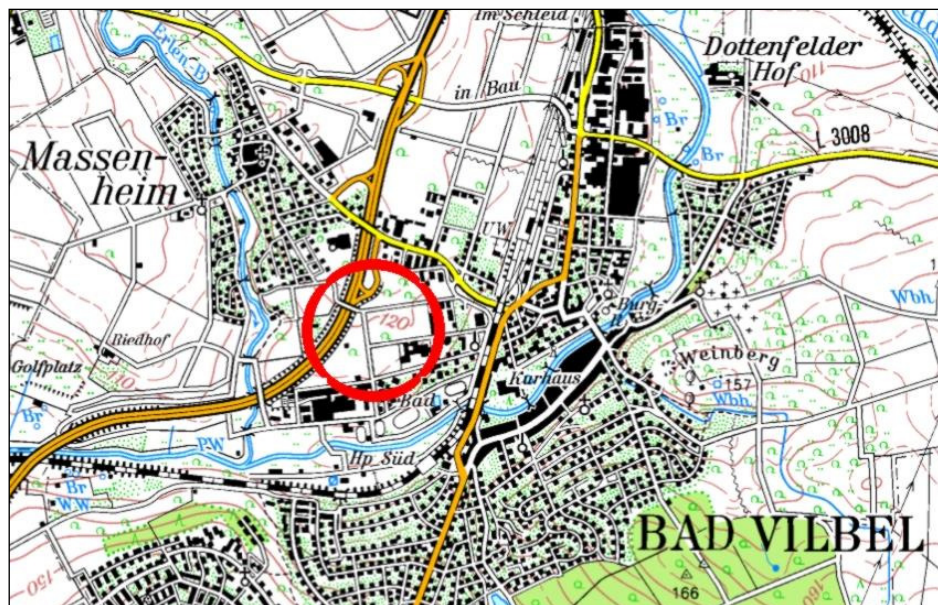


Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"



Begründung

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"
Begründung

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	6
	Vorhandene Nutzungen	
	Erschließung	
	Baustruktur in der Umgebung	
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	7
6	Änderungen / Grundzüge der Planung	8
	Bauliche Nutzung	
	Baustruktur und Freiflächen	
	Verkehrliche Erschließung	
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	
	Immissionsschutz	
7	Belange des Umweltschutzes	16
	Umweltprüfung	
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
	Artenschutz	
8	Wasserwirtschaftliche Belange	18
	Wasserversorgung	
	Abwasserbeseitigung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Schutzausweisungen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
9	Kampfmittelbelastung	19
10	Bergbau	20
11	Technische Infrastruktur	20
12	Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse	21
13	Statistik	21

Anlagen

- Bestandskarte mit Nutzungstypenkartierung
- Umweltbericht
- Verkehrsuntersuchung

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwimmbad - 1. Änderung" liegt am nord-westlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels, in Richtung des Ortsteils Massenheim. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Fluren 18 und 19 in der Gemarkung Bad Vilbel, die Fläche beträgt ca. 12,2 ha.

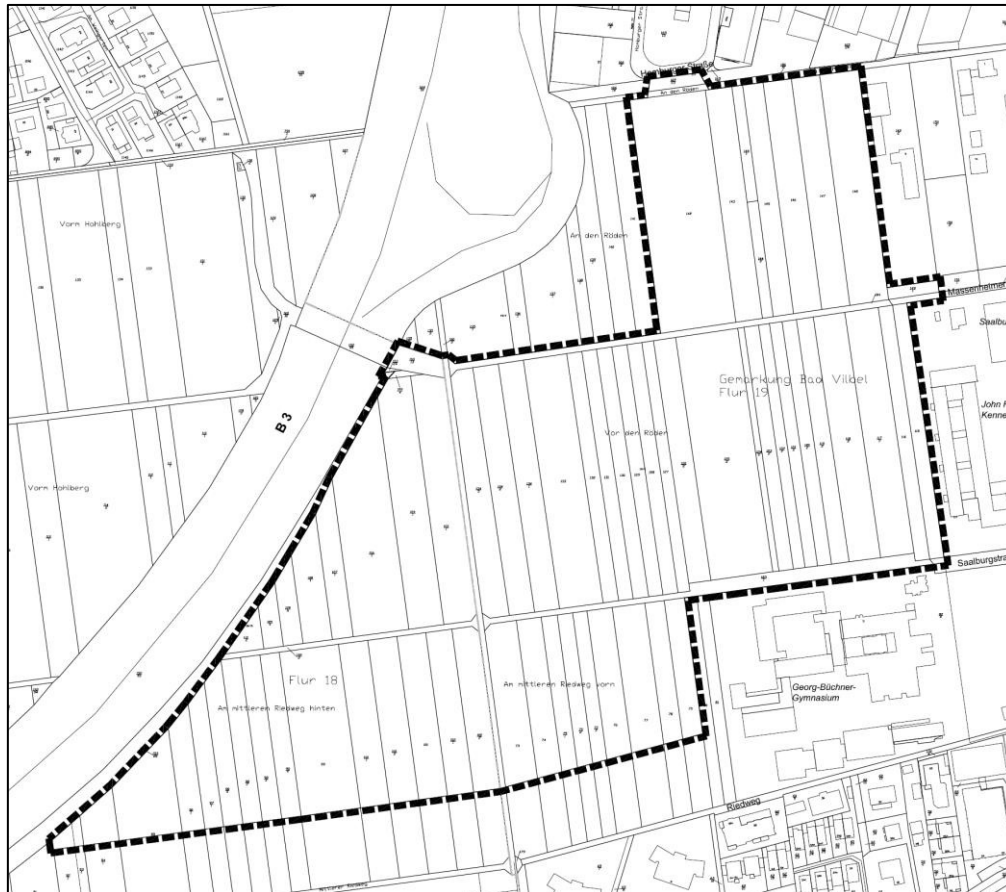


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Südlich des Plangebiets befindet sich das Berufsförderungswerk Frankfurt am Main sowie ein sehr heterogen strukturiertes Wohngebiet. Östlich davon liegen die Flächen von drei Schulen und einem Sportzentrum, während sich nördlich überwiegend gewerblich genutzte Flächen anschließen. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an die hier als Kraftfahrstraße ausgebauten Bundesstraße 3.

Das Gebiet liegt an einem Hang, es fällt von Norden nach Süden leicht ab.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Vilbel möchte ihre Schwimmbäder durch ein neues kombiniertes Frei- und Hallenbad ersetzen. Sowohl das Hallenbad aus den 70er Jahren im Bereich des Kurparks als auch das noch ältere Freibad in der Niddaaue haben einen erheblichen Sanierungsbedarf und sollen durch ein kombiniertes neues Bad mit ergänzenden Well-

nesseinrichtungen ersetzt werden. Zu diesem Zweck wurde 2011 zunächst der Bebauungsplan "Schwimmbad" aufgestellt.

Unter Beteiligung von Schulen und Schwimmvereinen wurden verschiedene Anforderungen an ein neues Bad formuliert, die zuzüglich der Wellnessseinrichtungen Teil einer europaweiten Ausschreibung wurden. Auf dieser Grundlage wurde dann ein Verhandlungsverfahren gestartet, um geeignete Investoren für das Vorhaben zu finden. Unter verschiedenen Bewerbern wurde schließlich das Konzept der Unternehmensgruppe Wund favorisiert, die bereits einige Bäder in Deutschland betreibt.

Im Rahmen der nun folgenden Konkretisierung der Planung stellte sich allerdings heraus, dass der vorab aufgestellte Bebauungsplan nicht in allen Teilgebieten der Hochbauplanung gerecht werden kann. Er soll daher in einem größeren Teilgebiet geändert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.07.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert am 13.12. 2012, erstellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als "Sonderbaufläche Sport, geplant" und "Grünfläche Sportanlage, Freibad ..." dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Durch den Bebauungsplan verändert sich ein Teil der bislang vorgesehenen Flächennutzungen: Im Bereich der im Westen an der B 3 liegenden "Sonderbaufläche Sport, geplant" soll nun eine "Private Grünfläche - Liegewiese..." festgesetzt werden, während ein kleiner Teil (ca. 3.000 qm) der östlich des Hauptgebäudes liegenden "Grünfläche

Sportanlage, Freibad ..." zum "Sondergebiet Wasserpark", das westlich und nördlich anschließt, hinzugefügt werden soll. Die "Private Grünfläche - Liegewiese..." umfasst insgesamt ca. 28.300 qm, davon waren im RPS/RegFNP bisher ca. 14.600 qm als SO dargestellt.

Es findet somit eine Veränderung der Flächennutzungen statt, die zu einer harmonischen Siedlungsentwicklung führt: Die durch das Bad weniger intensiv genutzte Grünfläche mit Liegewiese befindet sich am Rand des Gesamtgebiets und wird analog zu den nördlich und südlich bereits vorhandenen Grünflächen auch explizit als solche festgesetzt. Der Grünflächencharakter des Gesamtbereichs entlang der B3-Trasse wird damit gestärkt.

Dafür wird ein kleiner Teil der bereits intensiver zu nutzenden östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche für ein Eingangsgebäude als Bindeglied zwischen Hauptgebäude und Stellplatzbereichen beansprucht und soll daher Teil des Sondergebiets werden.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.07.2014, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB abgegeben wurde, kann die geänderte Flächenaufteilung als an die regionalplanerischen Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 angepasst angesehen werden. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Bad Vilbel davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs befindet sich der im Dezember 2011 als Satzung beschlossene und mit der Bekanntmachung vom 29.07.2014 am 30.07.2014 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Schwimmbad". Lediglich am Nordrand wird zusätzlich eine kleine Teilfläche zwischen dem ursprünglichen Plangebiet und der Homburger Straße neu durch den Geltungsbereich erfasst.

Im Norden des Plangebiets schließt teilweise der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Homburger Straße" an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Im Osten, noch im Bereich des Massenheimer Weges, beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quellenpark Südost", der u.a. die planungsrechtliche Grundlage für die Neuregelung der Erschließungssituation an der Homburger Straße bildet. Weiterhin grenzt im Osten der Bebauungsplan "Saalburgstraße" an. Die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch einzuordnen.

Der Bebauungsplan "Schwimmbad" soll innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung durch die vorliegende Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt werden.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen.

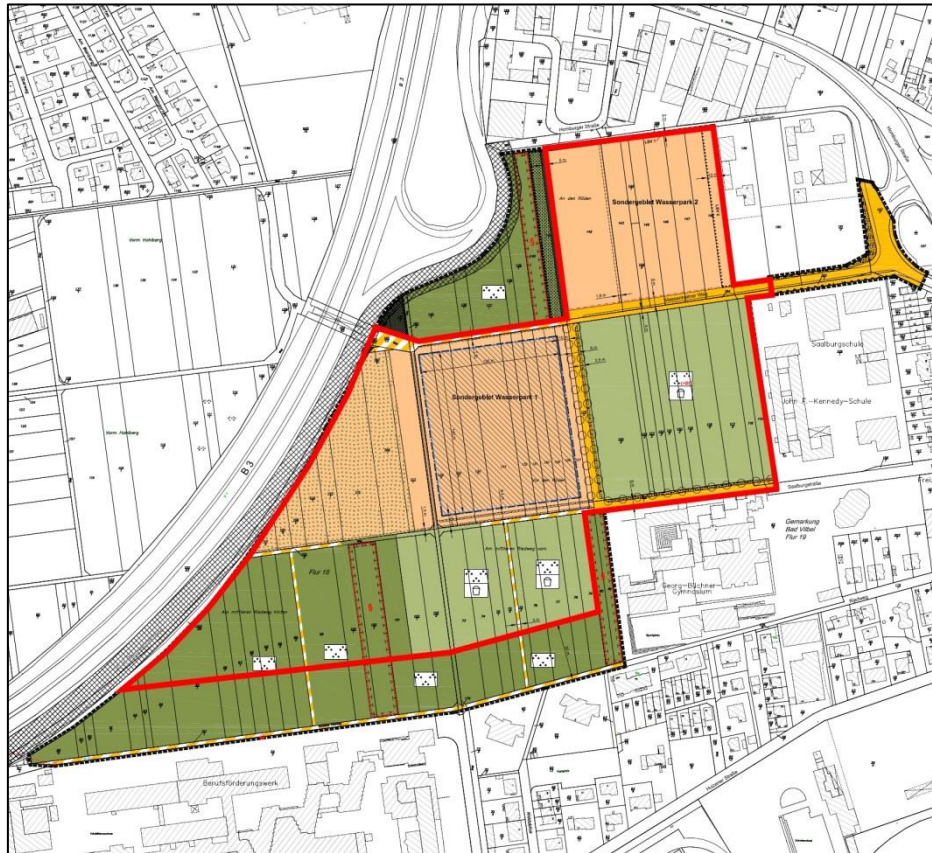


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Schwimmbad" mit Geltungsbereich der 1. Änderung (rot)

4 Städtebauliche Situation

Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit noch neben einigen wenigen Verkehrsflächen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Nördlich angrenzend befindet sich im Bereich eines Stiches von der Homburger Straße aus ein Gewerbe- und Mischgebiet mit z.T. kleinteiliger drei- bis viergeschossiger Bebauung, die durch Wohnen und Büros genutzt wird, sowie mit etwas großmaßstäblicheren gewerblichen Hallen.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungen, die wegen der Errichtung des Schwimmbades entfallen würden, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schwimmbad" eine Standortanalyse mit mehreren Alternativen durchgeführt, die den jetzigen Standort als günstigsten Standort eindeutig favorisierte, wenn die verkehrliche Problematik gelöst werden kann. Dass hierdurch bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen, wird aufgrund der für ein Bad und eine öffentliche Grünanlage besonders günstigen Lage in der Nähe vorhandener Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in der Abwägung in Kauf genommen. Bei der Bewertung als landwirtschaftliche Fläche ist zudem ihre durch die Trasse der B 3 abgetrennte Lage zu berücksichtigen, die diesen Bereich für die Landwirtschaft eher unattraktiv macht.

Erschließung

Die Nordgrenze des Plangebiets wird durch die Straße An den Röden und deren verlängerter Parzelle sowie durch die Verbindung zum Stich der Homburger Straße gebildet. Die Straße An den Röden verläuft hier in Ost-West-Richtung. Parallel zu An den Röden, ca. 144 m weiter südlich, verläuft der Massenheimer Weg ebenfalls in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet, der mit einer Brücke über die B 3 die Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen vom Plangebiet bzw. den Schulen zum Ortsteil Massenheim herstellt. Parallel zum Massenheimer Weg, ca. 154 m weiter südlich, befindet sich die Saalburgstraße. Das Plangebiet erstreckt sich noch ca. 90 m weiter Richtung Süden, hält aber zum noch weiter südlich liegenden Wohngebiet einen Abstand von ca. 50 m ein.

Alle ost-westlich verlaufenden Straßen sind direkt oder über die weiter im Osten liegende Straße Am Sportfeld mit der Homburger Straße verbunden und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Westgrenze des Plangebiets wird durch die B 3 und den begleitenden Gehölzstreifen gebildet. Eine direkte Anbindung des Plangebiets an die B 3 besteht nicht.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt sowohl durch den stadtinternen VILBUS-Verkehr als auch durch eine Regionalbuslinie. Die VILBUS-Linie 63 fährt in der Nähe des Plangebiets drei Haltestellen an: Am Knotenpunkt Homburger Straße / Massenheimer Weg die Haltestelle "Kennedy-Schule", im Bereich des Sportzentrums die Haltestelle "Saalburgstraße" sowie die Haltestelle "Berufsförderungswerk" an der Huizener Straße. Diese Buslinie führt auch in die Innenstadt sowie in den Ortsteil Massenheim. Sie ist durch die Haltestelle "Südbahnhof" mit den weiteren ÖPNV-Linien verbunden. Die Busse fahren zur Zeit im Stundentakt. Die Regionalbuslinie 65 mit Halt an der Kennedy-Schule verbindet den Bahnhof Bad Vilbel mit Bad Homburg und fährt im 30-60 Minuten-Takt. Der Bahnhof Bad Vilbel liegt in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) und ist durch eine neue Unterführung jetzt auch von der Westseite der Gleise aus fußläufig erreichbar.

Für den Fuß- und Radverkehr gibt es neben den Straßen im Plangebiet selbst einige befestigte Feldwege, über die das Gebiet an die Schulen, das Berufsförderungswerk sowie den Ortsteil Massenheim angeschlossen ist. Weiterhin wird das Straßennetz im Bereich der angrenzenden Bebauung durch mehrere Fuß- und Radwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung ergänzt.

Baustruktur in der Umgebung

Südlich der Straße An den Röden befinden sich zwei Grundstücke mit landwirtschaftlich geprägter Bebauung. Zwischen Massenheimer Weg und Saalburgstraße befindet sich die Saalburgschule und die John F.-Kennedy-Schule mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung nebst Sporthalle. Östlich an diese Schulen angrenzend liegt ein schmaler Streifen Wohnbebauung (Reihenhäuser) sowie das Sportzentrum mit den entsprechenden Sporthallen.

Zwischen Saalburgstraße und Riedweg, ebenfalls östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Georg-Büchner-Gymnasium. Diese Schulgebäude sind ebenfalls ein- bis zweigeschossig. Daran schließt sich Richtung Osten das Freizeitzentrum an.

Südlich des Plangebiets liegt ein sehr heterogen bebautes Wohngebiet, in der neben zehngeschossigen Wohnhochhäusern auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Reihen- und Einzelhäuser zu finden sind. Im Westen an dieses Wohngebiet angrenzend befindet sich das Berufsförderungswerk. Die hier vorhandenen baulichen Strukturen reichen von ein- bis zweigeschossigen Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden bis zu den elfgeschossigen Internatsgebäuden. Das Berufsförderungswerk wird durch die fast parallel zum Riedweg verlaufende Huizener Straße erschlossen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung wurde die Bestandskarte vom September 2010 des Bebauungsplans "Schwimmbad" aktualisiert (siehe Anlage). Hierbei konnte festgestellt werden, dass mit Ausnahme weniger kleinflächiger Bereiche die Biotop- und Nutzungsstrukturen unverändert anzutreffen sind. Lediglich bei zwei Bereichen, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung befinden, ist die Sukzession der damals vorhandenen Brachen weiter fortgeschritten. Bedeutsam ist dies vor allem für die gesetzlich geschützte Streuobstwiese unmittelbar westlich vom Schulgelände des Georg-Büchner-Gymnasiums (Flur 18 Nr. 80 und 81). Hier sind durch die fortgeschrittene Sukzession im nördlichen Teil große Brombeergebüsche entstanden. Die zwei vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind gänzlich mit Brombeere eingewachsen.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch die immer noch intensive ackerbauliche Nutzung. Eine für Flora und Fauna bedeutsame Struktur ist der Streuobstbestand innerhalb der Flurstücke Flur 18 Nr. 100/1 teilweise und 100/2, der zu ca. 2/3 im Geltungsbereiches der 1. Änderung liegt. Weitere drei Streuobstbestände befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches. Von den insgesamt vier Obstbaumbeständen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet, sind entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises von 2011 drei Streuobstbestände als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (3) Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) einzustufen. Hierunter fällt auch der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befindliche Streuobstbestand. Alle gesetzlich geschützten Streuobstbestände sind in der beiliegenden Bestandskarte besonders gekennzeichnet.

Neben den o.g. gesetzlich geschützten Biotopen sind durch die Planung keine weiteren Schutzgebiete entsprechend den §§ 23 bis 32 BNatSchG direkt oder indirekt betroffen.

Weitere Aussagen und Bewertungen zu den Schutzgütern Flora und Fauna, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter sowie zum Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage der Begründung beigelegt ist.

6 Änderungen / Grundzüge der Planung

Bauliche Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich für das Sondergebiet Wasserpark folgende Änderungen: Der nördliche Teil (Sondergebiet Wasserpark 2), bislang als Stellplatzanlage festgesetzt, soll nun mit zwei Parkhäusern den Großteil der erforderlichen Stellplätze (ca. 1.900) aufnehmen. Das westliche Parkhaus soll auf der obersten Ebene um eine Saunalandschaft ergänzt werden. Dieses Gebäude soll eine Höhe von insgesamt höchstens 143 m ü.NN haben.

Um gegenüber dem nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet ein verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen, wird in dem Bereich ab 15 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von lediglich 133 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15,5 m, von dem nächstgelegenen Teil der Homburger Straße aus gerechnet. Das benachbarte Bestandsgebäude Homburger Straße 69a hat beispielsweise eine Höhe von ca. 17,7 m.

Das östliche Parkhaus soll mit höchstens 127 m ü.NN nochmals deutlich niedriger werden, um gegenüber der östlich an das Plangebiet angrenzenden kleinteiligen Bebauung eine möglichst geringe optische Wirkung zu entfalten.

Der südliche Teil (Sondergebiet Wasserpark 1) soll nach wie vor eine großzügige Hallen- und Freibadnutzung aufnehmen, ergänzt durch Anlagen für Wellness-Einrichtungen und damit zusammenhängend in geringem Umfang auch Gewerbebetriebe wie z.B. Frisör und Maniküre und kleine Einzelhandelsflächen z.B. für Sportartikel und Bademoden. Ergänzt wird dies durch Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des gastronomischen Bedarfs. Diese Festsetzungen ändern sich nicht gegenüber dem beschlossenen Bebauungsplan "Schwimmbad".

Hinsichtlich der Ausdehnung des Gebäudes ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan "Schwimmbad" folgende Änderungen: Zum nördlich des Massenheimer Weges gelegenen Parkhaus soll eine bauliche Verbindung hergestellt werden, die den repräsentativen Eingangsbereich der Anlage bildet. Der Massenheimer Weg soll daher für ein kleines Teilstück überbaut werden. Weiterhin werden die Gebäude teilweise höher als ursprünglich vorgesehen (z.B. für einen Rutschenturm), die maximal möglichen Gebäudehöhen werden dementsprechend angepasst. Das Hauptgebäude kann danach insgesamt eine Höhe von maximal ca. 22 m - 25 m über Gelände entwickeln, während der Rutschenturm punktuell bis zu ca. 37 m hoch werden kann.

Die höchstens zulässige Grundfläche soll für die Hauptanlagen 18.000 qm statt bislang 12.600 qm betragen, die durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Fläche von insgesamt 20.000 qm (wie bisher) überschritten werden darf.

Die Gebäude werden voraussichtlich eine Länge von mehr als 50 m haben, so dass hier eine entsprechende "abweichende Bauweise" festgesetzt wird.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Mindestmaß von 25 % der Dachflächen für eine Begrünung festgesetzt. Damit wird neben den bei einer solchen Anlage erforderlichen großen Glasanteilen im Dach und neben den größeren Flächen für die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zusätzlich eine gewisse ökologische Wertigkeit der baulichen Anlagen selbst gewährleistet. Das festgesetzte Mindestmaß zu begrünender Dachflächen wird im Rahmen der Abwägung für ausreichend erachtet, um einerseits den ökologischen Interessen gerecht zu werden und andererseits einen möglich großen Spielraum im Rahmen der architektonischen Gestaltung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die zwingende Errichtung von Photovoltaikanlagen verzichtet, zumal zum jetzigen Zeitpunkt die Hochbauplanung noch nicht abgeschlossen ist und durch die Nutzung als Schwimmbad mit erheblichen Dachaufbauten bzw. offenbaren Dachflächen zu rechnen ist.

Freiflächen

Der westlich an das Sondergebiet Wasserpark 1 anschließende Grünbereich soll als "Private Grünfläche - Liegewiese, Schönungsteich" festgesetzt werden. Diese Fläche war bisher als Teil des Sondergebiets festgesetzt worden, doch soll nun der Grünanlagen-Charakter stärker als bisher planungsrechtlich in den Vordergrund gerückt werden. Hier ist neben der möglichen naturnahen Anlage von Schönungsteichen nur eine geringfügige Befestigung von bis zu 20 % der Fläche vorgesehen. Die Fläche der Schönungsteiche darf innerhalb der privaten Grünfläche insgesamt 3.000 qm nicht überschreiten. In diese Fläche einbezogen wird der südlich angrenzende Bereich, der bislang als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt ist. Dadurch ergibt sich für die Nutzung Liegewiese ein größerer planerischer Spielraum.

Die südlich an das Sondergebiet Wasserpark 1 angrenzende Fläche soll neben der erlebnisorientierten Badelandschaft auch das Sport-Freibad der Stadt Bad Vilbel aufnehmen und damit als Unterrichts- und Trainingsstätte für die örtlichen Schulen und Vereine dienen. Hier wird daher statt der bisherigen Parkanlage mit Spielflächen eine "Öffentliche Grünfläche - Freibad, Wassergarten, Schönungsteich" festgesetzt, um der nun konkretisierten Nutzung und dem öffentlichen Charakter der Anlage Rechnung zu tragen. Die Befestigung darf in diesem Bereich analog zum bestehenden Bebauungsplan bis zu 40 % erreichen. Die öffentliche Grünfläche mit ihrer intensiveren Nutzung soll Richtung Süden, Osten und Westen durch einen Erdwall abgeschirmt werden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Abstand zum Wohngebiet südlich des Riedwegs wird weiterhin unverändert eingehalten.

Die östlich an das Bad angrenzende Fläche soll ähnlich wie bisher als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen" festgesetzt werden. Die Flächenbefestigung soll nach wie vor bis zu 40 % für Parkplätze, Wege und Spielbereiche betragen dürfen. Allerdings wird die Größe der öffentlichen Grünfläche von bislang 22.887 qm um ca. 3.000 qm reduziert, da dieses Teilgebiet für den oben beschriebene Eingangsbereich in Anspruch genommen und in das Sondergebiet Wasserpark 1 einbezogen werden soll.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bades soll nach wie vor grundsätzlich über den Massenheimer Weg erfolgen. Dieser wird durch den neuen Kreisverkehr an die Homburger Straße angeschlossen. Dieser Kreisverkehr wurde planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Quellenpark Südost" abgesichert und ist zur Zeit in Bau. Damit ist eine gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und durch den nahegelegenen Anschluss der B 3 auch an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

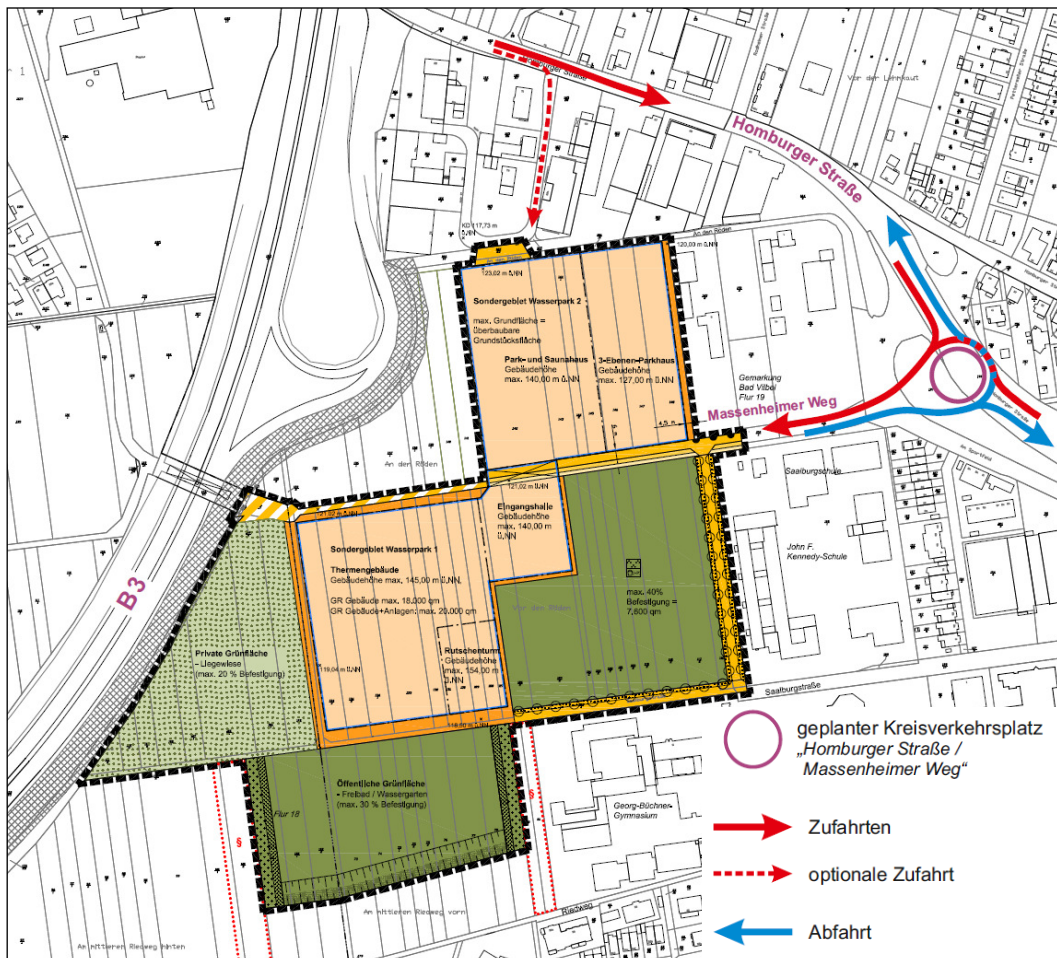


Abb.: Konzept für den KFZ-Verkehr (mit Geltungsbereich des Vorentwurfs)
Quelle: IMB-Plan GmbH, Frankfurt

Da sich gegenüber den bisherigen Annahmen die Größe der Anlage und damit auch die zugrunde zulegenden Verkehrszahlen erhöhen, wird in einer Ergänzung des bisherigen Verkehrsgutachtens die Erschließung insgesamt für alle Verkehrsarten sowie die Möglichkeit eines untergeordneten Anschlusses der Parkhäuser an das im Norden angrenzende Teilstück der Homburger Straße überprüft. Die aktualisierten Untersuchungen gehen von einer Besucherzahl des Bades von 1,18 Mio. pro Jahr und daraus für den Verkehr folgend von einer Belastung von 120 An- und 120 Abfahrten zur Spitzensunde im Verkehrsnetz an einem normalen Werktag aus. Die Berechnungsergebnisse zeigen bereits, dass auch bei einer ausschließlichen Anbindung über den Massenheimer Weg die Leistungsfähigkeit sowohl der Kreisverkehre der Homburger Straße als auch der Anschlüsse der B 3 an die Homburger Straße nach wie vor ausreichend ist.

Die erwähnte untergeordnete Bedarfszufahrt im Norden wird daher zwar durch die entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Homburger Straße und dem westlichen Parkhaus ermöglicht, ist aber für die Erschließung des Bades nicht erforderlich. Zudem ist aufgrund der beengten Verhältnisse der Homburger Straße in diesem Bereich die Anlage einer Zufahrt für einen größeren Teil des Publikumsverkehrs des Bades nicht ideal.

Die gute Anbindung des Bades für den Fuß-/Radverkehr sowie die Sicherheit des Schülerverkehrs wird nach wie vor durch entsprechende Gestaltung und Ausbau des Massenheimer Weges mit Fuß- und Radwegstreifen sichergestellt. Richtung Westen wird der Massenheimer Weg ab den daran angeschlossenen Parkhäusern über die B3 hinweg weiterhin nur noch als landwirtschaftlicher Weg und Fuß-/Radweg festgesetzt. Mit dieser radverkehrsfreundlichen Gestaltung soll der Massenheimer Weg in Zukunft auch als Fahrrad-Hauptverbindung zwischen Massenheim und der Kernstadt dienen.

Die im beschlossenen Bebauungsplan festgesetzte Nord-Süd-Verbindung zwischen Massenheimer Weg und Saalburgstraße wird Richtung Osten angrenzend an das Grundstück der John F.-Kennedy-Schule verschoben. Damit gibt es mehr Gestaltungsspielraum innerhalb der öffentlichen Grünfläche, während die Qualität der Wegeverbindung, auch Richtung Stadtzentrum und Südbahnhof, erhalten bleibt. Um in diesem Straßenabschnitt KFZ-Verkehr z.B. durch die Schulen zu vermeiden, soll dies durch verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. Schranken oder Poller ausgeschlossen werden.

Das Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt, kommt in seiner Verkehrsuntersuchung vom Juli 2014 für das Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

"In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan "Schwimmbad – 1. Änderung" unter Berücksichtigung der hierbei vorgesehenen Umgestaltung der Homburger Straße überprüft werden.

Als Grundlage wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Schwimmbad" aus dem Jahr 2011 eine umfangreiche Bestandsanalyse mit Knotenpunkts- und Querschnittszählungen durchgeführt und Prognose-Belastungen für das Jahr 2025 abgeleitet. Neben den zu erwartenden Neuverkehren durch den Bebauungsplan "Schwimmbad – 1. Änderung" wurden hierbei auch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die bereits bekannten Planungen im Umfeld der Homburger Straße berücksichtigt. Diese sind im Wesentlichen die Bebauungspläne "Quellenpark Südost", "Krebsschere / Im Schleid", "Krebsschere – 3. Änderung" und "Ziegelhof". Nicht zuletzt wurden die Verlagerungseffekte durch den neuen Knotenpunkt KP-A "Sportfeld-Kreisel" in die bemessungsrelevante Prognose-Belastung (Prognose-Planfall 3) eingerechnet.

Die Ergebnisse der auf dieser Datengrundlage durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass alle Knotenpunkte auch in Zukunft und in der geplanten Ausbauf orm leistungsfähig sein werden. Die Kreisverkehre am KP-5 "Massenheimer Weg" und KP-A "Sportfeld" weisen darüber hinaus auch in den Spitzenzeiten eine "gute" Verkehrsqualität auf (QSV = B). Dies gilt auch für den künftigen Kreisverkehrsplatz am KP-6 "Homburger Straße / Kasseler Straße", der lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde, d.h. in der Zeit höchster Belastungen "ausreichende" Verkehrsqualität (QSV = D) aufweist.

Aufgrund der dichten Folge an Kreisverkehren kann eine gegenseitige Beeinflussung generell nicht ausgeschlossen werden. Die "guten" Berechnungsergebnisse verdeutlichen jedoch, dass ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden sind, um diese zusätzlichen Belastungen aufnehmen und stabil abwickeln zu können.

Außerhalb des Plangebietes wurde vor allem die Schnittstelle zum klassifizierten Verkehrsnetz - hier die B 3 - geprüft. Die beiden signalgeregelten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 (Anschluss Rampe-West bzw. Rampe-Ost) können den motorisierten Verkehr auch

in Zukunft in "befriedigender" bzw. "ausreichende" Qualität abwickeln (QSV = C bzw. D). Maßnahmen aufgrund der vorgesehenen Planung sind an beiden Knotenpunkten nicht erforderlich.

Die Aussagen gelten auch im Falle einer Nutzung der ‚kleinen Homburger Straße‘, d.h. des südlichen Stichwegs am KP-3 als Zufahrt aus westlicher Richtung (Prognose-Planfall 3a). Hierbei verbessert sich zudem die Situation auf der Homburger Straße und am Kreisverkehr KP-5, da ein Teil der Fahrten bereits vorher zum Plangebiet geleitet wurden.

Insgesamt ergeben die Berechnungen, dass die verkehrliche Erschließung sowohl im Prognose-Planfall 3 als auch im Prognose-Planfall 3a als gesichert zu bewerten sind.

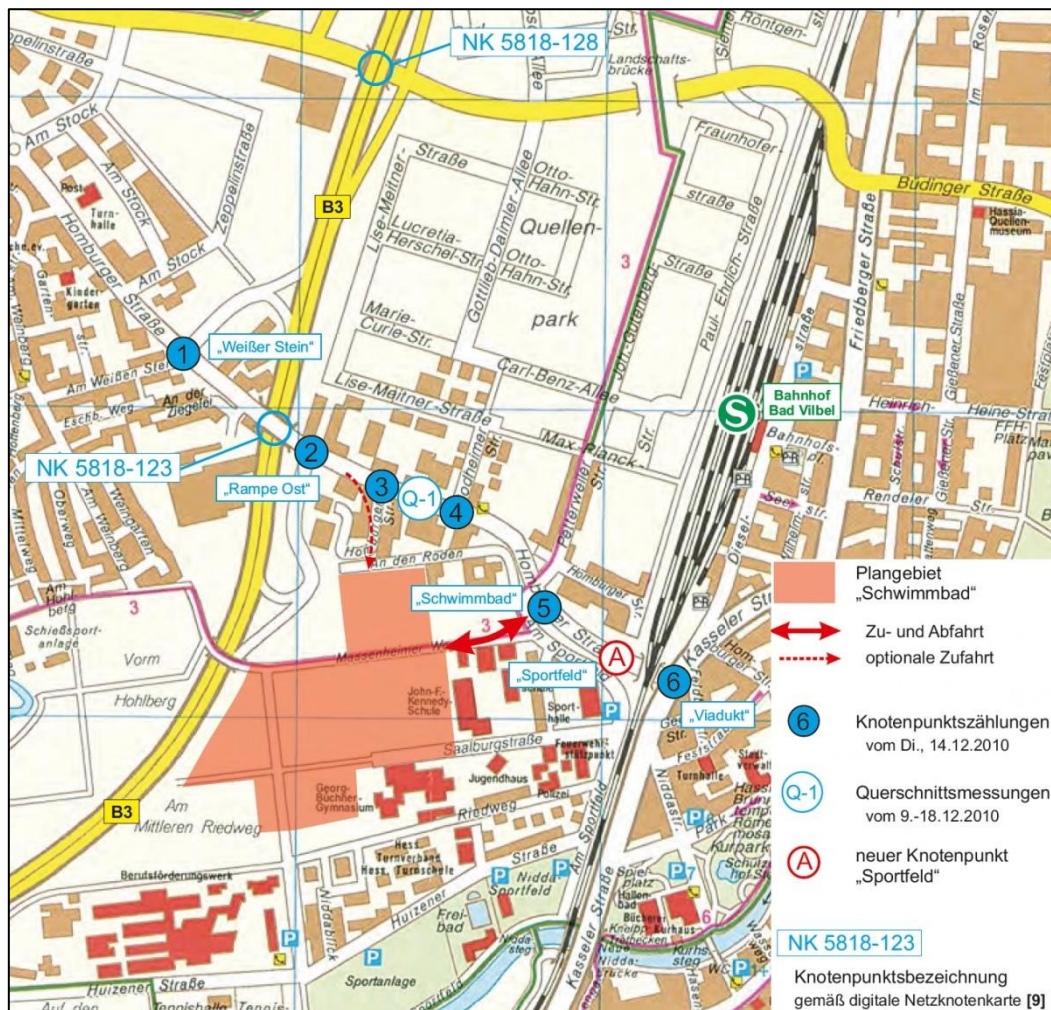


Abb.: Übersichts- und Zählstellenplan, Quelle: IMB-Plan GmbH, Frankfurt

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Aufbauend auf dem Bebauungsplan "Schwimmbad" werden für das Plangebiet und die hier vorliegende 1. Änderung folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Zielsetzungen getroffen:

- Erhalt des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen gesetzlich geschützten Streuobstbestandes.
- Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützten Streuobstbestände.
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen.
- Die Bodenversiegelung sollte auf das erforderliche Maß beschränkt werden.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter "Wasser" und "Klima" sind durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sowie einer Dachbegrünung, so gering wie möglich zu halten.
- Sicherstellung eines ausreichenden Ausgleichs der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

In der vorliegenden 1. Änderung wird der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Streuobstbestand vollständig erhalten und entsprechend nachrichtlich übernommen. Durch die getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich können zum einen die vorhandenen Obstbäume sowie die Wiesenvegetation erhalten werden. Zum anderen ist der vorhandene Streuobstbestand durch Neupflanzungen zu ergänzen, was eine langfristige Sicherung des Bestandes gewährleistet. Besonders hervorzuheben sind hierbei die als "Öffentliche Grünfläche - Biotopschutzpflanzung" festgesetzten Bereiche, die westlich und östlich des zum Erhalt festgesetzten Streuobstbestandes, aber auch westlich des Streuobstbestandes, der sich innerhalb der Flurstücke Flur 18 Nr. 80 und 81 teilweise befindet (außerhalb des Geltungsbereiches), angrenzen. Die festgesetzten Biotopschutzpflanzungen sind aufgebaut in zwei Zonen. Die Zone II grenzt unmittelbar an die vorhandenen Streuobstbestände an. Innerhalb dieser Zone ist jeweils eine Obstbaumreihe anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Maßnahme trägt zu einer erheblichen Flächensteigerung der Streuobstbestände bei. Die vorgesehene Zone II schließt sich unmittelbar an diese Neupflanzungen an. Innerhalb dieser Zone ist jeweils zur Abschirmung von Störungen sowie zum visuellen Schutz eine geschlossene Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die getroffenen Festsetzungen für den vorhandenen Streuobstbestand selbst sowie die Festsetzungen der Biotopschutzpflanzungen tragen zur Stabilisierung der betroffenen Streuobstbestände bei. Darüber hinaus gewährleisten sie eine ausreichende Pufferfunktion, um erhebliche Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope ausschließen zu können.

Der 1. Änderungsplan sieht für den vorhandenen Streuobstbestand auch die Installation von Nist- und Fledermauskästen vor. Die Anzahl orientiert sich an dem Verhältnis des vorhandenen Streuobstbestandes im 1. Änderungsplan zu den Streuobstbeständen des Bebauungsplanes "Schwimmbad" und der darin festgesetzten Anzahl der zu installierenden Nist- und Fledermauskästen. Zu beachten ist jedoch, dass vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen die Gesamtzahl der im faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Juli 2011 (bio-plan, Ober-Ramstadt) geforderten Nistkästen (12 Stück) und Fledermauskästen (8 Stück) innerhalb der 3 gesetzlich geschützten Streuobstbestände des Bebauungsplanes "Schwimmbad" vollständig installiert sein müssen. Diese Forderung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG wird in der vorliegenden Stellungnahme von bio-plan vom Juli 2014 (siehe Anlage Umweltbericht) weiter aufrecht erhalten.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung setzt die 1. Änderung parallel zum Bebauungsplan "Schwimmbad" umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, zumeist einheimische und standortgerechte Arten. So sind im "Sondergebiet Wasserpark 1" mindestens 16 Einzelbäume anzupflanzen und in der "Privaten Grünfläche – Liegewiese, Schönungsteich" mindestens 46 Einzelbäume. Weitere Bäume sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen (24 Stück), der "Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen" (45 Stück) und in der "Öffentlichen Grünfläche – Freibad, Wassergarten, Schönungsteich" (mindestens 19 Stück) vorgesehen. Somit sind insgesamt mindestens 150 Einzelbäume anzupflanzen, wobei für alle Bäume eine Mindestpflanzqualität festgesetzt wird.

Neben den Einzelbäumen sind sie festgesetzten "Öffentlichen Grünflächen – Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen" auch durch Strauchpflanzungen zu gliedern, wobei mindestens 50 % der Strauchpflanzungen mit standortgerechten und einheimischen Arten durchzuführen sind.

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern führt der Bebauungsplan entsprechende Vorschlagslisten auf, wobei unterschieden wird in einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume sowie standortgerechte Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich.

Entsprechend der grünordnerischen Zielsetzung, Eingriffe in das Schutzgut "Wasser" sowie die Bodenversiegelung auf ein erforderliches Maß zu beschränken, werden innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen die Bereiche für Flächenbefestigungen prozentual beschränkt. Darüber hinaus darf im "Sondergebiet Wasserpark 1" die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO nur überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist. Insgesamt setzt die vorliegende 1. Änderung darüber hinaus einen Anteil an Dachbegrünung von mindestens 25 % innerhalb der Sondergebiete Wasserpark 1 + 2 fest (im Bebauungsplan "Schwimmbad" war der Anteil an Dachbegrünung lediglich für das Sondergebiet Wasserpark 1 mit mindestens 20 % festgesetzt), was insbesondere positive kleinklimatische Auswirkungen mit sich bringt.

Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlich von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen auf Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung überprüft. Es wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten vom Büro IMB-Plan im August 2014 erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

"Zusammenfassung

Allgemeine Beurteilung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten "Schwimmbad" in Bad Vilbel bzw. zum zugehörigen Bebauungsplan "Schwimmbad – 1. Änderung" durchgeführt. Die Berechnungen basieren auf dem Planungsstand vom Juli 2014. Im Ergebnis können folgende allgemeine Aussagen zusammengefasst werden:

- Die grundlegende Eignung des Geländes als Fläche für ein derart großes Freizeitbad mit zugehörigen Parkmöglichkeiten und einem angeschlossenen Freibad ist ge-

geben. Aus schalltechnischer Sicht gibt es keine prinzipiellen Gründe gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

- Aufgrund der Nähe der Berechnungsergebnisse zu den in der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie definierten Anforderungen ist es erforderlich, im Bebauungsplan mittels geeigneter Festsetzungen den Aspekt Schallimmissionsschutz zu thematisieren. Genauer hierzu findet sich in Kapitel 6.2.
- Im Rahmen der Genehmigungsplanung sollen die Aspekte des Schallimmissionsschutzes nochmals anhand der dann vorliegenden endgültigen Entwurfsplanung geprüft und die Einhaltung der Anforderungen der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie nachgewiesen werden.

Aus den Berechnungsergebnissen lassen sich zudem folgende konkretere Erkenntnisse gewinnen:

- Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans werden vor allem die Parkgeräusche eine Rolle spielen, vornehmlich die Schallabstrahlung der Parkhäuser. An den relativ nahe liegenden Wohngebäuden liegt man dadurch ungefähr im Bereich der zulässigen Werte der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie – am Spitzentag knapp darüber, am Normaltag knapp darunter. Hier wird die letztendliche Gestaltung des Parkhauses über die Einhaltung bzw. Überschreitung der zulässigen Richtwerte entscheiden. Selbst wenn es zu Überschreitungen kommt, können diese mittels zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen relativ einfach in den Griff bekommen werden (siehe Kapitel 6.3).
- Im südlichen Bereich dominieren die Freibadgeräusche. Hier liegt eine (knappe) Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen vor. Damit dies auch bei möglichen Änderungen der Entwurfsplanung so bleibt, sollte der Bereich ganz im Süden des Plangebiets ausschließlich für wenig geräuschintensive Nutzung zu Verfügung stehen (z.B. Liegewiese). Laute Freibadbereiche (z.B. Becken) sollten weiter nach Norden an das Kerngebäude heran gerückt werden. Es ist sinnvoll, dies durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicher zu stellen.
- Der zu- und abfahrende Verkehr über öffentliche Straßen ist aus schalltechnischer Sicht nicht zu beanstanden. Die sehr direkte Anbindung ans überregionale Straßennetz und die wenig lärmbeeinträchtigten Gebäude (bei denen zudem die Anforderungen der Ziffer 7.4 der TA Lärm eingehalten sind) sind positiv hervor zu heben. Obwohl keine Verpflichtung für Schallschutzmaßnahmen besteht, könnte man trotzdem die Geräuscheinwirkung auf die am stärksten betroffenen Gebäude mindern, indem man die Fahrgeschwindigkeit auf dem Massenheimer Weg auf 30 km/h reduziert. Alternative Zuwegungen, z.B. über die Homburger Straße, sind ebenfalls möglich.
- Die mögliche Ansiedelung neuer Sporteinrichtungen zwischen dem ebenerdigen Schwimmbadparkplatz und den Schulen ist – mit Ausnahme von Skateanlagen – unproblematisch.

Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Thema „Schallimmissionsschutz / Lärmschutz“ sollte im Bebauungsplan in angemessener Form Berücksichtigung finden. Wir empfehlen:

Grafischer Teil:

Der südliche Bereich des Freibads, d.h. alle Bereiche mit einem Abstand von weniger als ca. 100 m vom südlich verlaufenden Riedweg sollte besonders gekennzeichnet werden. Im textlichen Teil des Bebauungsplans werden für diese Fläche dann entsprechende Nutzungsbeschränkungen getroffen.

Textlicher Teil:

Für die oben beschriebene Fläche sollte folgende Nutzungseinschränkung festgesetzt werden: *„In der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche sind ausschließlich Liege- und Ruhebereiche sowie Einrichtungen, von denen nur geringe Geräuschemissionen ausgehen, zulässig.“*

Unter dem Punkt Lärmschutz sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: *„Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. Bei der Gestaltung der Parkierungsmöglichkeiten sind die schalltechnischen Belange zu berücksichtigen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. geeignete Gestaltung der Zu- und Ausfahrten, Schließen von Fassadenbereichen) sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung explizit auszuweisen.“*

Die aufgeführten erforderlichen Maßnahmen sind als festgesetzte Lärmschutzvorkehrungen bzw. Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren Bestandteil des Bebauungsplans geworden. Im Gutachten werden weiterhin Empfehlungen für die schalltechnische Optimierung der Hochbauplanung gegeben. Das Gutachten ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Geordnet nach Schutzgütern wird der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet. Ihm werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt. Zu beachten ist bei der vorliegenden 1. Änderungsplanung jedoch, dass bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern der planungsrechtliche Zustand anzunehmen ist, der sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schwimmbad" ergibt. Ausgenommen hiervon sind arten- und biotopschutzrechtliche Bewertungen.

Dabei lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Die vorgesehene 1. Änderung führt zu „geringen“ negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden", "Klima" und "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" sowie "Mensch und Kulturgüter". Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass sich der Grad der gesamten Versiegelung und Befestigung nur unwesentlich gegenüber dem des Bebauungsplans "Schwimmbad" ändert und es insbesondere hinsichtlich des Arten- und Biotopschutz beim Vergleich des jetzigen Bestandes mit dem Bestand von 2014 zu keinen oder nur geringfügigen Änderungen gekommen ist.
- Die Auswirkungen der vorliegenden 1. Änderung auf die Schutzgüter "Wasser" und "Landschaftsbild" werden insgesamt als "mittel" bewertet. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich zwar der Grad der gesamten Versiegelung und Befestigung nur unwesentlich geändert hat, es aber jedoch zu einer Verschiebung von den ehemals überwiegend vorgesehenen wasserdurchlässig befestigten Flächen hin zu einem höheren Anteil an versiegel-

ten und überbauten Flächen gekommen ist. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan mehr und höhere Gebäude vor.

Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht vorhanden.

Andere Lösungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Ziels, nämlich der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes innerhalb des Plangebiets, nicht verfolgt.

Der Bebauungsplan setzt neben den zahlreichen Durchgrünungsmaßnahmen auch artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen fest, um so Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Auch werden die vorhandenen und unmittelbar angrenzenden gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Streuobstbestände vollständig erhalten und durch verschiedene Maßnahmen optimiert, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf diese geschützten Bestände ausgeschlossen werden können.

Ein weiterer notwendiger Ausgleich wird durch die Heranziehung einer externen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos erbracht, so dass insgesamt ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden kann.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Mit Hilfe der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die im Rahmen der Bilanzierungen angewandte Methodik zur Ermittlung des Eingriffsumfanges orientiert sich dabei an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 in der Fassung der Änderung vom 20.12.2010.

Bei der Bewertung des Bestandes ist dabei zu berücksichtigen, dass nicht die tatsächlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen bilanziert wurden, sondern der sich aus dem Bebauungsplan "Schwimmbad" und den darin getroffenen Festsetzungen ergebende planungsrechtliche Bestand.

Wie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, ergibt sich durch die vorliegenden Änderungen ein Wertdefizit gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand, welches allein durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird daher eine Maßnahme herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto der Gerty-Strohm-Stiftung verbucht ist. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahme:

Lage		Maßnahme	Wertpunkte
Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/15 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda	Anteilmäßig mit 127.868 Wertpunkte

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Strohm-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen, der die Bereitstellung der Maßnahme und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Änderungsplan gewährleistet.

Artenschutz

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wurde das Büro bio-plan beauftragt zu untersuchen, inwieweit das damals erarbeitete faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung weiterhin Gültigkeit besitzt. Hierzu liegt dem Umweltbericht eine Stellungnahme als Anlage bei aus der hervorgeht, dass aufgrund der im Vergleich zu 2011 nur unwesentlich geänderten Biotop- und Nutzungsstrukturen und der ähnlich zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben, die damals gemachten Aussagen zu den Fledermäusen und Vögeln weiterhin Bestand haben. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Begrenzung der Rodungen nur während des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfensters vom 01. Oktober bis 28./29. Februar sowie Installation von Nist- und Fledermauskästen) können Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Die Versorgung des geplanten Hallen- und Freibades mit Trink- und Löschwasser ist lt. Stellungnahme vom 21.07.2014 der zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert: Die Wasserversorgung kann über die bestehende Hauptwasserleitung DN 300, die direkt im geplanten Sondergebiet Wasserpark liegt, gewährleistet werden. Konkretere Aussagen sind aber erst möglich, wenn anhand der Objektplanung ermittelt werden kann, wie hoch der Wasserbedarf tatsächlich sein wird.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Soweit hierfür Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden, wird ein entsprechendes "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsanlagen" festgesetzt.

Die Einleitemengen für Regen- und Oberflächenwasser werden von der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau/Abwasser mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Für die Regenrückhaltung wird ggfs. ein Schönungsteich in Ansatz gebracht. Dies wird im Rahmen der Hochbauplanung mit dem Fachplaner des Investors geklärt. Die entsprechenden Regelungen nach Hessischem Wassergesetz sind hierbei zu beachten. Falls der Schönungsteich auch als Löschwasserteich genutzt werden soll, muss die Zufahrt für Löschfahrzeuge gewährleistet sein.

Im Rahmen der Hochbau- und Genehmigungsplanung, wenn die Größe der befestigten Flächen feststeht, wird die SMUSI überarbeitet. Negative Auswirkungen auf die Schmutzfrachtberechnung sind durch das Projekt gemäß Stellungnahme des Ingenieurbüros Werner Hartwig GmbH nicht zu erwarten. Beckenentleerungen zu Reinigungs- und Wasseraustauschzwecken sollen aber in Abstimmung mit der Kläranlage

Bad Vilbel erfolgen, damit etwaige Schmutzwasserspitzen nicht zu Problemen in der Abwasserreinigung führen.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen. Weiterhin ist ein Teil der zu befestigenden Flächen wie z.B. die Parkplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend gewährleistet ist.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Im Bereich von Flächen um und in Bad Vilbel ist das Vorkommen von geogenem Arsen im Boden bekannt. Sollte es in dem zur Bebauung vorgesehenem Gebiet entsprechende Belastungen geben, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

9 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) 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.

Weitere wichtige Informationen zu den Kampfmittelräumarbeiten sind beim zuständigen Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt erhältlich.

10 Bergbau

Von der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass im Plangebiet den dortigen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen ist. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoff-sicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Das Gebiet wird allerdings von zwei auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentumen überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

11 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Im Zuge der weiteren Planung ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH notwendig.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Bestehende Versorgungsleitungen

- Gas und Wasser

Zwischen dem Massenheimer Weg und dem Riedweg verlaufen im Bereich sowohl des "Sondergebiets Wasserpark 1" als auch der "Öffentlichen Grünfläche - Freibad / Wassergarten, Schönungsteich" Gas- und Wasserhauptleitungen innerhalb der bisherigen Wegeparzelle 180/2. Weiterhin verläuft im Flurstück 142 eine Gashauptleitung im Bereich des "Sondergebiets Wasserpark 2" vom Massenheimer Weg zur Homburger Straße. Die Leitungstrassen sind als Hinweis in den Plan übertragen worden, soweit sie nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Falls die Leitungen umgelegt werden sollen, ist dies mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH als Leitungsträger einvernehmlich abzustimmen. Arbeiten in der unmittelbaren Nähe der Leitungen sind im Vorfeld beim Leitungsträger anzuzeigen.

Weiterhin steht in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche am Nordrand des Plangebiets an der Homburger Straße ein Gasregelschrank. Falls hier eine Einfahrtsmöglichkeit für das angrenzende Parkhaus geschaffen werden soll, wäre der Gasregelschrank ggfs. umzusetzen und neu anzuschließen.

Auch im Bereich der neuen Erschließungsstraße an der Westseite der John F.-Kennedy-Schule sowie in der Saalburgstraße liegen bereits Gas- und Wasserleitungen. Auf eine Baumreihe auf der Ostseite der Erschließungsstraße wird daher aus Gründen des Leitungsschutzes verzichtet. In der Saalburgstraße können die Straßenbäume, falls sie sich im Bereich der Trassen befinden, auch weiter nördlich innerhalb der Öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

- Strom

Im Bereich des Massenheimer Wegs und der Saalburgstraße befinden sich Stromkabel. Da eine Anlage entlang der Saalburgstraße evt. auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wurde diese Anlage als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Notwendige Erdarbeiten in diesem Bereich sind mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH abzustimmen.

12 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung insbesondere Kosten für die äußere Erschließung sowie den Grunderwerb, die Planung und Anlage der öffentlichen Grünflächen. Weiterhin entstehen durch die Pflege von Grün-, Sport- und Spielplätzen sowie für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Folgekosten. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

Das Bad selbst soll in einer öffentlich-privaten Kooperation errichtet werden. Es wird eine GmbH gegründet mit dem Investor und der Stadt bzw. einer städtischen Tochtergesellschaft. Die GmbH kümmert sich neben der Errichtung des kombinierten Hallen- und Freibades auch um die Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und der Grünflächen. Auf den Haushalt der Stadt Bad Vilbel hat der Bau des Bades daher keine Auswirkung. Da alle bisherigen Bäder des Investors sehr ertragreich sind, sind Verluste nicht zu befürchten. Eine Betriebskommission wird die Teilhabe überwachen, kontrollieren und verantworten.

Umsetzung / Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung des Schwimmbads und der Stellplatzanlagen erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits zu einem großen Teil im Eigentum der Stadt bzw. es bestehen hierüber bereits vertragliche Vereinbarungen, die die Verfügbarkeit dieser Grundstücke sicherstellen.

13 Statistik

Geltungsbereich	ca. 121.691 qm
Öffentliche Grünfläche – Freibad, Wassergarten, Schönungsteich	ca. 15.138 qm
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen	ca. 19.042 qm
SO Wasserpark 1 (Badhauptgebäude mit Eingangsbereich)	ca. 26.104 qm
SO Wasserpark 2 (Parkhaus, Park- und Saunahaus)	ca. 20.024 qm

Private Grünfläche - Liegewiese, Schönungsteich

ca. 28.346 qm

Die weiteren im Geltungsbereich vorhandenen Flächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Biotop und die Biotopschutzpflanzungen.

Darmstadt, 05.02.2015
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



Zeichenerklärung

-  Versiegelte Wegefläche (Asphalt, Ort beton)
-  Wasserdurchlässig befestigte Wegefläche (Schotter, Kies)
-  Feldweg mit Bewuchs, Grasweg
-  Bebaueter Bereich einschl. Grünflächen
-  Strukturreicher Hausgarten mit Großbaumbestand
-  Wohnungsferner Garten
-  Acker, intensiv genutzt
-  Grünland, artenarm
-  Wiesenbrache / ausdauernde Ruderalflur mit fortgeschrittener Gehölzsukzession (vorwiegend Brombeergebüsch)

MARKANTE GEHÖLZSTRUKTUREN

-  Gebüsch, Hecke
-  Gebüsch, Hecke, straßenbegleitend
-  Wiesenbrache, ausdauernde Ruderalflur mit fortgeschrittener Gehölzsukzession
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Nadelbaum

SONSTIGES

-  Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG gem. Einstufung durch Untere Naturschutzbehörde
-  Fotostandort mit Blickwinkel

Hinweis: Biotop-, Nutzungs- und Gehölzstrukturen sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"

Landschaftsplanerische Bestandskarte

Aufnahme: September 2010, Aktualisierung: Mai 2014

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de