.

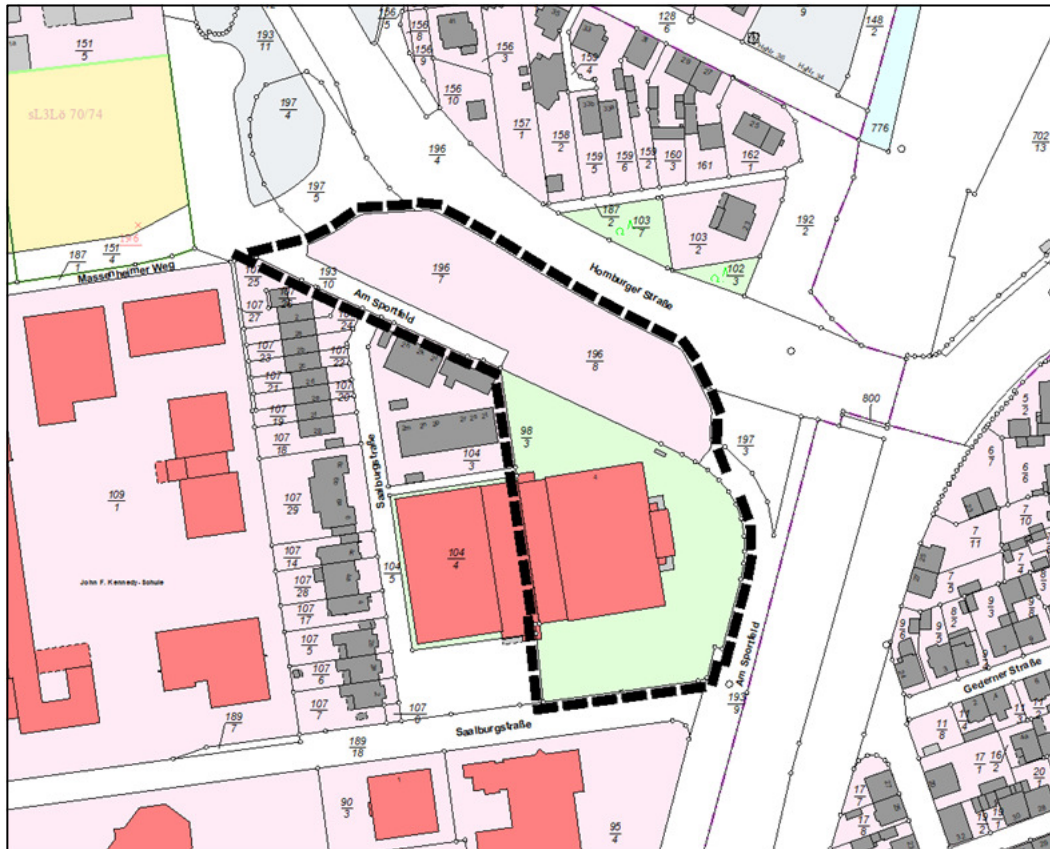


Abbildung 5: Katastralauszug mit Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich die Flächen der Saalburgschule, der John-F.-Kennedy Schule, die Feuerwehr, das Jugendzentrum sowie weitere Siedlungsflächen. Im Norden wird der Änderungsbereich von der Homburger Straße begrenzt, im Osten von der Straße Am Sportfeld und der Main-Weser-Bahn.

4.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die folgenden Flächengrößen auf:

Urbanes Gebiet (MU)	10.210 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Am Sportfeld und teilw. Gehweg an Kreisel)	1.340 m ²
Gesamt:	11.550 m²

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4)-(9) BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend dem Planungsziel als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

5.1.1.1 Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Urbane Gebiet ist in drei Teilbereiche MU1, MU2 und MU3 unterteilt. Der Investor beabsichtigt, innerhalb des MU1-Gebietes entsprechend des angrenzenden Siedlungscharakters den Wohnungsbau in den Vordergrund zu stellen. Im MU2-Gebiet plant der Investor einen Hotelbetrieb, während der MU3-Bereich die vorhandene städtische Dreifeld Sporthalle beinhaltet, deren Sanierung mit evtl. Anbauten planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die Gliederung in 3 Teilbereiche ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Aufgrund des Umfeldes und der bestehenden Bebauung soll die zulässige Ausnutzung (GFZ) in den Teilbereichen unterschiedlich festgelegt werden, um die Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten.

Der westliche Teilbereich des Gebietes soll, entsprechend der Umgebung, auf eine GFZ von 2,25 und eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen + Staffel beschränkt werden. Für den südlichen Bereich der vorhandenen Sporthalle soll die Bauhöhe auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Der östliche Bereich, unmittelbar in Richtung Bahn, soll eine städtebauliche Dominante darstellen, die gleichzeitig eine schallabschirmende Wirkung besitzt.

Innerhalb eines MU-Gebietes sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und sind somit nicht zulässig, da sie den umgebenden Siedlungsnutzungen entgegenstehen. Die Anordnung einer Tankstelle ist auch aus verkehrlicher Sicht nicht vertretbar.

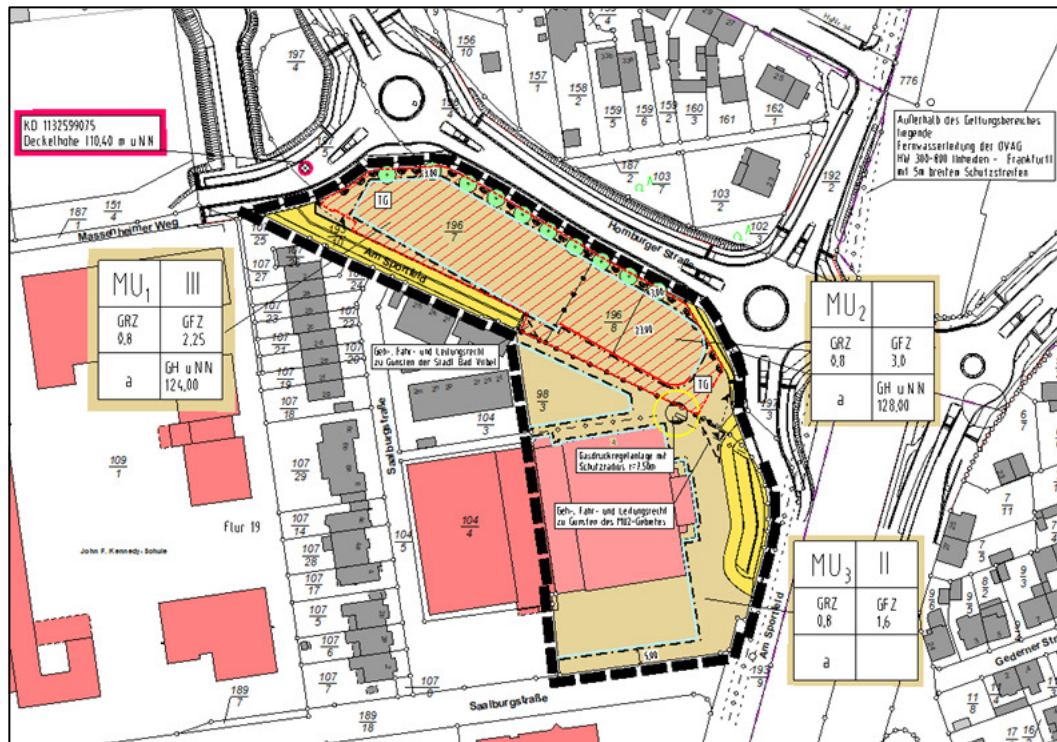


Abbildung 6: Planzeichnung der 1. Änderung

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Zentrales Ziel für die Urbanen Gebiete MU1-2 ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in allen Baugebieten auf 1,0 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Urbanen Gebiete bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden darf. Hierdurch kann die ausreichende Versorgung des MU-Gebietes mit Anlagen wie Fahrradstellplätzen oder Abfallbehältern gewährleistet werden.

Um die planerische Zielsetzung – Städtebauliche Dominate an der Bahn und Riegelbebauung entlang der Homburger Straße – zu erreichen, ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu definieren. In den Urbanen Gebieten erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

In den Urbanen Gebieten MU1-MU3 wird eine einheitliche GRZ von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze der BauNVO für Urbane Gebiete entspricht. Die GFZ wird im Urbanen Gebiet MU 1 mit 2,25 festgesetzt. Damit erfolgt eine Unterschreitung der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete um 0,65.

Die GFZ im Urbanen Gebiet MU2 wird mit 3,0 festgesetzt und hält damit die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 ein. Für das Urbane Gebiet MU3 wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Sporthalle ist eine höhere Ausnutzungsziffer nicht notwendig. Für dieses Teilgebiet wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete um 1,4 unterschritten.

Um die sich daraus ergebende bauliche Verdichtung detailliert zu steuern, wird gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 bis MU 3 in die Berechnung der GFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind und nicht nur die Vollgeschosse. Dies impliziert die Einbeziehung der Staffelgeschosse in die Berechnung der GFZ.

Im Urbanen Gebiet MU1 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit drei festgelegt. Die Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen mit Errichtung eines Staffelgeschosses soll eine Riegelbebauung ermöglicht werden, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, jedoch aufgrund der guten infrastrukturellen Lage und des Prinzips des sparsamen Umgangs mit Boden eine höhere Ausnutzung ermöglicht. Für den Bereich MU2 erfolgt keine Festlegung der Vollgeschosse. Im Bereich MU3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Um die Höhenentwicklung in den Urbanen Gebieten zu steuern, werden für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalnull festgesetzt. Das abfallende Höhenniveau des Plangebietes liegt zwischen 110,40 m ü. NN und 107,94 m ü. NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das MU1-Gebiet wird mit 124,00 m ü. NN und die des MU2-Gebietes auf 128 m ü. NN festgesetzt.

5.1.3 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

- Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.
- Gebäude in den festgesetzten Bereichen MU1 und MU2 dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung, ohne Abstandsfläche an Nachbargrenzen errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

5.1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Entlang der Homburger Straße und des Kreisels ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

5.1.5.2 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen

- Im MU1- und MU2-Gebiet ist beabsichtigt, Stellplätze (Stpl.) für den Geschosswohnungsbau und für den Hotelbetrieb unterirdisch anzuordnen.
- Offene Stellplatzflächen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind, bei einspurigem Ausbau, über Lichtsignale zu regeln. Die Zu- und Ausfahrt zur TG des MU1 Gebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen -Am Sportfeld- und den -Massenheimer Weg-.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage des MU2 Gebietes ist über die Ausfahrtsspur des Kreisverkehrsplatz der Homburger Str. in die Straße Am Sportfeld verkehrstechnisch zu regeln, während die Ausfahrt der TG und der Hotelzufahrt, ausschließlich über die Verkehrsfläche vor der Sporthalle (Parz. 98/3) mit Anschluss an die Straße -Am Sportfeld- zulässig ist.
- Im MU3-Gebiet sind Stellplätze als offene Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel nachzuweisen.

5.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.1.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

5.1.6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Die getroffenen Festsetzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU1 bis MU3 dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Hierfür sind mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen. Die gärtnerisch gestalteten Flächen sollen einen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Plangebiet leisten. Für die Pflanzflächen auf den Tiefgaragen ist eine Erd- bzw. Substratüberdeckung von mindestens 80 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.
Entlang der Homburger Straße, innerhalb der an die Straße grenzenden Grundstücksfläche, sind standortgerechte Einzelbäume gem. Pflanzenauswahl-liste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen, um die daraus resultierenden positiven Aspekte des Landschafts- und Ortsbildes sowie für das innerörtliche Klima mittel bis langfristig zu gewährleisten. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Grünstreifen anzupflanzen, der ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße eine Mindestbreite von 2,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Innerhalb dieses Grünstreifens sind Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen unzulässig. Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Die innerhalb der Baugrundstücksflächen zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Homburger Straße sind auf die o. g. Anpflanzpflicht anrechenbar. Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu begrünen.

5.1.6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Flächen für offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5.1.6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust eines Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.6.1.4 Nisthilfen

Innerhalb des Plangebiets sind 4 Vogelnistkästen sowie 2 Fledermauskästen an geeigneten Standorten anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.1.6.1.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.1.7 Weitere Festsetzungen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

5.1.8 Pflanzenauswahlliste, (B) = Baum, (S) = Strauch

Straßenbegleitende standortgerechte Laubbäume:	Einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen') Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland') Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')	(B,S) Acer campestre (Feld-Ahorn) (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) (S) Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne) (B,S) Carpinus betulus (Hainbuche) (S) Cornus alba (Hartriegel) (S) Cornus mas (Kornelkirsche) (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) (S) Corylus avellana (Waldhasel) (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) (S) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) (S) Prunus spinosa (Schlehe) (S) Rhamnus frangula (Faulbaum) (S) Rosa spec. (Wildrose) (S) Salix spec. (Weide) (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) (S) Sambucus racemosa (Trauben – Holunder) (B) Tilia cordata (Winter-Linde) (S,.B) Sorbus aucuparia (Eberesche) (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

5.1.9 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

5.1.9.1 Lärmschutz

- Die schalltechnische Untersuchung vom Nov. 2018 (GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Geländes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht unterschreitet.

Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen R_w der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.

- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

5.1.9.2 Erschütterungsschutz

Die erschütterungstechnische Untersuchung vom Feb. 2013 (Fritz GmbH, Einhausen) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Geländes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.

5.1.9.3 Abstandswahrung zur vorhandenen Gasdruckregelanlage „19 -Am Sportfeld“

Die vorhandene Gasdruckregelanlage „19 -Am Sportfeld“ besitzt eine Explosionsschutzzone mit einem Radius von 2,8 m um die Ausbläser. Innerhalb dieser Zone ist im Normalbetrieb kurzzeitig mit einer explosionsfähigen Atmosphäre zu rechnen und somit ist diese freizuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Freihaltezone um die Gasdruckregelanlage mit 7,5 m, gemessen von den Ausbläsern, festgesetzt. Im Bereich der Freihaltezone für die Gasdruckregelanlage dürfen unterirdische Tiefgaragenplätze angeordnet werden. In diesem Bereich dürfen jedoch weder Zu- noch Abluftöffnungen angeordnet werden. Eine Unterschreitung des Abstandes für Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Die Gasdruckregelanlage inkl. Bedienbereich (mit ca. 2 m großen, nach außen aufschlagenden Flügeltüren) ist mit entsprechendem Anfahrerschutz aufgrund von Fahrverkehr zu versehen, so dass die Anlage und der Bedienbereich gegen Kollision gesichert sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

5.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

- Offene Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 oberirdische 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 Schutz-vorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.
- Stellplätze für ab 5 Fahrräder sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden. Elektro-Mechanische Parksyste, wie Doppelparker oder Autolifte sind zulässig, jedoch lediglich innerhalb von Gebäuden oder im Boden voll versenkbar. Freistehende Elektro-Mechanische Parksyste ohne Einhausung sind unzulässig. Gem. § 3 Abs. 2 Garagenverordnung (GaV vom 17. November 2014 GVBl. S. 286) ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge zu erstellen, mindestens jedoch in einer Tiefe von 5 m. Für jedes Parkdeck in einem Doppelparker ist eine lichte Höhe von 2 m zu gewährleisten. Die nicht überdeckten Rampen sind aus frost- und tausalzbeständigem Beton mit Querrillen herzustellen. Eine Überdachung der Zufahrt ist zulässig.
- Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

5.2.2 Dachgestaltung

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen und Anlagen zur solaren Nutzung genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

5.3 Kennzeichnungen und Hinweise

5.3.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

5.3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – 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.

5.3.2.2 Regenwassernutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.

Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

5.3.2.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

5.3.3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5.3.4 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung von Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5.3.5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) 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.

5.3.6 Bodenschutz/ Bodenbelastung

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F Dez. 41.5 als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen.

Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

5.3.7 Elektromagnetische Felder

In der Nähe des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen. Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2. überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnlinien niederfrequente Wechselfelder.

Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26. BImSchV) Grenzwerte festgelegt. Die 26. BImSchV enthält u. a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen.

Im Niederfrequenzbereich sind das die Bahnstromanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Die Oberleitung einer Bahnlinie erzeugt ein elektrisches Wechselfeld. Die an Bahnsteigen gemessenen Einwirkungen liegen jedoch in der Regel bereits unter den Grenzwerten der 26. BImSchV.

Nach mehreren Studien zu Befindlichkeitsbeeinträchtigungen schließt das Bundesamt für Strahlenschutz einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und den Beschwerden elektrosensibler Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Auch die Weltgesundheitsorganisation sieht keinen Zusammenhang zwischen den bestehenden Symptomen und Feldern.

5.3.8 Immissionen durch die Bahntrasse

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zu beachtende „Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, Stand: 28. Nov. 2018“ und die „Erschütterungstechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Einhausen, Stand: 22. Feb. 2013“ verwiesen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren, auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.3.9 Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

5.3.10 DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Die Ausfahrt wird über die Verkehrsfläche an der Dreifeld Sporthalle erfolgen. Konfliktsituationen mit den zahlreichen Schülerverkehren im Anbindungsbereich werden auf diese Weise ausgeschlossen (s. Abb. 7).

Die Zufahrt zum Hotelbereich wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich zu Gunsten der Eigentümer des MU2 Gebietes gesichert.

Die verkehrliche Erschließung der nördlichen der Dreifeld Sporthalle angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche, wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich zu Gunsten der Stadt Bad Vilbel festgelegt. Beide Flächen sind in der Planzeichnung des BPL zeichnerisch und textlich ergänzend festgesetzt.

Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen bezüglich des motorisierten Individualverkehrs, sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Buslinie 65 und den stadtinternen VILBUS-Verkehr. Die VILBUS-Linie 63 fährt in der Nähe des Plangebiets (ca. 50 m Entfernung) die Haltestelle "Kennedy-Schule" am Knotenpunkt Homburger Straße / Massenheimer Weg an.

Diese Buslinie führt auch in die Innenstadt, zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in den Ortsteil Massenheim. Sie ist durch die Haltestelle "Südbahnhof" mit den weiteren ÖPNV-Linien verbunden. Der Bahnhof Bad Vilbel liegt in ca. 500 m Entfernung und stellt die Verbindung zum regionalen Bahnverkehr und S-Bahn-Verkehr her.

Vom Plangebiet führt eine vorhandene und zu erhaltende Fuß-/ Radwegeverbindung zur S-Bahnstation „Bad Vilbel“.

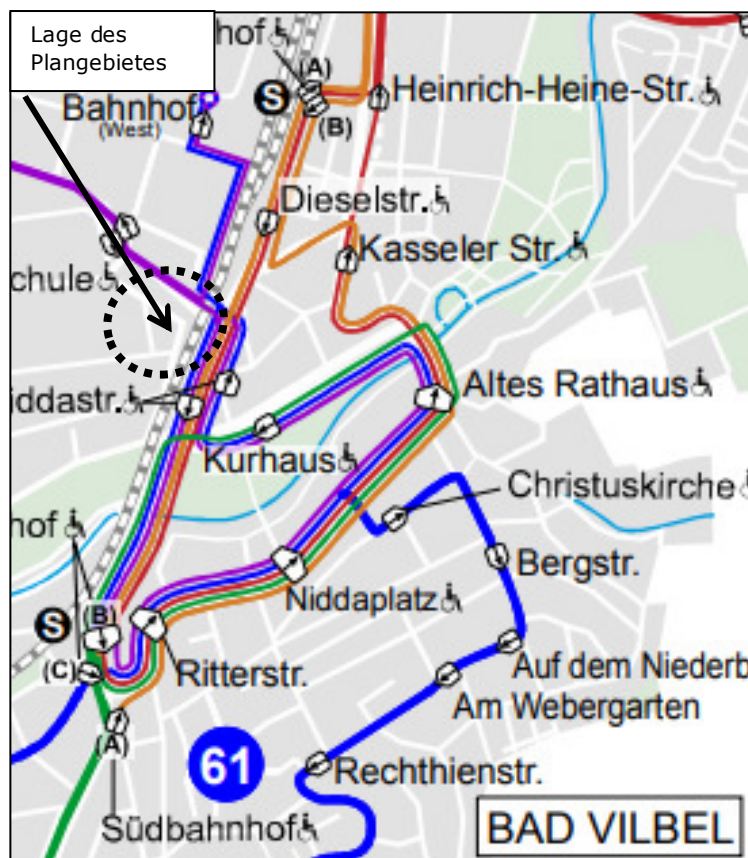


Abbildung 8: ÖPNV Linien

6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Eine Fahrtprognose ist überschlägig über die Angaben der Projektbeschreibungen ermittelt. Das zu erwartende Fahrtenaufkommen liegt für das MU2-Gebiet bei rund 120 Kfz-Fahrten (60 Ziel- und 60 Quellverkehrsfahrten) an einem durchschnittlichen Werktag und bei rund 180 Kfz-Fahrten / 24h (90 Ziel- und Quelfahrten) für den Bereich des MU1-Gebietes. Maßgebliche Veränderungen hinsichtlich des künftigen Fahrtenaufkommens für den Bereich der Sporthalle (MU3) sind nicht zu erwarten.

Das durch die Planung induzierte, werktägliche Fahrtenaufkommen beläuft sich demnach insgesamt auf rund 300 Kfz/ 24H, je zur Hälfte im Ziel- und Quellverkehr.

Das für das bisher ausgewiesene ‚Mischgebiet‘ (MI) des wirksamen BPL prognostizierte Fahrtenaufkommen belief sich ebenfalls auf rund 300 Kfz/24h (DTVW) und entspricht damit den aktuellen Zahlen für das ‚Urbane Gebiet‘ (MU). In den bemessungsrelevanten Spitzenstunden sind aufgrund der aktuell geplanten Nutzungen tendenziell etwas geringere Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Dass die Hotel-Verkehre abweichend zu den bisherigen Untersuchungen auch über den „Sportfeld-Kreisel“ führen, wird sich aus verkehrstechnischer Sicht nicht maßgebend auf die nachgewiesene Leistungsfähigkeit auswirken.

Zudem wurde auch für die Straße „Am Sportfeld“ eine ausreichende allgemeine Verkehrszunahme vorgesehen, über die diese Schwankungen ausgeglichen werden können.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise können aus den bisherigen Verkehrsuntersuchungen, hier insbesondere auf die im Internet veröffentlichte Verkehrsuntersuchung zur „9. Änderung Krebschere“, weiterhin zugrunde gelegt werden.

6.4 Fuß- und Radwegeverbindung

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Süd“ verläuft bereits ein vorhandener Rad-Gehweg. Dieser bleibt als solcher erhalten.

6.5 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Im Bereich der vorhandenen Dreifeld Sporthalle ist keine Veränderung der derzeitigen Stellplatzsituation vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Gas und Strom

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch geringfügige Erweiterungen des städtischen Leitungsnetzes ver- und entsorgt werden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Die nachfolgende Planausschnitte zeigen eine Übersicht über den vorhandenen Leitungsbestand im Plangebiet.

Am östlichen Geltungsbereichsrand verläuft eine Fernwasserleitung der OVAG (s. Abb. 9), die jedoch nach bisherigem Kenntnisstand von dem Planungsvorhaben nicht tangiert wird. Jedwede Baumaßnahmen im Bereich der Leitung sind mit der OVAG abzustimmen.

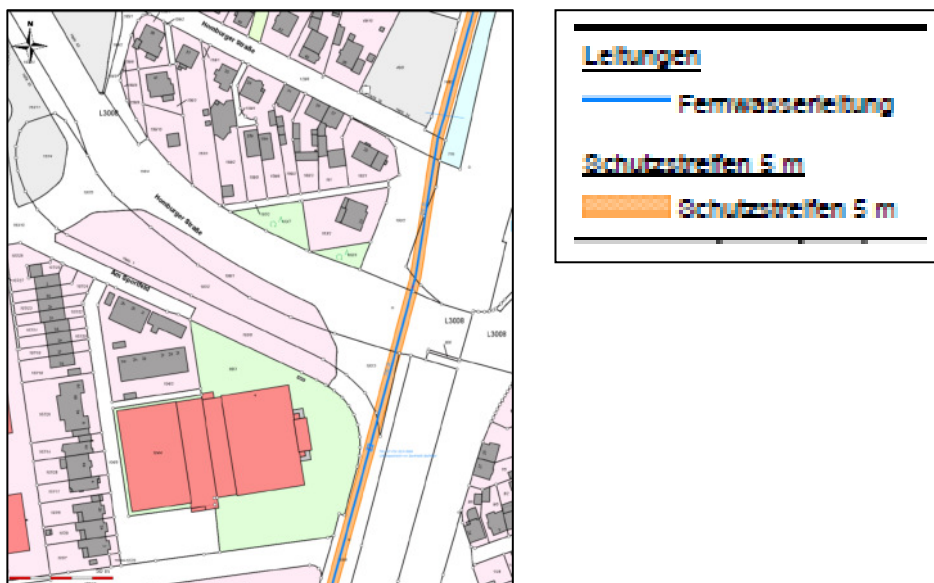


Abbildung 9: OVAG – Lage der Fernwasserleitung

Einen wesentlichen zu beachtenden Sachverhalt stellt eine vorhandene Gasdruckregelanlage auf dem Areal der Dreifeld Sporthalle (Parz. 98/3), mit parallel zur Sporthalle verlaufenden Versorgungsleitungen, dar (s. nf. Abb. 11, 11.1 und 11.2).

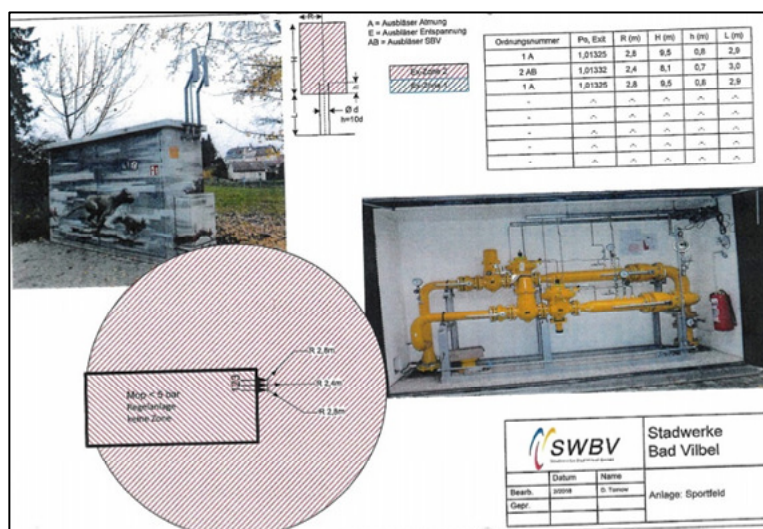


Abbildung 10: SWBV – Gasdruckregelanlage mit Abstandsflächen

Die Gasleitungen im Bereich der Gasdruckregelanlage (GDR) besitzen einen Schutzstreifen von 3 m beidseitig von der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen sind keine Bauwerke, tiefwurzelnden Bepflanzungen oder Geländeänderungen ohne Zustimmung der Stadtwerke Bad Vilbel zulässig.

Die vorhandene Gasdruckregelanlage „19 -Am Sportfeld“ besitzt eine Explosionsschutz-zone mit einem Radius von 2,8 m um die Ausbläser.

Innerhalb dieser Zone ist im Normalbetrieb kurzzeitig mit einer explosionsfähigen Atmosphäre zu rechnen und somit ist diese freizuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Freihaltezone um die Gasdruckregelanlage mit 7,5 m, gemessen von den Ausbläsern, festgesetzt. Im Bereich der Freihaltezone für die Gasdruckregelanlage dürfen unterirdische Tiefgaragenplätze angeordnet werden. In diesem Bereich dürfen jedoch weder Zu- noch Abluftöffnungen angeordnet werden. Eine Unterschreitung des Abstandes für Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

Die Gasdruckregelanlage inkl. Bedienbereich (mit ca. 2m großen, nach außen aufschlagenden Flügeltüren) ist mit entsprechendem Anfahrerschutz aufgrund von Fahrverkehr zu versehen, so dass die Anlage und der Bedienbereich gegen Kollision gesichert sind.

Die vorhandene GDR kann versetzt werden, wenn in der Nähe ein geeigneter Alternativstandort gefunden werden sollte.

Sämtliche Kosten die im Zusammenhang mit der Versetzung entstehen (z. B. Tiefbauarbeiten, Leitungsumlegung, Dokumentation) gehen zu Lasten des jeweiligen Veranlassers. Im Falle der Versetzung der GDR kann der Schutzbereich entfallen.

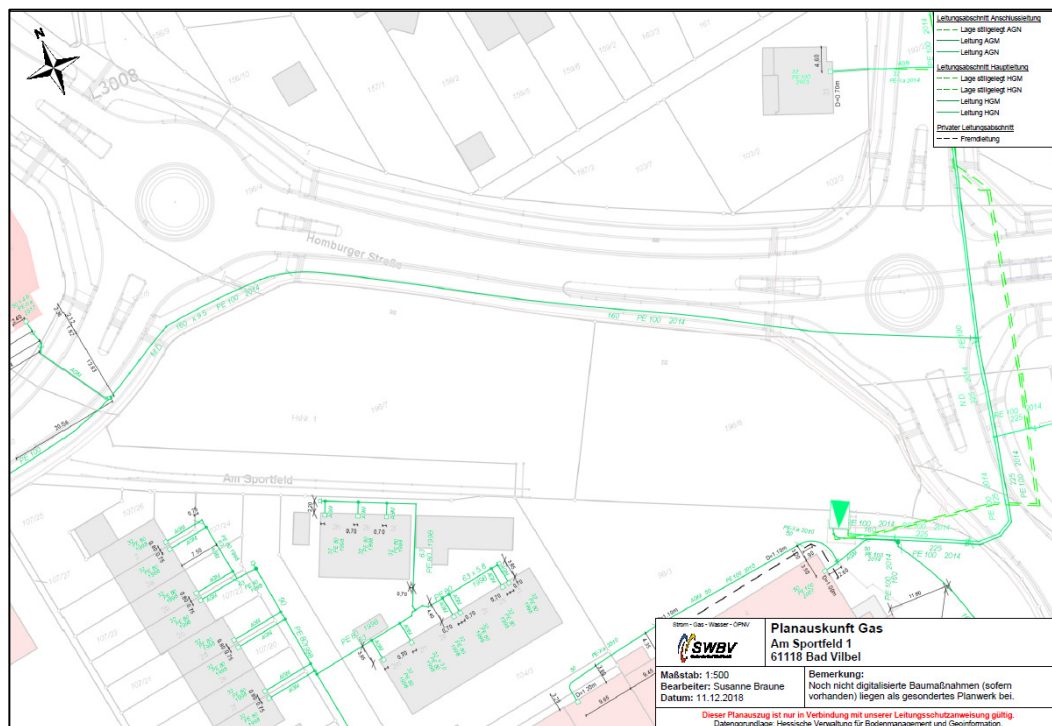


Abbildung 11: SWBV – Lage der Gasleitungen

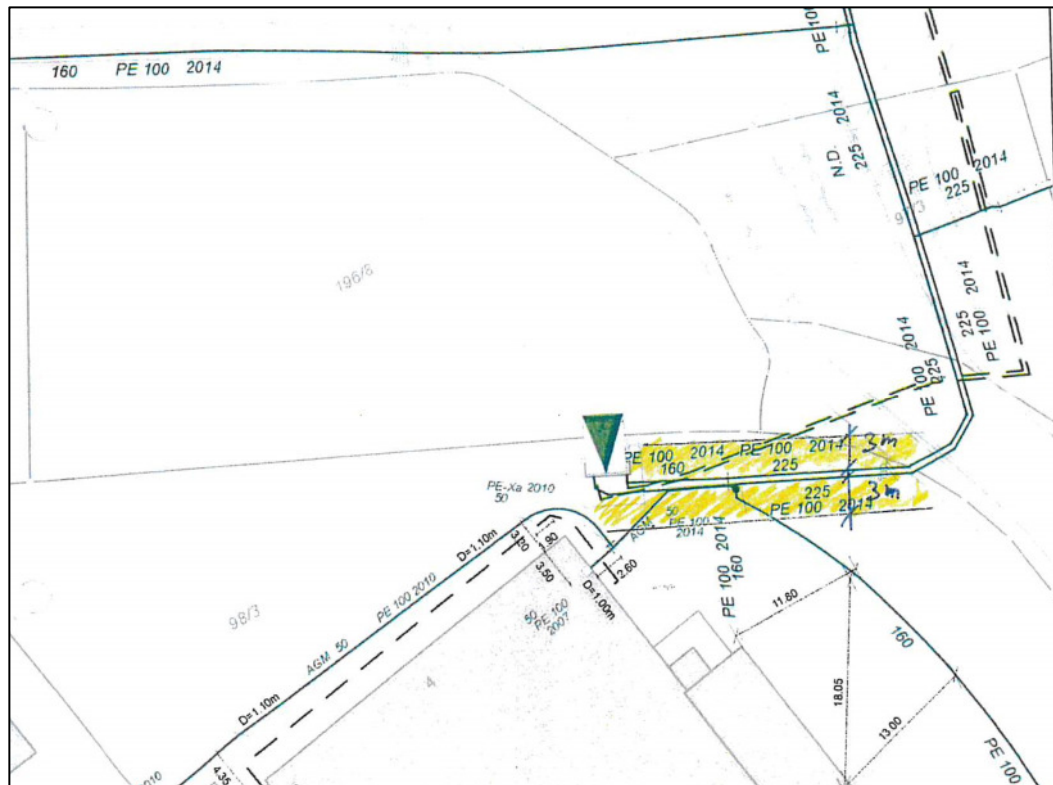


Abbildung 11.1: SWBV – Lage der Gasleitungen (Ausschnitt)

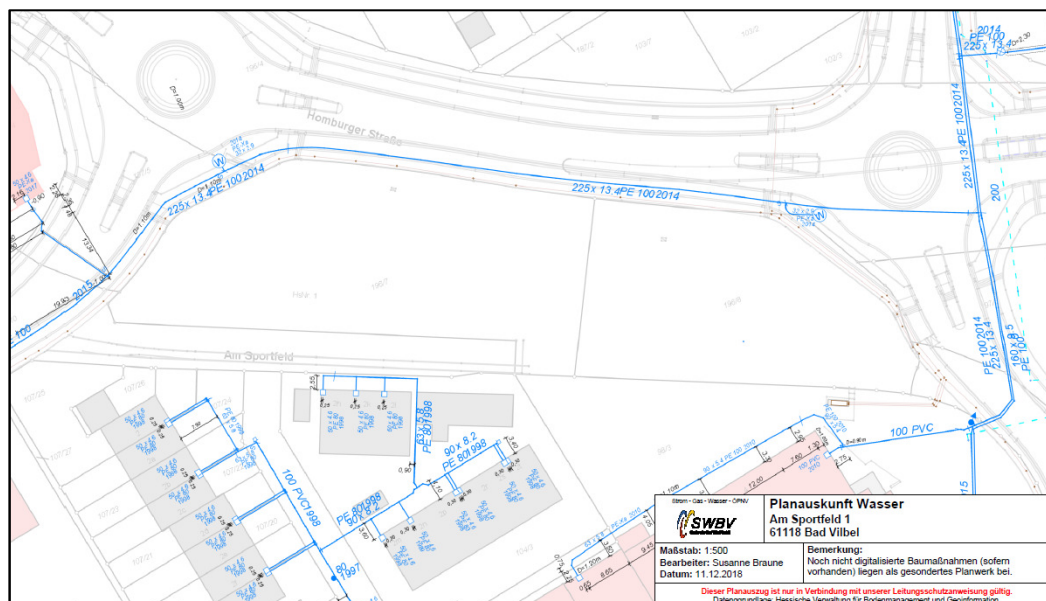


Abbildung 12: SWBV – Lage der Wasserleitungen

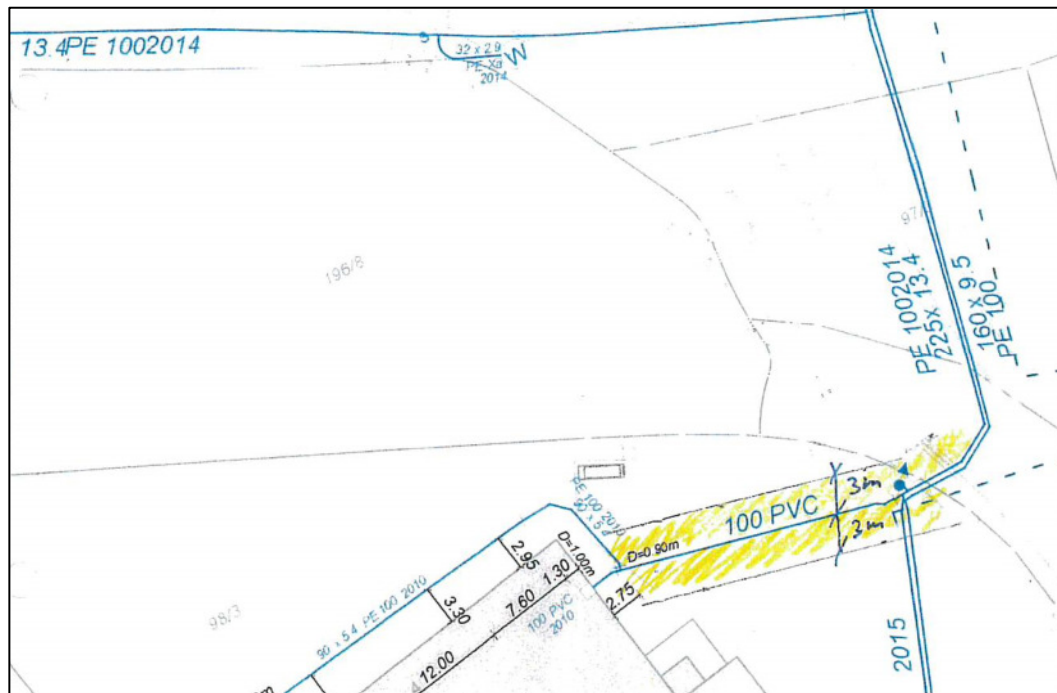


Abbildung 12.1: SWBV – Wasserleitung (Ausschnitt)

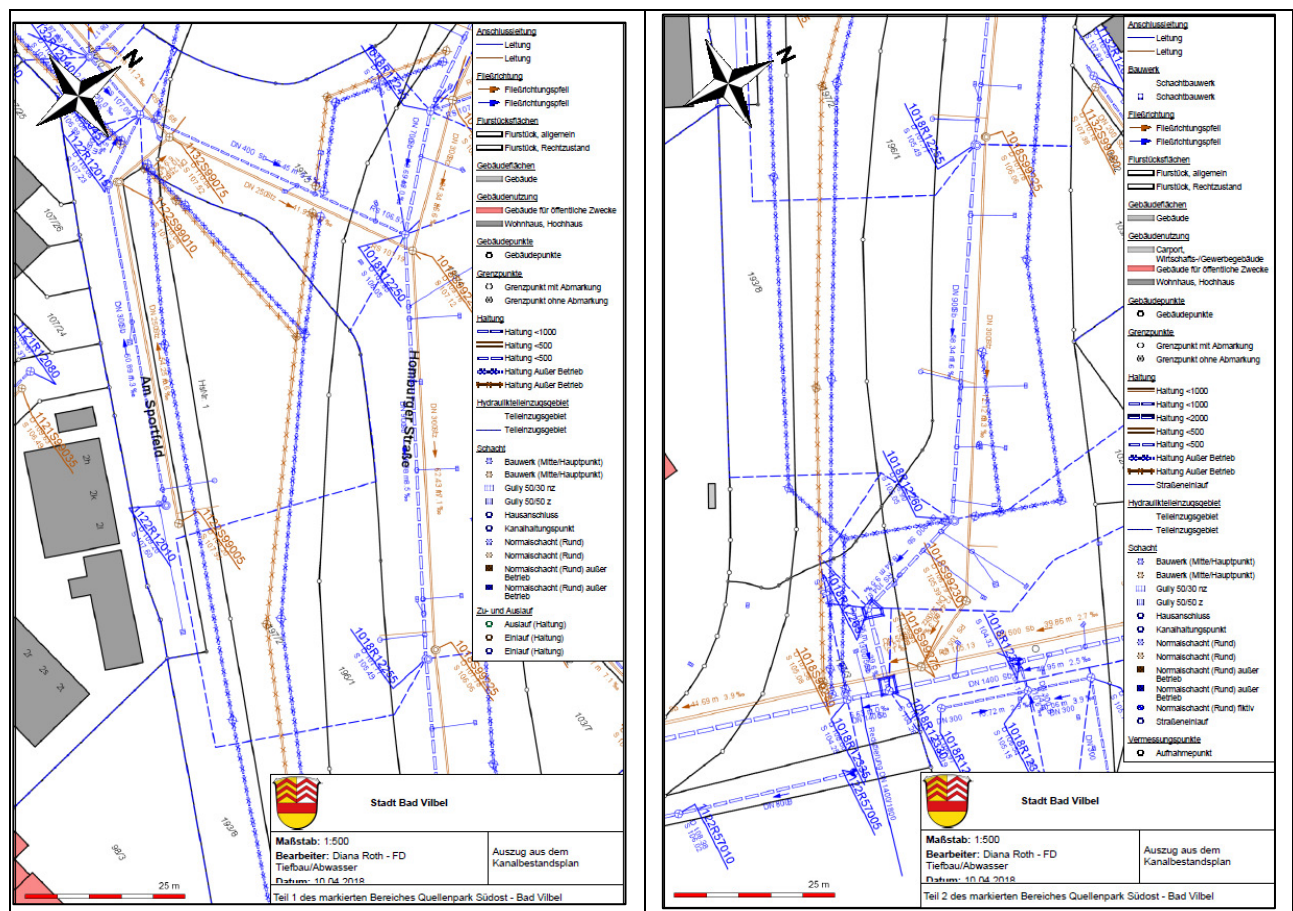


Abbildung 13: Kanalbestand – Abwasser

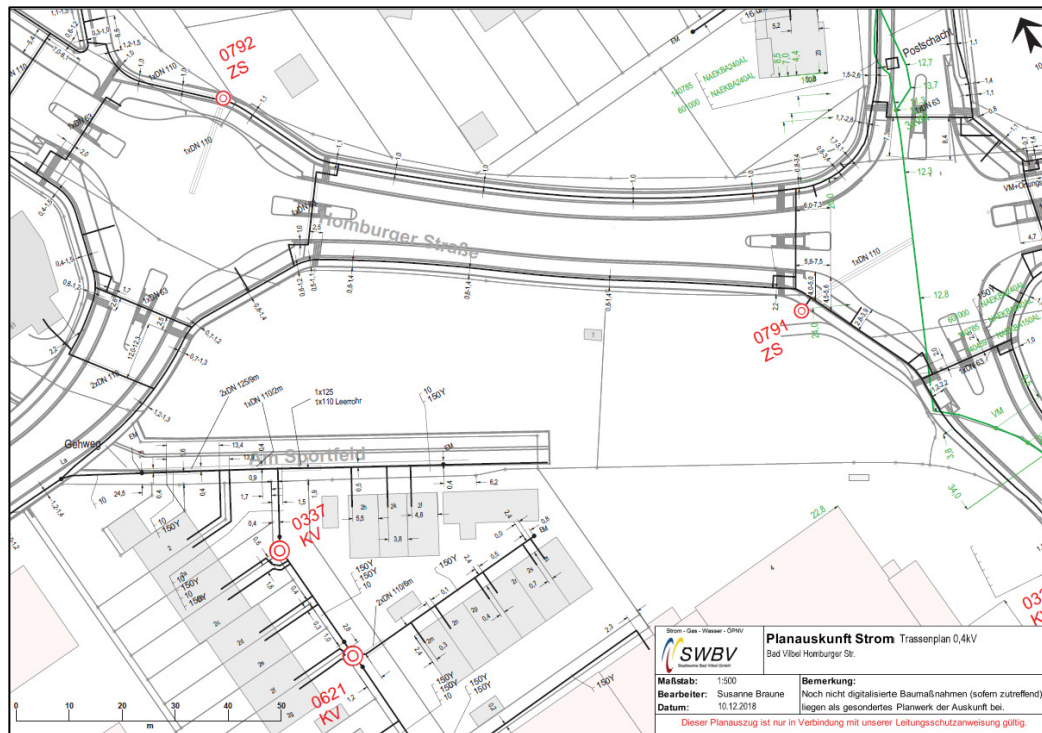


Abbildung 14: SWBV – Lage der Stromleitungen

7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das Arbeitsblatt „Technische Regeln W 405“ und die gültigen DIN - Vorschriften zu beachten. Zudem haben die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH bestätigt, dass für das Plangebiet des Bebauungsplans „1. Änderung Quellenpark Südost“ eine gesicherte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorliegt. Die für das Plangebiet erwartete Bezugsmenge ist durch bestehende Lieferverträge gedeckt. Der Netzdruck sowie Anzahl und Orte der Hydranten sowie die nachzuweisende Löschwassermengen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens abzustimmen. Notwendige Feuerwehrrzufahrten sind so zu befestigen und zu dimensionieren, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

8. Immissionen und -emissionen

8.1 Lärm

Der Planbereich liegt, in unmittelbarer Nähe zur Eisenbahntrasse Friedberg/Frankfurt und unmittelbar angrenzend an die „Homburger Straße“. Im Rahmen der Aufstellung des bereits wirksamen BPL aus dem Jahr 2013, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fritz GmbH erstellt. Die Ergebnisse des damaligen Gutachtens sind als Festsetzungen im wirksamen BPL enthalten. Für den nunmehr vorliegenden Bereich der 1. Änderung wurde ein neues schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet (GSA Ziegelmeyer GmbH, 11/2018).

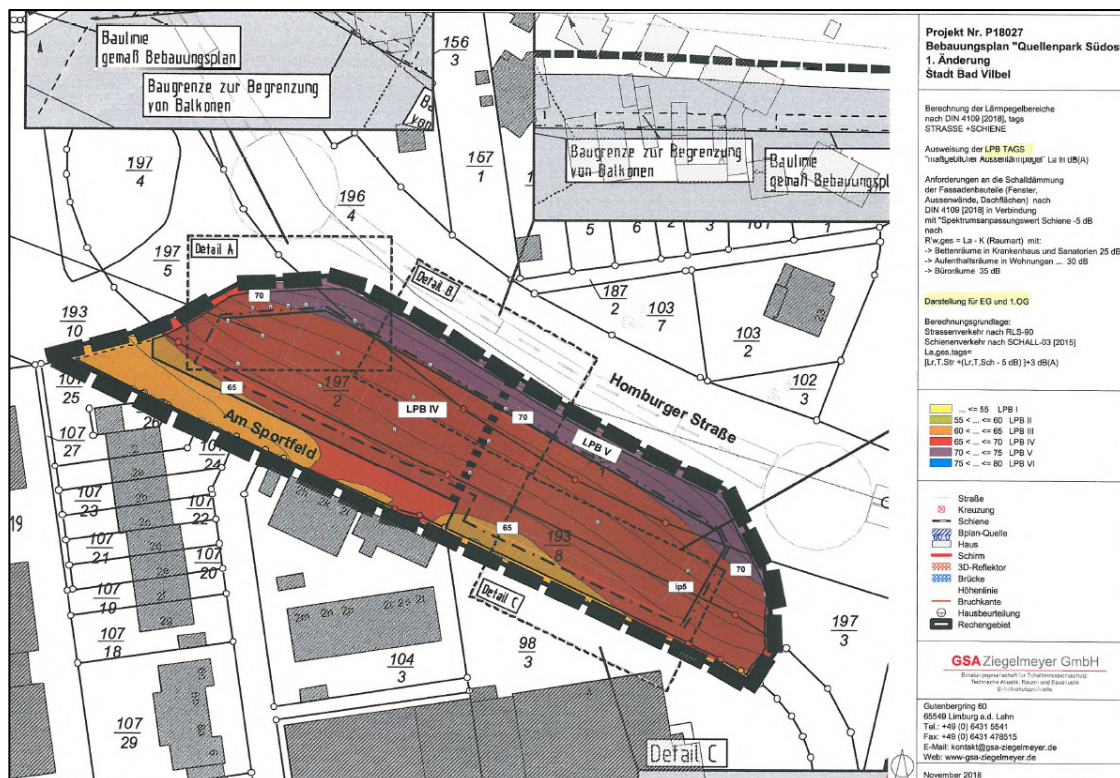
Folgende Hinweise sind auszugsweise in diesem Gutachten enthalten:

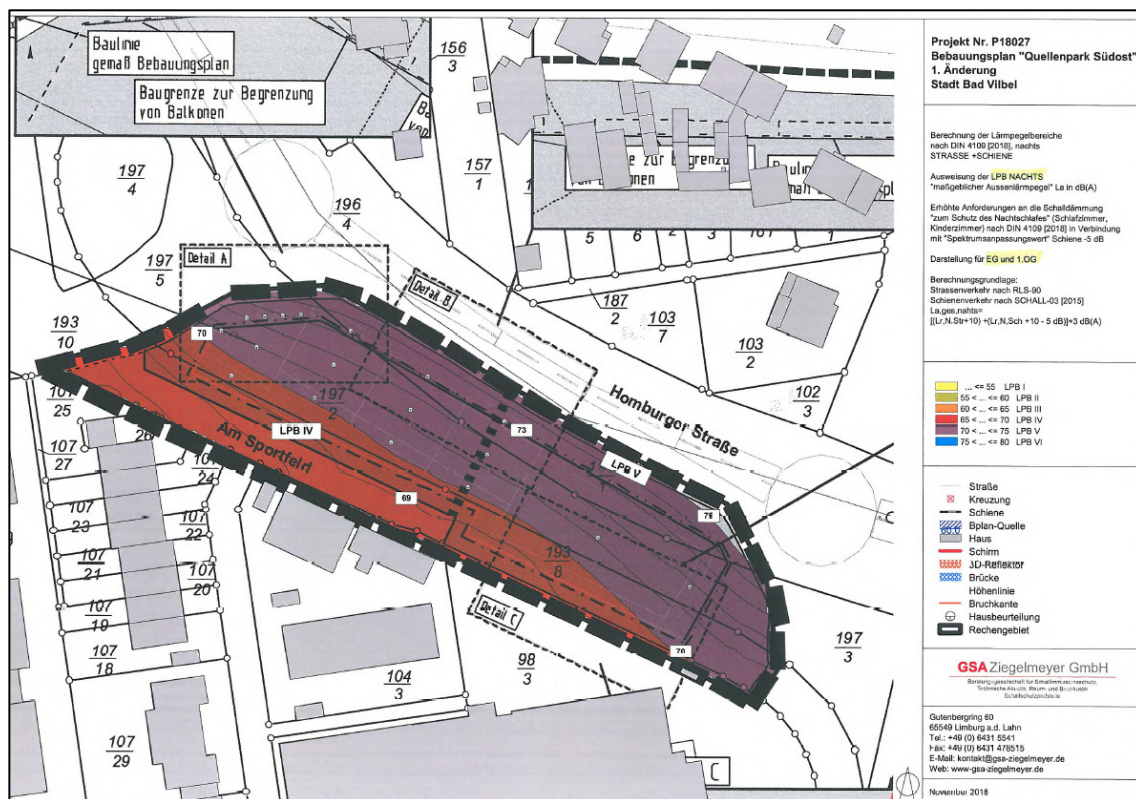
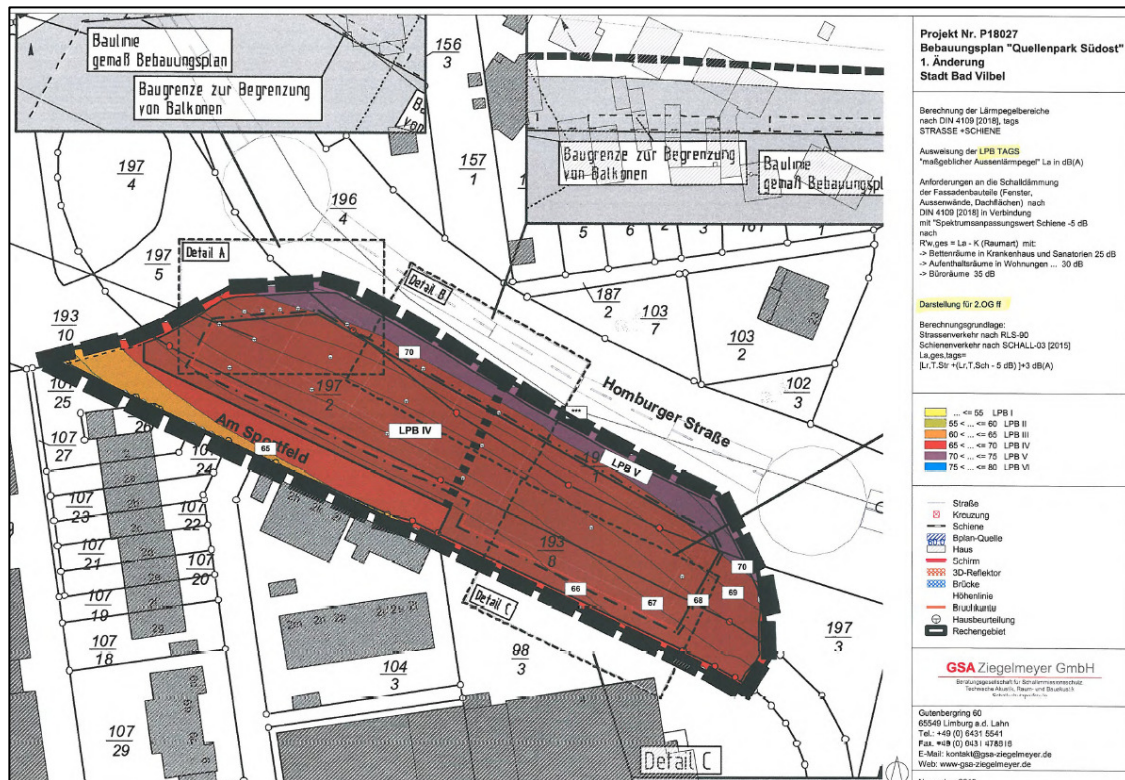
- *Eigenständige Orientierungswerte für MU-Gebiete sind zurzeit nicht festgelegt. Ersatzweise werden die Anforderungen für Mischgebiete und Kerngebiete für eine orientierende Bewertung herangezogen.*

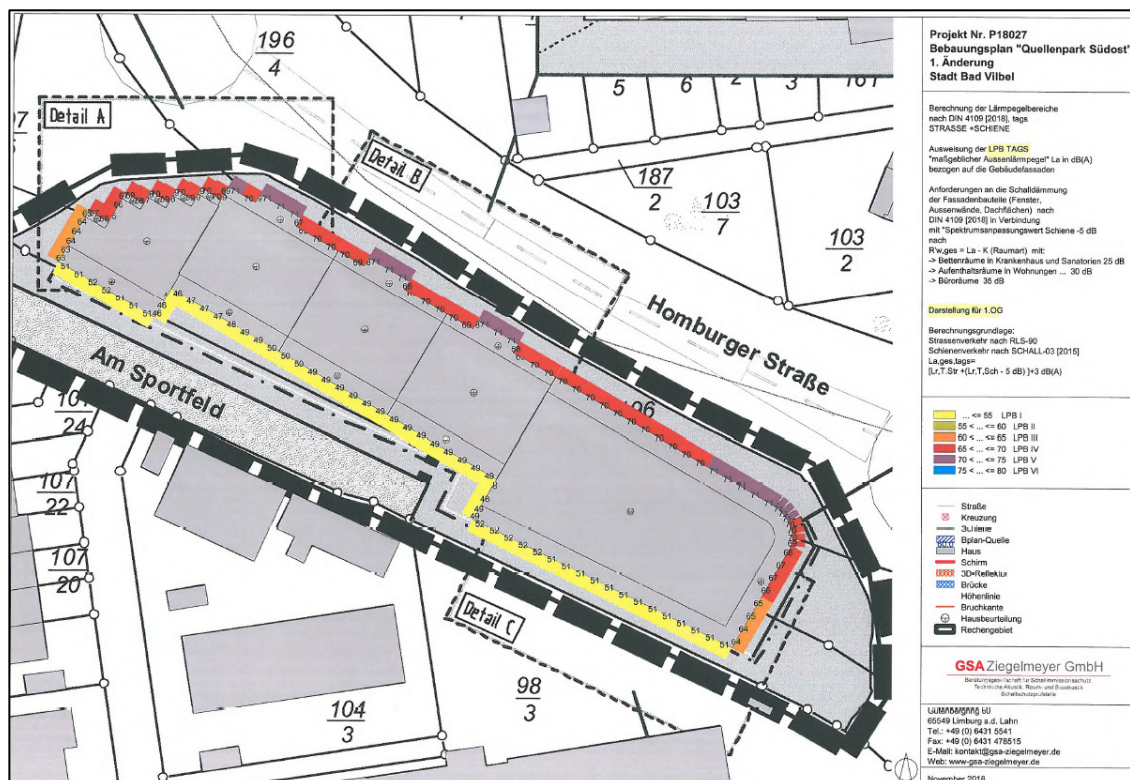
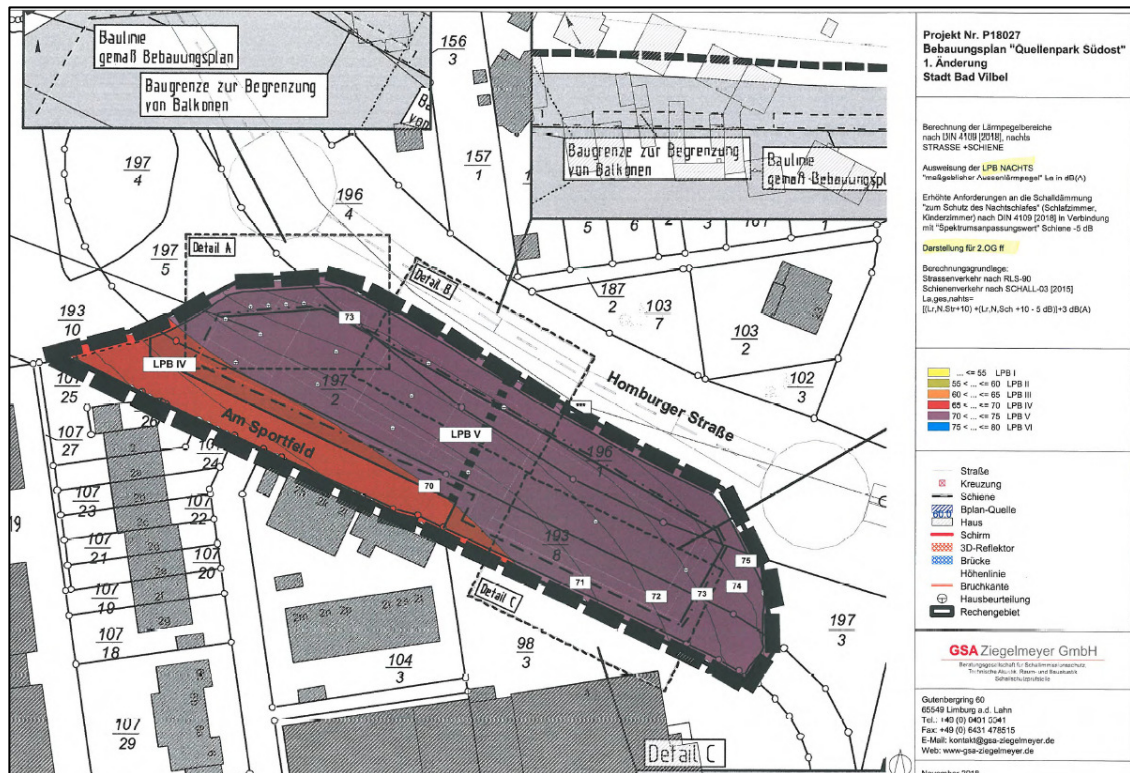
- Zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes ist die Geräuschbelastung des Plangebietes / der geplanten Gebäudefassaden aus dem Straßen- und Schienenverkehr berechnet worden.
- Bauliche Schutzmaßnahmen im Nahbereich der Verkehrswege / innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können nicht errichtet werden. Der erforderliche Schallschutz ist daher durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gebäudehülle) nachzuweisen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht unterschreitet.
Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen R_w der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkästen, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offenerer Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/ Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

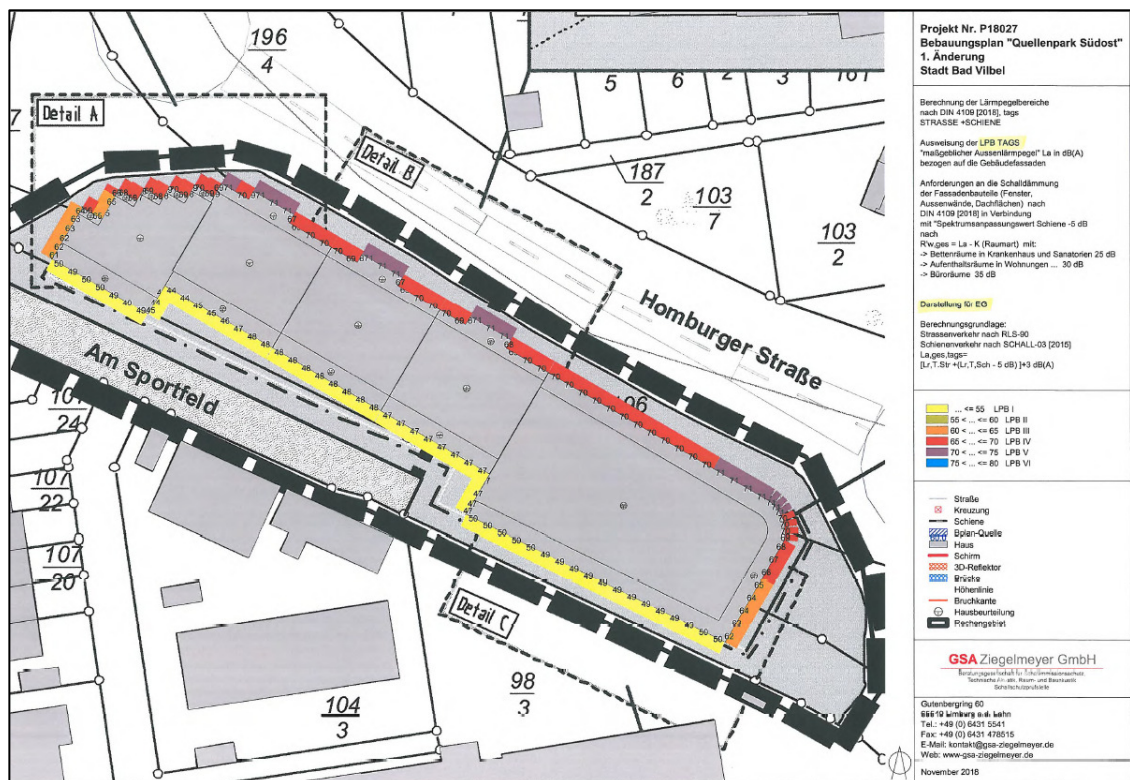
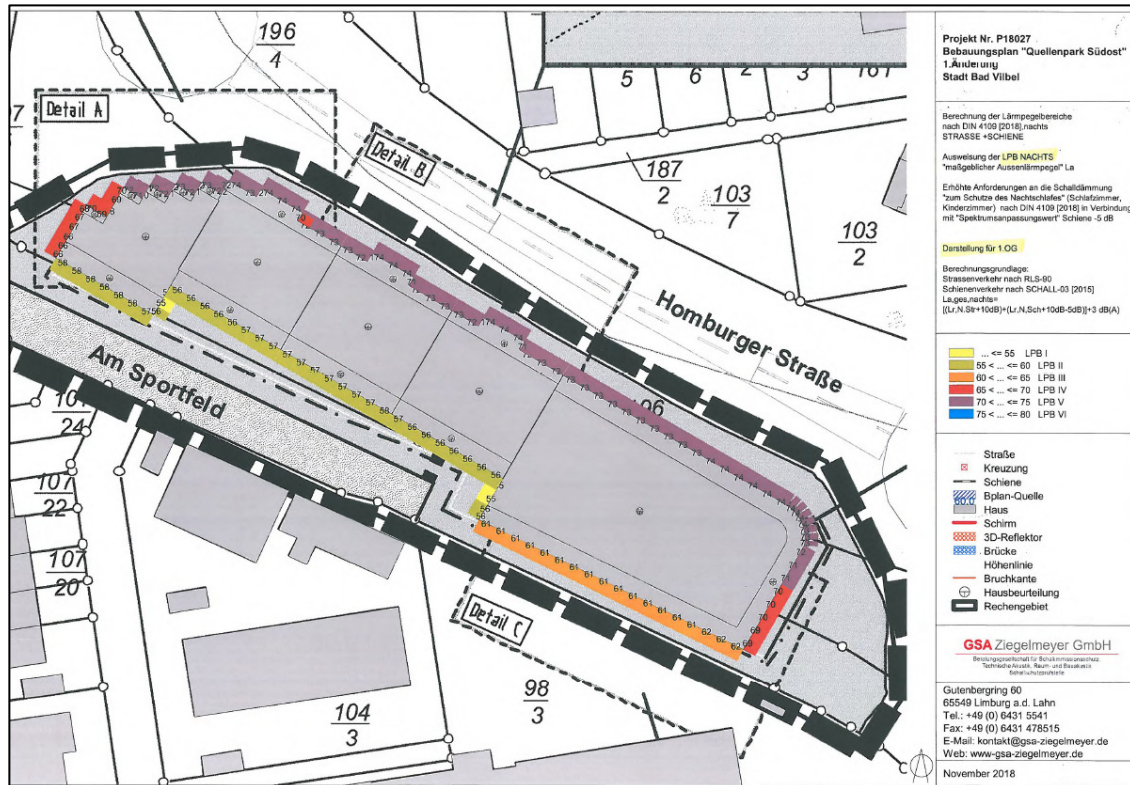
Das Gutachten ist als Abwägungsmaterial in vollem Umfang Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans und ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

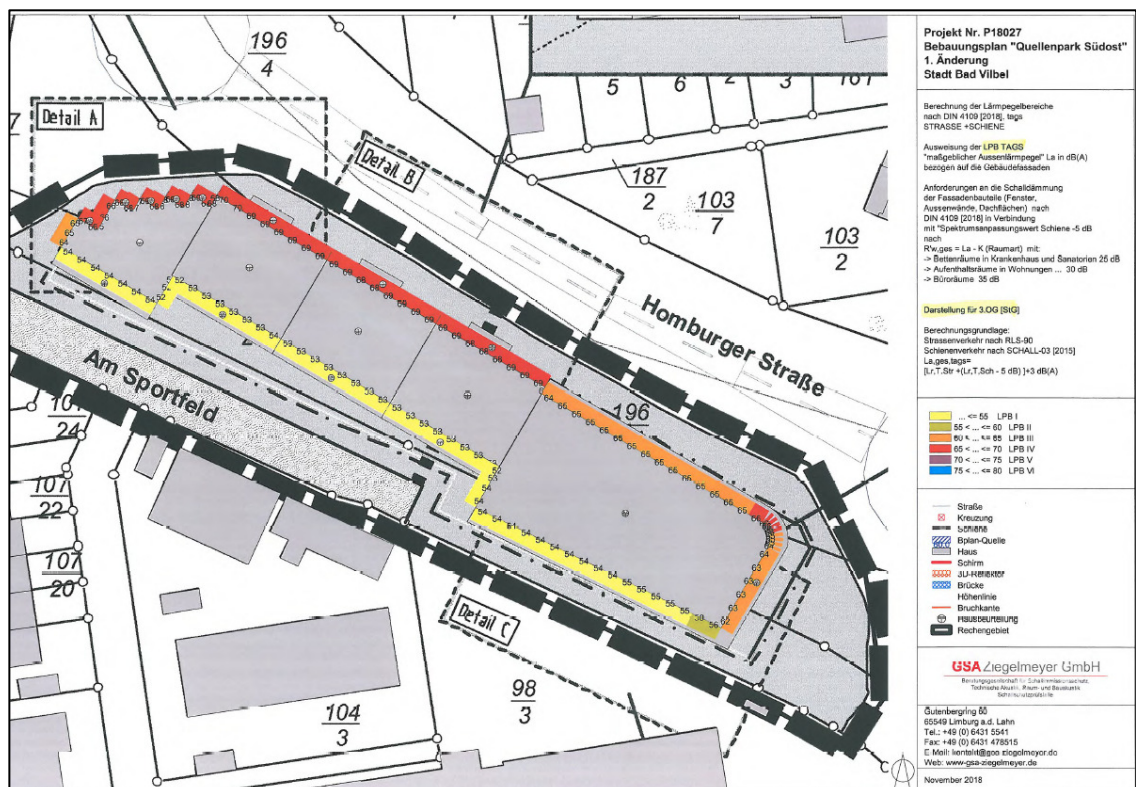
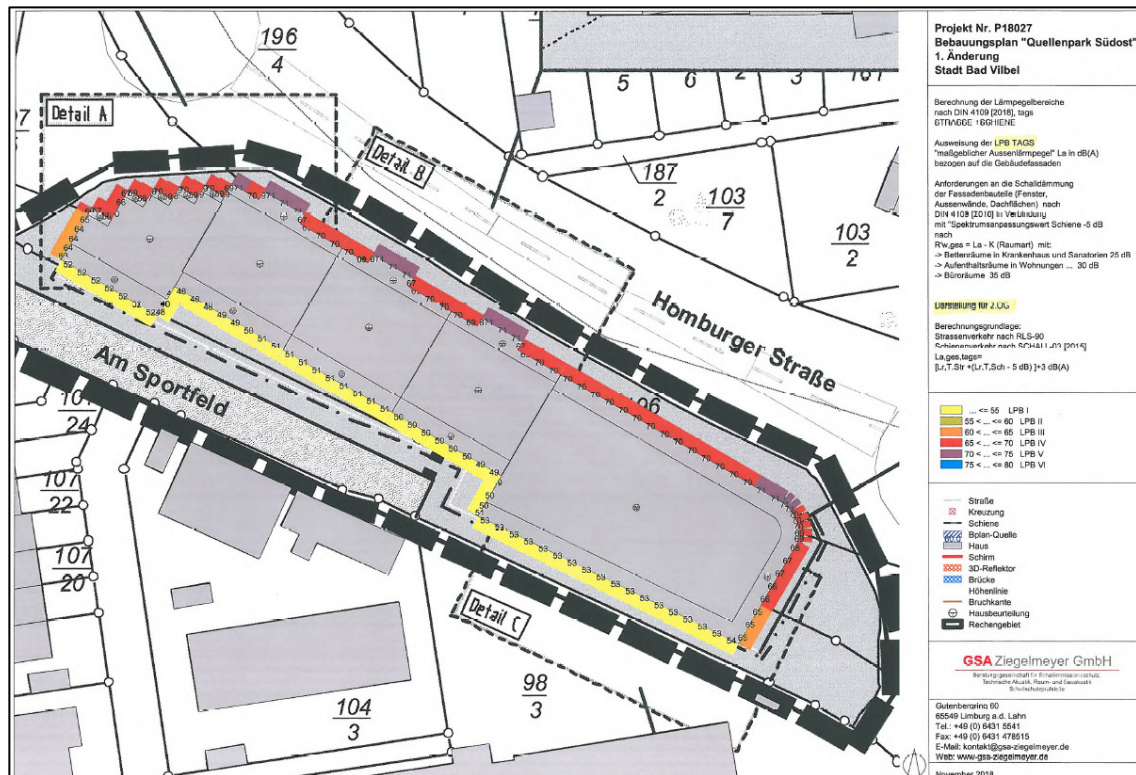
Abbildung 15 und folgende: Lärmpegelbereiche (Auszug der schalltechnischen Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH)

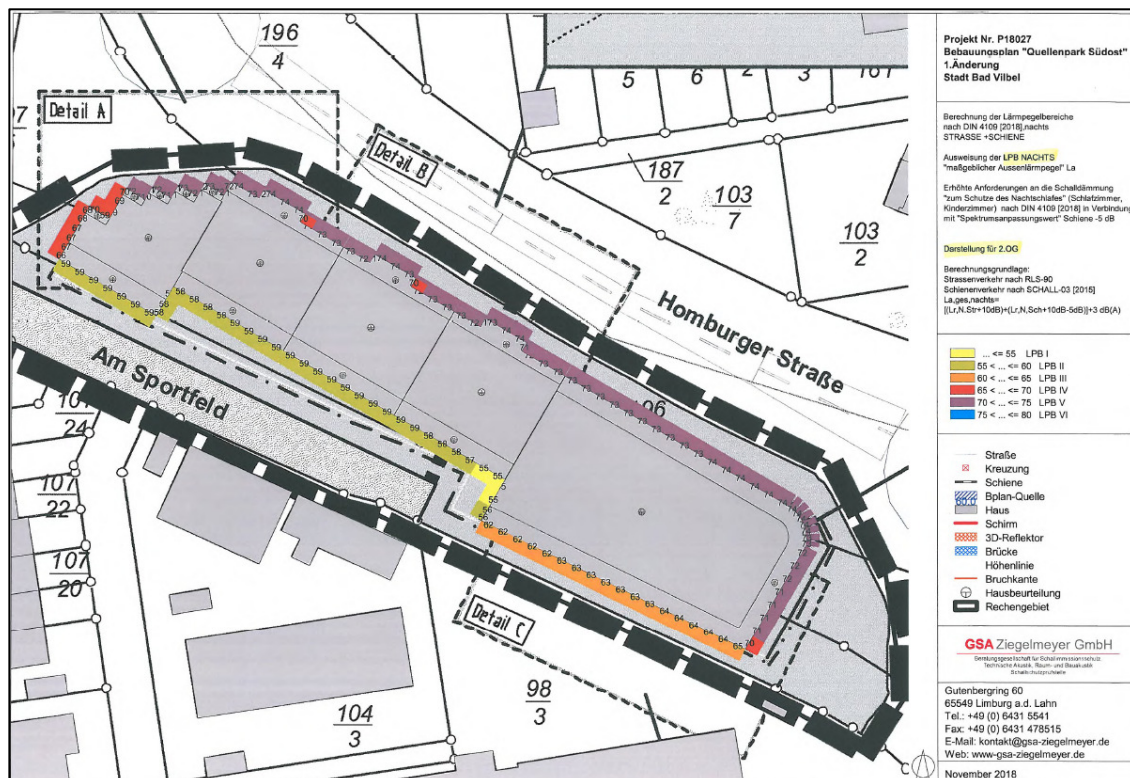
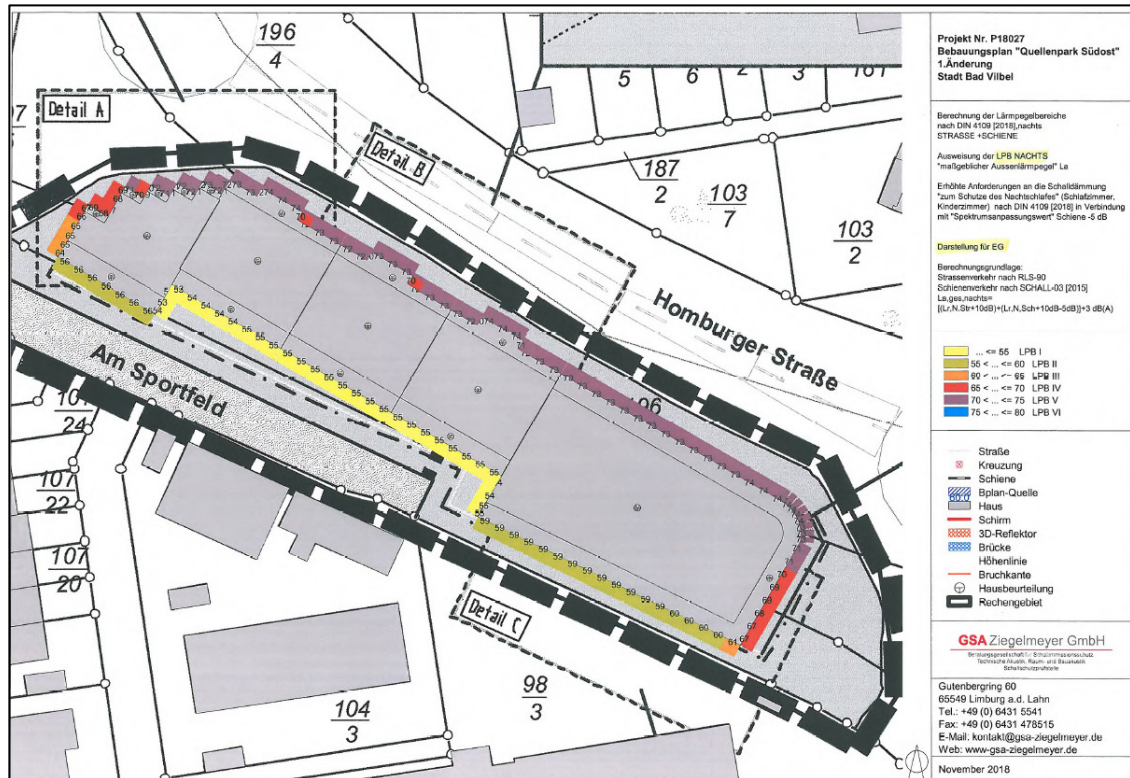


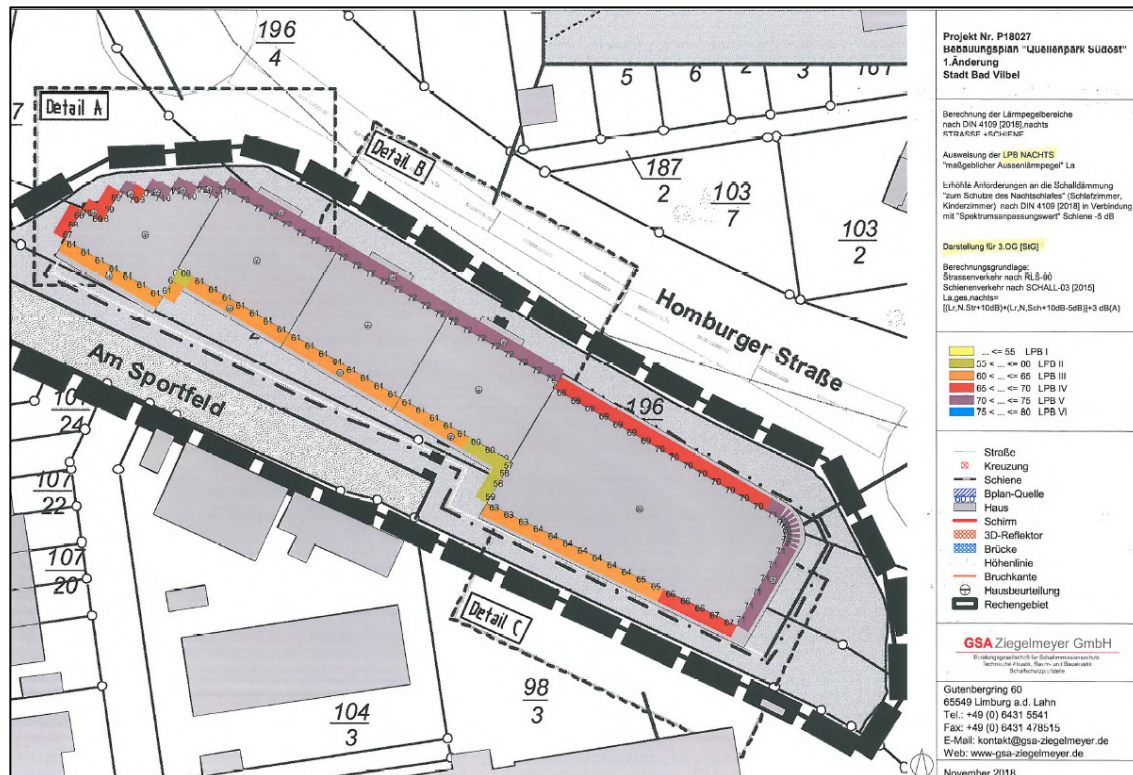












8.2 Erschütterungen

Aufgrund der Nähe des Bereiches der 1. Änd. zur vorhandenen, angrenzenden Bahntrasse wurde auf die im rechtsgültigen BPL erstellte erschütterungstechnische Untersuchung (Fritz GmbH 2013) zurückgegriffen. In diesem Untersuchungsbericht wird der damals als MI-Gebiet ausgewiesene Planungsbereich als unkritisch bewertet. Die Beurteilungsanhaltswerte für Mischgebiete können nachweislich eingehalten werden.

Trotzdem wird eine Überprüfung des Gutachtens auf die geplante Nutzung empfohlen. Das Gutachten ist ebenfalls als Abwägungsmaterial in vollem Umfang Bestandteil der 1. Änderung des BPL und ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

8.3 Elektromagnetische Felder

In der Nähe des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen. Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2. überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnlinien niederfrequente Wechselfelder. Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26. BImSchV) Grenzwerte festgelegt.

Die 26. BImSchV enthält u. a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen. Im Niederfrequenzbereich sind das die Bahnstromanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Die Oberleitung einer Bahnlinie erzeugt ein elektrisches Wechselfeld. Die an Bahnsteigen gemessenen Einwirkungen liegen jedoch in der Regel bereits unter den Grenzwerten der 26. BImSchV.

Nach mehreren Studien zu Befindlichkeitsbeeinträchtigungen schließt das Bundesamt für Strahlenschutz einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und den Beschwerden elektrosensibler Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Auch die Weltgesundheitsorganisation sieht keinen Zusammenhang zwischen den bestehenden Symptomen und Feldern.

8.4 Immissionen durch die Bahntrasse

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8.5 Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

9. Grünordnung

9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Planbereich liegt in der Kernstadt Bad Vilbels, auf der westlichen Seite der Bahntrasse Friedberg-Frankfurt.

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich die folgenden Biotopstrukturen:

- Asphaltierte Verkehrsflächen („Am Sportfeld“, Stellplatz-/ Verkehrsflächen)
- Grünflächen (Ruderales Grünland/ Rasen)
- Gehölze (Straßen-/ Stellplatzbäume, standortgerechte/ standortfremde Gehölze)

9.1.1 Flora

Die folgenden Biotopstrukturen wurden innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen. Die kartografische Bestandsdarstellung ist der Abb. 16 zu entnehmen.

Weite Teile der Planfläche werden von befestigten Flächen eingenommen. Zum einen handelt es sich um die asphaltierten Verkehrsflächen der Straße „Am Sportfeld“, wie auch Teile der Parkplatzflächen, zum anderen aber auch die bestehenden Gebäude der Sporthalle. Aus ökologischer Sicht besitzen solche Flächen keine bzw. eine negative Wertigkeit.

Von geringer ökologischer Wertigkeit sind zudem, die innerhalb des Planbereiches befindlichen Rasenflächen. Die Flächen weisen in erster Linie Bestände des europäischen Einheitsrasens auf und bieten aufgrund der intensiven Pflege nur wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Folgende Arten konnten hier u.a. nachgewiesen werden:

Gemeines Straußgras
 Einjähriges Rispengras
 Deutsches Weidelgras
 Gänseblümchen
 Gewöhnliche Prunelle
 Gemeiner Löwenzahn
 Gewöhnliches Rispengras
 Weißklee
 Kriechender Hahnenfuß

Agrostis tenuis
Poa annua
Lolium perenne
Bellis perennis
Prunella vulgaris
Taraxacum officinalis
Poa trivialis
Trifolium repens
Ranunculus repens



Abbildung 16: Ökologische Bestandsdarstellung im Luftbild (Google earth)

Die Freifläche unmittelbar südlich der zwei Kreisel wird von einer ruderalen Wiese eingenommen.

Neben den o. g. Arten konnten hier folgende Arten nachgewiesen werden:

Kompaßblattich	Lactuca seriola
Kanadisches Berufskraut	Conyza canadensis
Weg Rauke	Sisymbrium officinale
Beifuß	Artemisia vulgare
Große Brennnessel	Urtica dioica
Acker Kratzdistel	Cirsium arvensis
Taube Trespe	Bromus sterilis

Eine etwas höhere ökologische Wertigkeit weisen die Laubgehölze innerhalb des Plangebietes auf. Allerdings befinden sich die solitären Laubgehölze ausschließlich im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzflächen an der Sporthalle (z.B. Birke) und sind damit als Bäume im Straßenraum zu bezeichnen.

Hinzu treten noch weitere Laubgehölze (z.B. Ahorn, Salweide, Holunder, Hundsrose) innerhalb des Gehölzstreifens zwischen Sporthalle und Grünfläche auf. In diesem Bereich kommen noch einige Nadelbäume (Fichten, Thuja) hinzu.

9.1.2 Fauna

Die Angaben zu den Vögeln ergeben sich aus Beobachtungen im Frühjahr 2018 und im Frühjahr 2019, aus einer Datenrecherche, wie aber auch aus einer Potenzialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen.

Bei den aufgeführten Vogelarten handelt es sich fast ausschließlich um weit verbreitete, typische Siedlungsfolger, die die vorhandenen Gehölze zur Nahrungssuche bzw. als Bruthabitat nutzen und unempfindlich gegenüber Störeinflüssen sind.

Ausnahme bildet hier lediglich der Mauersegler, der im gesamten Siedlungsgebiet sporadisch im Überflug bzw. bei der Nahrungssuche beobachtet werden konnte. Brutstätten der Art wurden nicht innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Folgende Arten sind, innerhalb des Untersuchungsgebietes, beobachtet worden bzw. potenziell anzunehmen:

Tabelle 1: Übersicht potenziell möglicher/ nachgewiesener Vogelarten innerhalb des Plangebietes

Deutscher Artname	Wiss. Artname	EHZ HE	Status	RL HE	RL D
Vögel					
Amsel	<i>Turdus merula</i>	günstig	P	-	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	günstig	NG	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	günstig	NG	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	günstig	P	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	günstig	P	-	-
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	günstig	P	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochuros</i>	günstig	P	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	günstig	NG	-	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	unzureichend	NG	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	günstig	P	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	günstig	P	-	-
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	günstig	P	-	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	günstig	NG	-	-

EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen

Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; DZ= Durchzügler; NW: Nachweis; P = Potenziell zu erwarten; PB Potenzieller Brutvogel

Siedlungsbewohnende Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus und großer Abendsegler) sind als Nahrungsgäste potenziell möglich. Quartiermöglichkeiten konnten innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt werden.

Reptilien wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen.

9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung kommt es zu den folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Verlust intensiv genutzter Grünflächen, einer ruderalen Wiese, sowie einigen Laub- wie auch Nadelgehölzen im Bereich des Gehölzstreifens - damit einher gehend Verlust vorh. Lebens-/ Teillebensräume für Tiere und Pflanzen
- Zusätzliche Versiegelung durch Gebäude
- Geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/ Bebauung
- Geringfügige Veränderung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlags-wassers

Die folgenden eingriffsvermeidende/ -minimierenden Maßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung festgesetzt:

- Erhalt der straßen-/ stellplatzbegleitenden Gehölze
- Anpflanzung von Bäumen entlang der Homburger Straße
- Festlegung von Begrünungsmaßnahmen der nicht überbauten Grundstücks-flächen
- Aufnahme einer Pflanzenauswahlliste
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
- Rückschnitt vorhandener Gehölze lediglich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar

9.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher Tier-/ Pflanzenarten hin untersucht worden. Höhlenbäume konnten im Eingriffsbereich nicht festgestellt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Kap. 8.1.2 zu entnehmen.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, die häufig auch in Siedlungsgebieten mit geeigneten Strukturen anzutreffen sind. Sie befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Nicht zuletzt durch die Ergreifung von eingriffsvermeidenden Maßnahmen, wie der Bauzeitenregelung, kommt es nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Planbereich um eine Fläche handelt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrs- wie auch Wohn- und Freizeitnutzung ausgesetzt ist, besteht bereits jetzt schon ein gewisser Gewöhnungsprozess der Arten an optische wie auch akustische Störreize, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auftreten.

Sonstige, artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht innerhalb des Planbereiches nachgewiesen werden, bzw. sind potenziell nicht zu erwarten. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Durch die Ergreifung geeigneter, festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung (Bewuchs-/Gehölzentfernung lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar), um evtl. vorhandene Nester/ Brutgeschehen nicht zu zerstören / zu stören

9.4 Umweltprüfung

Für Bebauungspläne, die gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch erfolgt eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter:

Biotop und Nutzungstypen

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von Flächen kommen, die bisher als intensive Grünflächen genutzt werden. Zudem kommt es zu einem Verlust einiger wenigen Gehölze.

Zudem befinden sich bereits asphaltierte Wegeverbindungen/ Straßen innerhalb des Geltungsbereiches.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der bereits stark gestörten bzw. intensiv genutzten Vegetationsbestände, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop wird nicht eingegriffen.

Artenschutz

Zum Begehungszeitpunkt im Frühjahr 2018, wie aber auch im Rahmen einer Potenzialabschätzung, sind als artenschutzrechtlich relevant nur einige Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu nennen. Bei ihnen handelt es sich um weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand.

Durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verbotseintritt nach § 44 (1) BNatSchG für alle Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

Der jeweilige Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubearbeitung Rechnung tragen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete bzw. gesetzlich Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht von der Planung betroffen.

Boden/ Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

Ein Eingriff in das Schutzgut Hydrologie kann als vertretbar eingestuft werden.

Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist von untergeordneter Qualität. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Im Untersuchungsgebiet sind wertvolle Blickbezüge oder attraktive Ansichten nicht vorhanden.

Die Reaktivierung von bisher brachliegenden Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten da sie einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegenwirkt.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortskernlage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb denkmalgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt. Siedlungstätigkeiten der Kelten und Römer sind jedoch nicht von vornherein auszuschließen.

Sollten entsprechende Funde bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese nach § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut können anhand der Empfehlungen der aus der Anlage ersichtlichen Gutachten ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Die geplante Bebauung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.

Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung, einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, die der Straße zuzuordnen ist, nicht erforderlich.

11. Altlasten

Der Stadt Bad Vilbel sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es liegen keine Aufschlüsse über vorhandene Belastungen im Planungsraum vor.

12. Kosten

Nach derzeitiger Kenntnis werden die Kosten für die Baureifmachung des Areals von den jeweiligen Bauinteressenten übernommen. Der Stadt Bad Vilbel entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten durch die Umsetzung der Planung.

Aufgestellt: Bad Vilbel / Marburg 24. Juli 2019, fortgeschrieben im November 2019