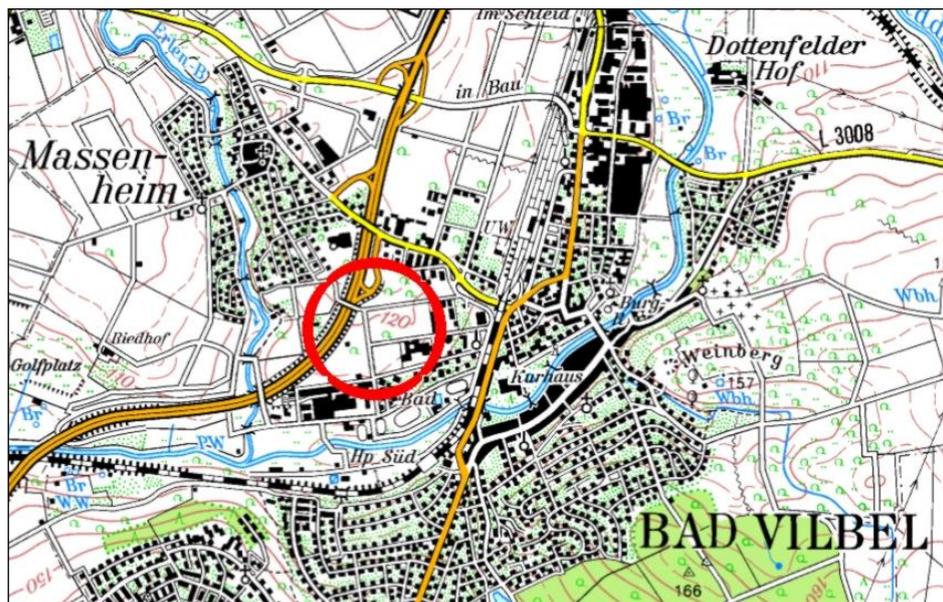


Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"



Zusammenfassende Erklärung

**Bad Vilbel:**  
**Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"**  
**Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1 EINFÜHRUNG**

Am 03.06.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen, den Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" aufzustellen.

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 Niddaue haben einen erheblichen Sanierungsbedarf und sollen durch ein kombiniertes neues Bad mit ergänzenden Wellnesseinrichtungen 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 Wellnesseinrichtungen 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 Teilen der Hochbauplanung gerecht werden kann. Er soll daher in einem größeren Teilgebiet geändert werden.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG**

Bei der Berücksichtigung der Umweltbelange war insbesondere zu beachten, dass bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern der planungsrechtliche Zustand anzunehmen war, der sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schwimmbad" ergab.

Ausgenommen hiervon waren arten- und biotopschutzrechtliche Bewertungen.

So fand 2014 eine Überprüfung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen statt, die zum Ergebnis führte, dass bzgl. der Strukturen nur minimale Änderungen zum Bestand 2011 zu verzeichnen waren. Ausgehend von diesen Untersuchungen fand 2014 ebenfalls auch eine Überprüfung der 2011 durchgeführten faunistischen Ermittlungen statt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine Verschiebungen des 2011 ermittelten Artenspektrums anzunehmen ist. In der artenschutzrechtlichen Bewertung kam der Gutachter somit zum Ergebnis, dass die Aussagen in der artenschutzrechtlichen Prüfung von 2011 weiterhin Bestand haben. Die damals getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden anteilig der betroffenen Biotopstrukturen in der vorliegenden 1. Änderung festgesetzt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die vorliegende 1. Änderung können somit ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des vorkommenden gesetzlich geschützten Streuobstbestandes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurde dieser vollständig zum Erhalt festgesetzt und als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG gekennzeichnet. Um erhebliche Beeinträchtigungen dieses Streuobstbestandes sowie des im Bereich des Georg-Büchner-Gymnasium angrenzenden Bestandes zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan hier zusätzlich eine Heckenanpflanzung und weitere Obstwiesen als Pufferzonen fest. Durch diese Maßnahmen kommt es insgesamt zu einer Aufwertung der vorhandenen Streuobstbestände des Plangebietes. Zerstörungen oder erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG auf die gesetzlich geschützten Biotope können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Neben den arten- und biotopschutzrechtlichen Aspekten wurden insbesondere die Aspekte des Schutzgutes "Klima" besonders berücksichtigt. Hierzu wurde eine Ergänzung der aus dem Jahre 2011 vorhandenen "Numerischen Simulation zu den Durchlüftungsverhältnissen im Westen von Bad Vilbel für verschiedenen Bebauungsszenarien für Wetterlagen mit Kaltluftströmen" erarbeitet. Die ergänzende Simulation kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zu keinen relevanten nachteiligen Effekten hinsichtlich der Durchlüftung der angrenzenden Bebauung bei Wetterlagen mit einem nächtlichen Kaltluftstrom aus der Wetterau führen wird.

Des Weiteren wurde während des Planverfahrens ein Luftschadstoffgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kam, dass der zusätzliche Kfz-Verkehr durch den Betrieb des geplanten Schwimmbades und der geplanten Parkhäuser an der bestehenden Bebauung nur zu geringen Änderungen der Immissionen führt. Grenzwertüberschreitungen im Hinblick auf den Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV sind entsprechend den Prognosen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Änderungsplanes wurde auch das vorliegende Schallschutzgutachten aus dem Planverfahren "Schwimmbad" überarbeitet. Unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden, kam der Gutachter zum Ergebnis, dass die vorliegende 1. Änderung die schalltechnischen Anforderungen einhält.

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 25.06.2014 mit anschließender öffentlicher Auslegung von 14 Tagen.

Es wurden folgende Anregungen mit Bedeutung für die Planung vorgebracht: Der verkehrliche Anschluss der Parkhäuser zum Schwimmbad über den Nebenarm der Homburger Straße wurde in Frage gestellt. Hierzu wurden mehrere Aspekte angeführt. Da die benannten Problematiken der Stadt bekannt sind, wurde das Verkehrskonzept so ausgearbeitet, dass diese Zufahrt zwar als Bedarfszufahrt möglich sein soll, aber generell für die Erschließung nicht erforderlich ist. Der Nachweis hierzu wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens erbracht. Es wurden weitere Vorschläge zur verkehrlichen Erschließung vorgebracht, die durch das Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt geprüft wurden. Dies führte allerdings nicht zu einer Änderung der Planung.

Weiterhin wurde die gegenüber der ursprünglichen Planung erhöhte Bebauung durch das Schwimmbad und die Parkhäuser bemängelt. Um die Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung am Nebenarm der Homburger Straße zu mildern, wurde daher das hier platzierte Park- und Saunahaus Richtung Norden entsprechend abgestaffelt festgesetzt: In einem Abstand von 10 - 15 m zum bisherigen Straßenrand ist eine Bauhöhe von ca. 15,5 m zulässig, in einem Abstand von mehr als 15 m dann die volle Höhe von 25 m über der Oberkante des Nebenarms der Homburger Straße. Zudem wurde angeregt, die Wegeverbindung von Massenheim zum Südbahnhof für den Fuß-/Radverkehr zu erhalten. Dies wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass sich durch die Erschließungsmaßnahmen die Wegstrecke von Massenheim zum Südbahnhof nicht verlängert. Weitere Bedenken betraf die Ausbreitung der Luftschadstoffe im Bereich des Nebenarms. Diese Frage wurde in diesem frühen Planungsstadium noch nicht bearbeitet, aber im Rahmen des späteren Verfahrens durch ein entsprechendes Gutachten berücksichtigt. Es wurden Befürchtungen geäußert, dass das Schwimmbad weitere Einrichtungen wie Hotels o.Ä. nach sich ziehen könnte. Dies ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt, allerdings können über möglich zukünftige Entwicklungen in der Folge des Schwimmbades auf die gewerbliche Infrastruktur der Stadt keine Aussagen getroffen werden. Angeregt wurde, eine zweite Zufahrt zum Bad über die Saalbaustraße offen zu halten. Dies ist im Rahmen der Erschließung auch möglich.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch die Versendung des Planungskonzeptes mit Erläuterungstext sowie landschaftsplanerischer Bestandskarte am 06.06.2014 mit der Bitte um Stellungnahme bis 10.07.2014.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens Hessen Mobil Gelnhausen darum gebeten, das Verkehrsgutachten insbesondere hinsichtlich der Anbindung der Homburger Straße an die B 3 der Behörde zur fachlichen Prüfung zuzuleiten. Weiterhin wurde angeregt, Festsetzungen zu Werbeanlagen aufzunehmen. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsplanung aufgegriffen. Zudem wurde auf die Emissionen der Bundesstraße, auf die nicht erlaubte Zuleitung von Niederschlags- und sonstigem Abwasser aus dem Plangebiet sowie auf die Baubeschränkungszone und ein Zufahrtsverbot zur Bundesstraße 3 hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss des Wetteraukreises regte an, dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr für die hygienische Bewertung des Schwimmbades die erforderlichen Unterlagen und Pläne vorzulegen. Dem kann zu diesem frühen Planungszeitpunkt noch nicht gefolgt werden.

Weiterhin sollte ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dem wurde gefolgt. Seitens des Wasser- und Bodenschutzes wurde darauf hingewiesen, dass die angekündigten Schönungsteiche möglicherweise eine wasserrechtliche Zulassung benötigen. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Fehlen der Bearbeitung der wasserwirtschaftlichen Belange wurde angemerkt. Dies erfolgte im weiteren Planverfahren. Seitens des Fachdienstes Bauordnung wurde darauf hingewiesen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan "Schwimmbad" noch keine Rechtskraft habe, da der Satzungsbeschluss nicht veröffentlicht wurde. Dies ist mit Bekanntmachung vom 29.07.2014 erfolgt. Weiterhin wurde auf mögliche Auswirkungen auf das Abweichungsverfahren und das FNP-Änderungsverfahren hingewiesen und um Beachtung der Stellungnahmen der betreffenden Behörden gebeten. Dies ist berücksichtigt worden, allerdings wurden diesbezüglich seitens der betroffenen Behörden keine Bedenken geäußert. Auf die Erfordernis, den vorgesehenen Lärmschutzwall festzusetzen, wurde hingewiesen. Der Aspekt des erforderlichen Lärmschutzes wurde im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens bearbeitet mit dem Ergebnis, dass der zunächst vorgesehene Lärmschutzwall keine ausreichende Schutzwirkung entfalten kann und der Lärmschutz daher auf andere Weise sichergestellt werden muss. Die Festsetzung des Lärmschutzwalls ist daher nicht erfolgt.

Die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg hat auf mögliche Beeinträchtigungen des Lieferverkehrs für ein nördlich gelegenes Gewerbegebiet sowie auf die Auswirkungen auf die Knotenpunkte an der Homburger Straßen hingewiesen. Die verkehrlichen Aspekte hinsichtlich der Erschließung des Bades und die Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen wurden im Verkehrsgutachten bearbeitet. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte wurde dabei nachgewiesen. Weiterhin wurde um eine klare Aussage zur Nutzung des Nebenarms der Homburger Straße gebeten. Gemäß dem Verkehrskonzept des Bebauungsplans soll dieser Nebenarm nur als Bedarfszufahrt, z.B. für Einsatz- oder Rettungsfahrzeuge, genutzt werden.

Die Stadt Frankfurt regte an, die ÖPNV-Anbindung für das Bad zu optimieren. Diese Anregung betrifft allerdings nicht den Inhalt des Bebauungsplans.

Der Versorgungsträger OVAG hat auf bestehende Strom-Kabel hingewiesen. Weitere Angaben zu Versorgungsanlagen erfolgten durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Diese Informationen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt.

Das Polizeipräsidium Mittelhessen regte an, die Dimensionierung der Stellplätze an neuere Fahrzeugtypen anzupassen. Dies betrifft allerdings nicht die Regelungen des Bebauungsplans.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde darauf hingewiesen, dass die klimatologischen Auswirkungen im weiteren Verfahren untersucht werden sollten. Dies ist erfolgt. Weiterhin wurde ausgeführt, dass Aussagen zur Deckung des Wasserbedarfs sowie zur Abwasserentsorgung erforderlich sind. Dem wurde im Rahmen der Begründung gefolgt, soweit dies zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung möglich ist. Hinsichtlich des Bodenschutzes wurde auf die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die damit zusammenhängenden Informationspflichten hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes wurde auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" hingewiesen. Da es sich aber um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, wurde der entsprechende Bearbeitungskatalog nur im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Weiterhin wurde auf die erforderliche Berücksichtigung der Lärmemissionen hingewiesen. Dies ist im Rahmen der Entwurfsplanung und eines Schallschutzgutachtens erfolgt. Zudem wurde seitens der Bergaufsicht auf die Möglichkeit von CO<sub>2</sub>-Ausgasungen hingewiesen.

Der Regionalverband hat zur Planung festgestellt, dass die neue Planung als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden könne. Die vorgesehenen Änderungen der Flächennutzungen könnten ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS / RegFNP angepasst werden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung dargelegt werden müssten und die Bearbeitung der Umweltbelange noch erfolgen müsse. Beides wurde im weiteren Verfahren durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 06.10.2014 bis zum 10.11.2014. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 22.09.2014 bis zum 31.10.2014.

Nachfolgend werden die wesentlichen, von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vorgebrachten Anregungen und das Ergebnis ihrer Prüfung dargestellt.

#### Erschließung

Es wurde angeregt, den Nebenarm der Homburger Straße nicht als optionale Zufahrt zu benutzen. Dem wurde nicht gefolgt, da diese optionale Zufahrt nur in Ausnahmefällen genutzt werden soll und die befürchtete hohe Belastung dieser Straße nicht zu erwarten ist. In einer theoretischen Annahme, dass aus welchen schwerwiegenden Zwängen auch immer (Unfall, Rettungsfall, Leitungsschaden ...) der Nebenarm der Homburger Straße mitbenutzt werden muss, weist das Verkehrsgutachten einen Neuverkehr von 50 Kfz/Spitzenstunde aus. Bei durchschnittlich einem Fahrzeug pro Minute als zusätzliche Belastung ist die Funktionsfähigkeit des Nebenarms nicht gefährdet.

Die Anregung, die Erschließung der Parkhäuser über die Straße "An den Röden" vorzusehen, wurde nicht aufgegriffen, da diese Straße bereichsweise noch schmaler ist als der Nebenarm der Homburger Straße und zudem den "Elternbahnhof" der John-F.-Kennedy-Schule belasten und den Kreisverkehr auf der Homburger Straße nicht entlasten würde.

Der Anregung, das Plangebiet direkt an die Bundesstraße 3 anzuschließen, wird nicht gefolgt, da dies für die verkehrliche Erschließung in Verbindung mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Der Anregung, die Knotenpunkte an der Homburger Straße besser als "ausreichend" zu gestalten, wird nicht gefolgt, da dieser Zustand gemäß "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" tatsächlich im Wortsinn "ausreicht", um für verkehrliche Stabilität zu sorgen.

Der Anregung, eine zusätzliche Wegeverbindung westlich des Georg-Büchner-Gymnasiums vorzusehen, wird nicht gefolgt, da der Fuß-/Radverkehr in gleicher Länge wie bisher von Massenheim zum Südbahnhof über die Saalburgstraße und die Straße Am Sportfeld bzw. alternativ auch östlich des Gymnasiums und östlich des ehemaligen

Gebäudes des Hessischen Turnverbands fließen kann. Zudem befindet sich westlich des Georg-Büchner-Gymnasiums ein gesetzlich geschütztes Biotop, das für solche Zwecke nicht in Anspruch genommen werden kann.

### Schadstoffbelastung

Es wurde angeregt, die Schadstoffbelastung infolge der Bebauung zu untersuchen. Dieser Anregung wurde gefolgt, die Ergebnisse führten aber nicht zu einer Änderung der Planung. Das Gutachten hat ergeben, dass im Jahresmittel der Grenzwert bei Stickoxiden und Feinstaub nicht überschritten wird, es ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

### Städtebau / Höhe und Größe der Parkhäuser

Der Anregung, Richtung Norden zum Nebenarm der Homburger Straße hin eine stufenartige Bebauung vorzusehen, wurde bereits mit der Entwurfsplanung gefolgt, weitere Zurückstaffelungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Die Verträglichkeit des westlichen Parkhauses gegenüber der nördlich liegenden Bebauung ist mit einer Höhe von maximal 15,5 m über Straßenoberkante ausreichend sichergestellt. Das am nächsten liegende Gebäude hat eine Höhe von ca. 17,7 m.

Der Anregung, die Gebäudehöhe des östlichen Parkhauses stärker zu beschränken, wurde nicht gefolgt, da zwar die Sichteinschränkungen und der mögliche Schattenwurf im Winter auf das Nachbargrundstück gesehen wurde, demgegenüber das Interesse der Allgemeinheit an einer wichtigen Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur aber höher bewertet wird, zumal Standortalternativen bereits geprüft wurden. Der Anregung, den Abstand des östlichen Parkhauses zur östlichen Grundstücksgrenze zu erhöhen, wird nicht gefolgt, da eine bestimmte Größe des Parkhauses für die voraussichtlich erforderlichen Stellplätze notwendig ist und der festgesetzte Abstand bereits den nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstand übertrifft.

Der Anregung, die Zahl der vorgesehenen Stellplätze und damit auch die Größe der Parkhäuser zu prüfen, wird nicht gefolgt, da der Stellplatznachweis erst im Baugenehmigungsverfahren bei konkret vorliegender Hochbauplanung erbracht wird. Im Bebauungsplan wird zunächst nur dafür gesorgt, dass in jedem Fall ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Der Anregung, die vorgesehenen Parkhäuser um 90° zu drehen wird nicht gefolgt, da sich dies negativ auf die Schall- und Durchlüftungsverhältnisse auswirken würde und städtebaulich wegen der bereits erfolgten Abstufelung des westlichen Parkhauses Richtung Norden nicht erforderlich ist.

### Standort

Der Anregung, das kombinierte Frei- und Hallenbad außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt zu platzieren, um die Verkehrsproblematik besser zu lösen, wurde nicht gefolgt. Eine ausführliche Standortabwägung hatte bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans stattgefunden. Die jetzt zu erwartende Erhöhung der verkehrlichen Belastung ist gemäß gutachterlicher Prüfung nicht so gravierend, dass deswegen eine Verlagerung des Bades zu begründen wäre.

Der Anregung, ein separates Sporthallenbad außerhalb der Therme vorzusehen, wird nicht gefolgt, da dann die zu erwartenden Synergieeffekte für beide Einrichtungen ausbleiben würden.

#### Lärmschutz

Der Anregung, die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzvorkehrungen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da nun statt einer offenen Stellplatzfläche die Errichtung von Parkhäusern vorgesehen ist, die wesentlich einfacher Lärmschutzmaßnahmen treffen können. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Der Anregung, Richtung Osten des Parkhauses aus Schallschutzgründen eine geschlossene Fassade festzusetzen, wird nicht gefolgt, da der Schallschutz auch durch andere Maßnahmen erfolgen kann. Im Rahmen der konkreten Hochbauplanung ist dann der Nachweis zu führen, dass hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Die angeregten Lärmschutzeinrichtungen für das Anwesen Am Sportfeld 2 werden nicht festgesetzt, da gemäß Schallschutzgutachten hier keine Maßnahmen erforderlich sind.

Der Anregung, die Freibadgeräusche bei der Planung zu berücksichtigen, ist im Rahmen des Schallschutzgutachtens bereits gefolgt worden. Eine daraus folgende Festsetzung für den Südteil des Plangebiets ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Verkehrsordnung

Der Anregung, auf dem Massenheimer Weg bestimmte Geschwindigkeitsbeschränkungen und -kontrollen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da verkehrsordnende Maßnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Ebenso kann eine Einbahnregelung im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

#### Energiestandard, Gestaltung

Der Anregung, für das Schwimmbad Passivhaus-Standard festzusetzen, wird nicht gefolgt, da dies städtebaulich nicht zu begründen ist und die Vorschriften der Energieeinsparverordnung als ausreichend angesehen werden. Die Anregungen zur naturnahen Gestaltung der Parkhäuser wurden zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weitere Anregungen zur Unterbringung der Erdmassen, zur Anlage der Schönungsteiche und zum Nahwärmenetz betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans und führen daher nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung.

#### Kostenmäßige Auswirkungen

Der Anregung konkrete Aussagen zu den kostenmäßigen Folgen des Vorhabens zu machen, ist mit einer entsprechenden Ergänzung der Begründung gefolgt worden. Demgemäß hat der Bau des Bades selbst auf den Haushalt der Stadt keine Auswirkungen, allerdings sind Kosten für die äußere Erschließung sowie für die Planung und Anlage der öffentlichen Grünflächen aus Haushaltsmitteln zu tragen, soweit nicht eine Übernahme durch Private geregelt ist.

## Umweltauswirkungen

Hinweise auf befürchtete Gesundheitsschäden und Schäden bei Flora und Fauna führten nicht zu einer Änderung der Planung, da die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung behandelt wurden. Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der ursprünglichen Planung nur zu geringen bzw. mittleren Auswirkungen auf die betreffenden Schutzgüter.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement weist darauf hin, dass das Verkehrsgutachten geprüft und den Ergebnissen zugestimmt wurde. Der Anregung, einen Hinweis zu den von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg zur Optimierung der Lichtsignalanlagen betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans und wird daher außerhalb des Verfahrens zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das Verkehrsgutachten um die Bewertung der Knotenpunkte zu allen Tageszeiten zu ergänzen, wird nicht gefolgt, da allein die Leistungsfähigkeit zu den Spitzenzeiten ausschlaggebend für die Bewertung ist.

Der Anregung des Kreisausschusses Wetteraukreis, FD Bauordnung, bei der Festsetzung für die zulässige Grundfläche für betriebsbezogene Wohnungen klarzustellen, dass es sich bei der Flächenangabe um die Gesamtfläche handelt, wird gefolgt. Weiterhin wurde angeregt, die Anzahl der in den Grünflächen möglichen Gebäude festzusetzen. Dem wurde nicht gefolgt, da durch die Festsetzung der Mindestbegrünung die Gesamtfläche, die durch untergeordnete Gebäude in Anspruch genommen werden kann, festgesetzt ist und zudem die maximale Fläche eines einzelnen Gebäudes festgesetzt wurde. Für zusätzliche Festsetzungen wird die städtebauliche Erfordernis nicht gesehen.

Der Anregung des FD Bauordnung, im Bereich des vorgesehenen Freibades statt der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Sondergebiet oder eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, da es sich um eine bauliche Anlage handle und zudem die freie Zugänglichkeit fehle, wurde nicht gefolgt. Neben dem Sport- und Freizeitbetrieb soll der Erholungscharakter dieses Bereiches im Vordergrund stehen. Dies drückt sich gestalterisch in der Festsetzung eines flächenmäßig überwiegenden Grünanteils aus, sowie in der Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung im Südteil hinsichtlich lärmemittierender Anlagen. Der Grünflächencharakter ist aus Gründen der Einbettung in den räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen sowie für die auf Erholung ausgerichtete Nutzung der Fläche selbst von hoher Bedeutung und wird durch die Regelungen zum maximalen Befestigungsanteil gewahrt. Zudem wird dieser Bereich durch die Festsetzung von einer Mindestzahl anzupflanzender einheimischer und standortgerechter Laubbäume gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Zur Frage, ob die Festsetzung als öffentliche (Grün-)Fläche angemessen ist: Die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche setzt nicht das Eigentum der öffentlichen Hand voraus. Das Sportfreibad dient der Deckung des entsprechenden Bedarfs der Bad Vilbeler Bevölkerung, der Schülerschaft sowie der Vereine, da das alte Freibad an der Nidda aufgegeben wird. Mit der Festsetzung als öffentliche Fläche wird daher zwar nicht der jederzeitige kostenfreie Zugang ermöglicht, aber es wird damit die Absicht der Stadt ausgedrückt, in diesem für sie wichtigen Bereich auch in Zukunft verträgliche Zugangsregelungen

und Nutzungsbedingungen sicherzustellen, unabhängig von der (teilweisen) Trägerschaft durch ein städtisches Unternehmen. Damit wird das Sportfreibad als wichtige Einrichtung der städtischen Infrastruktur gesichert, auch wenn der Zugang gegen ein Nutzungsentgelt erfolgt.

Weiterhin wurde seitens des FD Bauordnung angeregt, den vorgesehenen Erdwall im Süden des Plangebiets festzusetzen. Darauf wurde verzichtet, da er entgegen ursprünglicher Annahmen für den Lärmschutz nur wenig Wirkung hat und lediglich aus gestalterischen Gründen ermöglicht werden soll.

Der FD Immobilienmanagement des Kreisausschusses Wetteraukreis regte an, die neue Nord-Süd-Verbindung für die Durchfahrt zu sperren. Dies wird, ebenso wie die Anregung, auf dem Massenheimer Weg Tempo 30 anzuordnen, als verkehrsordnende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Angaben zur Deckung des Wasserbedarfs zu ergänzen und Versickerungsmaßnahmen zu konkretisieren, wird nicht im Rahmen des Bebauungsplans gefolgt, da gemäß dem zuständigen Versorger, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die Wasserversorgung grundsätzlich sichergestellt ist. Konkretere Aussagen sind erst möglich, wenn die Objektplanung vorliegt. Der Anregung, die Empfehlungen des Schallschutzgutachtens noch weitgehend zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da die Empfehlungen des Gutachtens bereits Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die zusätzlichen Empfehlungen zu Details der Hochbauplanung sind als Hinweise zu verstehen, wie die Immissionswerte bei entsprechender Bauausführung am besten eingehalten werden können. Diese Werte werden dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers, die Empfehlungen zu befolgen. Da das Schallschutzgutachten als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist, ist damit auch sichergestellt, dass der Vorhabenträger davon in Kenntnis gesetzt wird.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Umweltbericht Angaben zum vorsorgenden Bodenschutz entsprechend der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Schon jetzt beschreibt und bewertet der vorliegende Umweltbericht das Schutzgut Boden sowie die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Planung auf dieses Schutzgut. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch bei der Bewertung des Schutzgutes Boden nicht der tatsächlich vorhandenen Bestand, sondern der sich aus dem Bebauungsplan "Schwimmbad" ergebende planungsrechtliche Bestand zu berücksichtigen ist. Die dargelegte Beschreibung und Bewertung orientiert sich zwar nicht an der oben erwähnten Arbeitshilfe, sie ist jedoch sachgerecht und fachlich ausreichend.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.02.2015 den Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 26.02.2015 wurde der Plan rechtskräftig.

#### **4 PLANWAHL NACH ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN**

Als Alternative zu der Planänderung käme theoretisch die Beibehaltung der ursprünglichen Planung mit einem kleineren Konzept für das Bad in Frage. Die Stadt Bad Vilbel hat sich allerdings dagegen entschieden, da die nach Konkretisierung der Planungen größere Variante sich wirtschaftlich tragfähiger darstellt als ein reduziertes Konzept. Andere planerische Alternativen, z.B. eine andere Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebiets, standen nicht zur Wahl, da die komplexe interne Organisation des Vorhabens in Kombination mit der äußeren Erschließung und den klimatischen Verhältnissen (Durchlüftung des Plangebiets und der umgebenden Bereiche) keine anderen Möglichkeiten eröffnet hat.

Die meisten kritischen Anregungen seitens der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan betrafen Aspekte der verkehrlichen Erschließung sowie der Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und Nutzung. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, ein zukunftsfähiges großes kombiniertes Hallen- und Freibad an einem integrierten Standort innerhalb der Stadt zu erstellen, wurden daher sowohl die verkehrliche Problematik, aber auch die Auswirkungen hinsichtlich Luft, Klima und städtebauliche Verträglichkeit analysiert. Das Verkehrsgutachten hat sich auf Basis der veränderten Annahmen zu den Besucherzahlen intensiv mit der Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes, der Knotenpunkte und den Erschließungsmöglichkeiten auseinander gesetzt. Hierbei stellte sich u.a. heraus, dass die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte vor dem Hintergrund der Neubelastung durch die prognostizierten Besucherzahlen und der allgemeinen Verkehrsentwicklung ausreichend ist. Den umweltbezogenen Belangen wurde im Rahmen der Umweltprüfung und den ergänzenden Fachgutachten zu den Themen Klima, Artenschutz und Immissionsschutz Rechnung getragen. Hieraus haben sich, außer einer Nutzungsbeschränkung aus Lärmschutzgründen für den südlichen Teil des Plangebiets, keine grundsätzlich neuen Aspekte für die Planung ergeben. Allerdings ist natürlich den gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung auch weiterhin Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Verbindung einer intensiven Badenutzung mit einem städtebaulich integrierten Standort in der Nähe vorhandener Bildungs- und Freizeiteinrichtungen erreicht wurde. Damit kann die Stadt den Zielen ihres Leitbildes als "Stadt der Quellen" und als Kurort bzw. Heilbad auch in Zukunft in angemessenem Umfang Rechnung tragen.

27. Februar 2015  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing