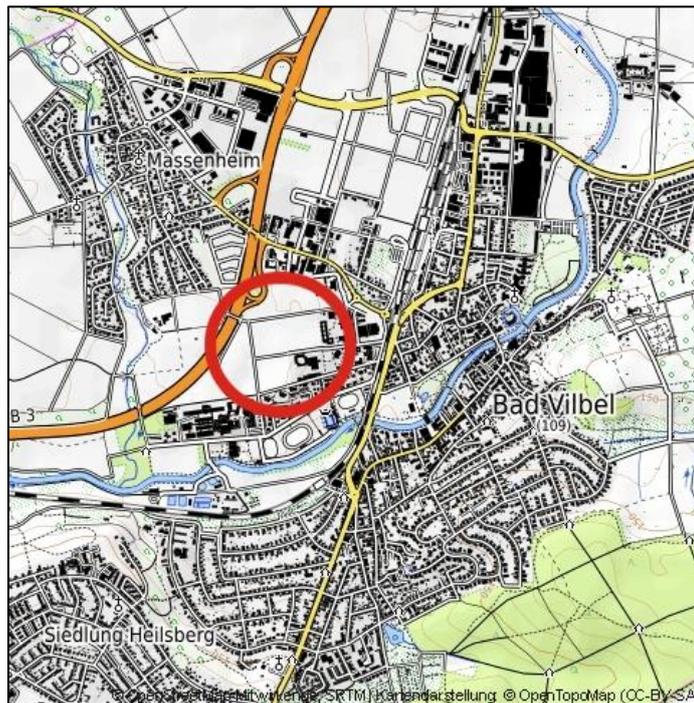


**Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"**



**Zusammenfassende Erklärung**

**Bad Vilbel:**  
**Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"**  
**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

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**

Die Stadt Bad Vilbel muss ihre Schwimmbäder ersetzen. Das Hallenbad aus den 1970er Jahren im Bereich des Kurparks und das noch ältere Freibad in der Niddaue hatten einen erheblichen Sanierungsbedarf. Das Hallenbad wurde bereits abgerissen. Es besteht daher ein dringender Bedarf nach Ersatz dieser wichtigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Stadt. Auch soll Bad Vilbel seinem Charakter als "Bad" durch die therapeutische Nutzung der vorhandenen Heilquellen in Zukunft besser gerecht werden können: Für Bad Vilbel als bedeutendstem Standort der Brunnenindustrie in Hessen ist die angemessene Präsentation und Nutzung der Heilquellen von besonderer Wichtigkeit.

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

Das zukünftige Bad wird verschiedene Aufgaben erfüllen. Neben der gemeinbedarfsbezogenen Anlage eines Schwimmbads, das zu sozialen Eintrittspreisen der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird, soll auch eine Therme entstehen. Diese wird sowohl gesundheitlichen Aspekten mit der Nutzung der vorhandenen Heilquellen gerecht werden als auch freizeitbezogene Erlebnisqualitäten bieten können.

Mit einem ganzjährig betriebenen modernen Sport- und Freizeitbad soll das Auslastungsniveau insgesamt erhöht und mittels gleichmäßiger Nutzung technischer und personeller Ressourcen Synergieeffekte bei den Unterhaltungskosten erzielt werden. Damit wird die Tragfähigkeit der Gesamtanlage sowohl in konzeptioneller als auch in wirtschaftlicher Sicht auf Dauer sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde 2011 der Bebauungsplan "Schwimmbad" aufgestellt. Seinerzeit konzentrierte sich die Planung auf den Bereich, der durch Grunderwerb der Stadt zu 100 % zur Verfügung stand, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ca. 60.000 qm für Gebäude und Freiflächen. Durch den begrenzten Platz wurden die Hauptnutzungen zunächst mehrgeschossig un-

tergebracht. Eine erste Änderung des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Konkretisierung der Hochbauplanungen erforderlich, die aber im Grundsatz noch die Anordnung von Thermengebäude und Parkmöglichkeiten gegenüber der ursprünglichen Planung beibehalten hat.

Durch weiteren Grunderwerb stehen nun mehr Flächen zur Verfügung, so dass im Gegensatz zur bisherigen Hochbauplanung die Hauptnutzungen jetzt nicht mehr in mehrgeschossiger Bauweise, sondern zur Verbesserung von Sicherheit und Barrierefreiheit im Wesentlichen ebenerdig angeboten werden können. Auch hat sich beim Thema Erschließung gezeigt, dass die vorgesehenen Stellplatzanlagen eine andere Zuordnung zum Thermengebäude und zum Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz benötigen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste daher am 19.12.2017 den Beschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans.

## **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 Bebauungsplans "Schwimmbad", der in einem Teilbereich durch die erste Änderung nicht überplant wurde, des Bebauungsplans "Schwimmbad - 1. Änderung" sowie der mittlerweile erteilten Genehmigung für eine Bauzufahrt ergab.

Ausgenommen hiervon waren arten- und biotopschutzrechtliche Bewertungen.

So fand 2018 eine Überprüfung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen statt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass mit Ausnahme weniger kleinflächiger Bereiche die Biotop- und Nutzungsstrukturen meist unverändert anzutreffen sind. Eine bedeutsame Veränderung gegenüber den früheren Bestandserfassungen ist jedoch die fortschreitende Sukzession der gesetzlich geschützten Streuobstwiesen. Insbesondere ist dies vor allem für die Streuobstwiese unmittelbar westlich an das Schulgelände des Georg-Büchner Gymnasiums festzustellen. Hier sind durch die fortgeschrittene Sukzession im nördlichen Teil große Brombeergebüsche entstanden. Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind gänzlich mit Brombeere eingewachsen und kaum noch zu erkennen. Allgemein machen die vorhandenen Streuobstwiesen einen ungepflegten Eindruck.

Von den insgesamt vier Obstbaumbeständen innerhalb des Plangebiets sind entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises drei Streuobstbestände als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) einzustufen. Aufgrund der erforderlichen Änderungen der Planung ist ein Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope (Streuobstwiesen) nicht mehr möglich. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden die drei auseinanderliegenden, gesetzlich geschützten Streuobstbestände mit einer Gesamtfläche von 7.532 qm vollständig überplant und in Anspruch genommen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG entsprechend § 30 (3) und (4) BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die entsprechende Genehmigung wurde mit Schreiben vom 07.08.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Ausgehend von der Überprüfung der tatsächlich vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen fand 2017/2018 auch eine Aktualisierung der 2011 und 2014 durchgeführten faunistischen Untersuchungen statt (bio-plan, Dr. G. Rausch, 26. März 2018; s. Anlage). Hierbei konnten die Ergebnisse aus 2011 und 2014 weitgehend bestätigt werden.

Aufgrund des Verlustes der drei gesetzlich geschützten Streuobstbestände sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Südwesten des Plangebietes festgesetzt wurden. Diese Ausgleichsmaßnahmen stellen Maßnahmen des Artenschutzes zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 dar. Gleichzeitig soll innerhalb dieser Flächen auch der erforderliche Ausgleich für die gesetzlich geschützten Streuobstbestände erfolgen. So sind innerhalb der Flächen eine große zusammenhängende Streuobstwiese, eine Hecke sowie eine Extensiv-Wiese vorgesehen. Darüber hinaus sind hier die entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung zu installierenden Nist- und Fledermauskästen vorgesehen.

Neben den arten- und biotopschutzrechtlichen Aspekten wurden insbesondere die Aspekte des Schutzgutes "Klima" berücksichtigt. Hierzu wurde eine Ergänzung der aus dem Jahre 2011/2014 vorhandenen "Numerischen Simulation zu den Durchlüftungsverhältnissen im Westen von Bad Vilbel für verschiedenen Bebauungsszenarien für Wetterlagen mit Kaltluftströmen" erarbeitet. Die ergänzenden Simulationen und Stellungnahmen aus 2019 kamen zu dem Ergebnis, dass das neue Vorhaben zu keinen relevanten nachteiligen Effekten hinsichtlich der Durchlüftung der angrenzenden Bebauung bei Wetterlagen mit einem nächtlichen Kaltluftstrom aus der Wetterau führen wird.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit der Anwohner durch vermehrte Luftschadstoffe sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Aussagen des 2014 getroffenen Luftschadstoffgutachtens behalten weiter ihre Gültigkeit. Da sich die Voraussetzungen kaum geändert haben und gegenüber dem Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" nur mit leicht erhöhten Besucherzahlen zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass der zusätzliche KFZ-Verkehr durch den Betrieb des geplanten Schwimmbades und der geplanten Parkhäuser an der bestehenden Bebauung weiterhin nur zu geringen Änderungen der Immissionen gegenüber dem Bestand führt. Das Luftschadstoffgutachten wurde im Juni 2019 auf Grundlage aktueller Daten und Fachgrundlagen aktualisiert.

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 31.01.2018 mit anschließender öffentlicher Auslegung von 14 Tagen.

Es wurden folgende Anregungen mit Bedeutung für die Planung vorgebracht: Es wurde befürchtet, dass die Frischluftzufuhr nach dem Bau des Bads nicht mehr funktioniert. Gemäß Klimagutachten, dass der neuen Planung angepasst wurde, kommt es durch das Bad aber zu keinen relevanten nachteiligen Effekten hinsichtlich der Durchlüftung. Weiterhin gab es Fragen zum Baustellenverkehr, zur Gestaltung der Parkhäuser, zur Sicherheit des Schulwegs und zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe. Zu letzterem wurde angeregt, den Ausgleich dort zu erbringen, wo der Eingriff erfolgt. Dem wurde in der nachfolgenden Planung nachgekommen: Soweit es mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, wurden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Dies betrifft nicht nur die Neuanlage einer Streuobstwiese als Ausgleich für die überplanten Biotopflächen, sondern z.B. auch die Anlage einer Extensivwiese als Puffer zwischen neuem Radweg und dem Biotop sowie die festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Sondergebiets und die Dachbegrünung auf den Gebäuden selbst. Weiterhin wurde angeregt, die Verkehrsuntersuchung zu aktualisieren. Dem wurde im Rahmen des Verfahrens nachgekommen, eine aktualisierte Untersuchung, die von Hessen Mobil geprüft wurde, ist Bestandteil der zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen. Den geäußerten Befürchtungen hinsichtlich der mangelhaften Erschließung des Bads konnte damit begegnet werden.

Es wurde angeregt, die Energiezentrale für das Bad im Bad selbst unterzubringen, statt ein außerhalb des Bads liegendes Gebäude vorzusehen. Dem wurde im weiteren Verlauf der Planung gefolgt. Weiterhin wurde angeregt, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vorzusehen. Dies ist im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich, allerdings nicht zwingend vorgesehen, da dadurch der Bedarf nicht gedeckt werden kann und Parkhäuser gebaut werden müssen. Für diesen Fall wurde angeregt, für die Parkhäuser Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen. Dem wurde grundsätzlich dahingehend gefolgt, als das für das gesamte Vorhaben ein bestimmtes Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt wurde und ein Hinweis zur Fassadenbegrünung aufgenommen wurde. Die angeregte Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter wurde ebenfalls als Hinweis aufgenommen. Desweiteren erfolgten Hinweise zur Ausstattung des Bads, zum Verkehr auf der Homburger Straße und zum ÖPNV. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, da sie die nachfolgende Hochbauplanung bzw. die allgemeine Verkehrssituation in Bad Vilbel betreffen.

Es wurde angeregt, Maßnahmen zum Schutz vor Licht- und Lärmbelastung zu treffen. Dem wurde dahingehend gefolgt, als eine Festsetzung zu beleuchteten Werbeanlagen sowie ein Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtquellen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen wurde eine Festsetzung getroffen, die die Einhaltung der entsprechenden Lärmwerte in der Umgebung sicherstellt. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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 und weiteren Fachbeiträgen am 25.01.2019 mit der Bitte um Stellungnahme bis 04.03.2019.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens Hessen Mobil Gelnhausen angefragt, Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu einem Zufahrtsverbot zur B 3 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 hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Industrie- und Handelskammer regte an, Ersatz für wegfallende Gewerbeflächenenerweiterungen zu schaffen. Dem wurde nicht nachgekommen, da keine möglichen Erweiterungsflächen von der Planung betroffen sind.

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises regte an, die Lärm-, Feinstaub- und Stickoxidbelastung zu untersuchen. Die Lärmbelastung wurde nach Rücksprache mit einem Gutachter nicht untersucht, da die Verteilung der Nutzungen im Sondergebiet noch nicht feststeht. Es wurde aber eine Festsetzung hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmwerte in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass ein entsprechender Nachweis im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist. Die Untersuchung von Feinstaub- und Stickoxidbelastungen wurde auf Basis der aktualisierten Verkehrszahlen gemäß den gesetzlichen Regelungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die Bereiche nicht überschritten werden. Weiterhin sollte ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dem wurde gefolgt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde eine Erfolgskontrolle angeregt. Diese erfolgt im Zuge des Monitorings der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin wurde angeregt, eine außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsmaßnahme für die überplanten Biotope heranzuziehen. Dem wurde nicht gefolgt, da der Ausgleich, wenn möglich, im Plangebiet selbst geschaffen werden sollte, dieses Vorgehen wurde auch mit der UNB abgestimmt. Seitens des Fachdienstes Bauordnung wurde angeregt, die Vermaßung im Plangebiet zu ergänzen. Dem wurde im Rahmen des Entwurfs gefolgt. Weiterhin sollten die Auswirkungen auf die Umgebung hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen untersucht werden. Dem wurde durch die Aktualisierung der entsprechenden Gutachten (Kaltluft, Luftschadstoffe) sowie durch Festsetzungen und Hinweise zu den Themen Lärm und Licht gefolgt.

Die Naturschutzverbände regten an, die geplante Streuobstwiese als multifunktionalen Lebensraum auszubilden und hier ein Zauneidechsen-Habitat vorzusehen. Dem wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens gefolgt, die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt. Weiterhin sollte die Fläche als "Ausgleichsbiotop" festgesetzt werden. Dem wurde nicht gefolgt, da die Zuordnung bereits in der Begründung zum Bebauungsplan und im Ausnahmeantrag zur Überplanung der Biotope erfolgt. Es wurde angeregt, die außerhalb des Plangebiets vorgesehene Rebhuhnfläche weiter zu bearbeiten und einzusäen. Dem wird gefolgt, die entsprechenden Maßnahmen wurden durch eine Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung zwischen Stadt und UNB gesichert.

Der Versorgungsträger OVAG hat auf bestehende Strom- und Fernmeldekabel, Beleuchtungsanlagen und eine Freileitung sowie deren Schutzstreifen hingewiesen. Es wurde um Darstellung im Bebauungsplan gebeten. Diese Informationen

wurden teilweise im Planbild und teilweise in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde festgestellt, dass die Planung den regionalplanerischen Zielsetzungen entspräche, wenn die Belange der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt berücksichtigt würden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Deckung des Wasserbedarfs, zum Grundwasserschutz 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. Der entsprechende Bearbeitungskatalog wurde im Rahmen des Umweltberichts im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Weiterhin wurde auf die erforderliche Berücksichtigung der Lärmemissionen hingewiesen. Dem wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Der Regionalverband hat zur Planung festgestellt, dass die Planung nicht aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt ist und das entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet wird. Weiterhin wurde angeregt, die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn, die außerhalb des Plangebiets liegt, darzustellen. Dem wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Luftbilds in der Begründung gefolgt.

Die Stadtwerke Bad Vilbel wiesen darauf hin, dass die geplanten Baumstandorte an einer bestimmten Stelle im Plangebiet auf einer bestehenden Trasse einer Gasleitung liegen. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 12.07.2019 bis 16.08.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2019 bis zum 16.08.2019.

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

Es wurde angeregt, das Luftschadstoffgutachten auf Basis anderer Grundannahmen, als sie in dem Gutachten getroffen wurden, zu überarbeiten. Dem wurde nicht gefolgt, da das Gutachten mitsamt der aktualisierenden Stellungnahme bereits auf Basis der gesetzlichen Regelungen hierzu erarbeitet wurde.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planung im Vergleich zu den früheren Planungen viel mehr versiegelte Fläche bei gleichzeitig weniger Nutzen bringen würde. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber neben der direkt gemeinbedarfsbezogenen Anlage eines Schwimmbads, das zu sozialen Eintrittspreisen der Öffentlichkeit, den Schulen und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird, soll die Therme außer gesundheitlichen Aspekten auch freizeitbezogene Er-

lebensqualitäten bieten, die zu einer hohen Lebensqualität beitragen können. Hierfür ist eine bestimmte Größenordnung erforderlich, um die Tragfähigkeit der Gesamtanlage sowohl in konzeptioneller als auch in wirtschaftlicher Sicht auf Dauer sicherzustellen. Im Laufe des Planungsprozesses sind Anpassungen der Thermengestaltung aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich Wellness und Erholung erfolgt, die zu einer ebenerdigen statt mehrgeschossigen Gestaltung der Anlagen geführt haben, u.a. um auch den Aspekt der behindertengerechten Gestaltung besser berücksichtigen zu können.

Weiterhin wurde der verlängerte Schulweg für Kinder aus Massenheim kritisch betrachtet, der sich vor dem Hintergrund des Planungskonzepts nicht vermeiden lässt. Allerdings beabsichtigt die Stadt mittelfristig in Massenheim eine Grundschule anzusiedeln, so dass für diese Kinder dann kein Nachteil mehr entstünde. Für andere Radfahrten aus Massenheim Richtung Innenstadt oder Nidda muss die Verlegung des Radwegs kein Nachteil bedeuten. Die neue Führung des Radwegs bringt aber infolge der separaten autofreien Führung eine erhöhte Sicherheit für den Schulweg.

Zudem wurden Anregungen zur Anordnung und Zahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, zum Energiestandard des Gebäudes, zur Gebäudeausstattung und -gestaltung, zu Lichtimmissionen und zur Gestaltung des Schönungsteichs vorgebracht. Diese Anregungen können im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden, werden aber im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, da die erforderliche städtebauliche Begründung nicht gegeben ist. Sie sind aber teilweise in den Textteil des Bebauungsplans unter "Weitere Hinweise und Empfehlungen" aufgenommen worden.

Eine weitere Anregung betrifft die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn, diese solle erläutert werden. Dem wurde im Rahmen des Umweltberichts bereits gefolgt. Die ebenfalls angeregte Sicherstellung der Pflege dieser Maßnahmenfläche wird durch einen Öffentlich-Rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt.

Weitere Anregungen erfolgten zur Verwendung von Regiosaatgut, Vorrichtungen für Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie die Erweiterung der Vorschlagsliste um zwei Pflanzenarten. Diese Anregungen wurden im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt. Die ebenfalls angeregte Einbringung von Totholz in die neue Biotopfläche wird nicht berücksichtigt, da mit der Anlage der Streuobstwiese auf Basis der erteilten Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde bereits begonnen wurde und eine solche Ausführung nicht vorgesehen ist.

Es wurde angeregt, im Bebauungsplan zusätzliche Maße, Angaben zu vorgesehenen Zu- und Abfahrten und zu technischen Anlagen zu ergänzen. Da die Planzeichnung sowieso maßstäblich ist, wurde der gewünschten Maßergänzung nicht gefolgt, um die Lesbarkeit des Plans nicht zu beeinträchtigen. Die generelle Erschließung des Gebiets ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden, die genaue Festlegung von Zu- und Abfahrten erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung, ebenso die Planung der technischen Gebäudeausstattung. Letztere muss sich in jedem Fall an die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz halten. Weiterhin wurde angeregt, die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Erschließung neuer Baugebiete zu berücksichtigen. Dem wurde im Rahmen der aktualisierten Verkehrsuntersuchung und der Stellungnahme zu den Luftschadstoffen gefolgt.

Weiterhin erfolgte eine Zusendung einer Stellungnahme, die bereits 2014 im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" eingegangen ist. Darin erfolgten Hinweise u.a. zur Gestaltung von Straßen außerhalb des Plangebiets, zur Zahl der erforderlichen Stellplätze, zu Gebäudehöhen und zu Abstandsflächen. Diese Hinweise wurden, soweit sie die vorliegende Planung betrafen, zur Kenntnis genommen. In Bezug auf Gebäudehöhen und Abstandsflächen ist anzumerken, dass diesbezüglich die Regelungen der Hessischen Bauordnung gelten und damit ausreichende Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse sowie ein angemessener Sozialabstand sichergestellt ist. Desweiteren erfolgten in dieser Stellungnahme Anregungen zur Untersuchung von Luftschadstoffen, Lärmemissionen, Beeinflussung der Tierwelt, Bodenverhältnissen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Diesen Anregungen wurde bereits durch die Erstellung entsprechender Gutachten bzw. auch durch die Aufnahme einer Festsetzung zum Lärmschutz gefolgt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, eine zusätzliche Veranstaltung bei weiterem Planungsfortschritt ist vorgesehen. Der Anregung, zugunsten des Interesses der Anwohner an einer möglichst wenig bebauten Umgebung ein kleineres Bad zu planen, wird nicht gefolgt, da diese Größenordnung erforderlich ist, um dem Raumbedarf zu decken, der durch die gemeinbedarfsbezogene Anlage eines Schwimmbads und die Berücksichtigung von gesundheitlichen Aspekten und freizeitbezogenen Erlebnisqualitäten entsteht und die Tragfähigkeit der Anlage sicherstellt. Der Anregung, das Bad 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.

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

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement regt an, die Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu ergänzen, um die Sicherheit des Verkehrs auf der B 3 zu gewährleisten. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, als eine Klarstellung zur Begrenzung von Gebäudehöhe hinsichtlich der Gültigkeit auch für Werbeanlagen aufgenommen wurde. Weiterhin wurde ein Hinweis auf § 16 der Hessischen Bauordnung aufgenommen, nach dem die verkehrsgefährdende Anordnung von Werbeanlagen generell ausgeschlossen werden kann. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Lichtwerbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans, weitere Regelungen verhindern die Anordnung ablenkender Werbeanlagen im Randbereich des Plangebiets zur B3. Der Hinweis, dass man den Ergebnissen der aktualisierten Verkehrsuntersuchung zustimme, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Kreis Ausschusses Wetteraukreis, Untere Naturschutzbehörde, zur Mahd der Extensiv-Wiese, zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis und zu gegebener Zeit beachtet werden. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen sind erfolgt, mit

der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde begonnen. Der Anregung des FD Bauordnung, bei der Festsetzung für die zulässige Grundfläche für betriebsbezogene Wohnungen klarzustellen, dass die Flächenangabe für beide Teilgebiete zusammen gilt, wird gefolgt. Die Anzahl der Wohnungen festzusetzen wird hingegen nicht umgesetzt, da mit der Flächenangabe eine städtebaulich ausreichende Begrenzung der Wohnnutzung erfolgt. Der Anregung, die Errichtung von Fluchttreppenhäusern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zuzulassen, wird nicht gefolgt. Da die Hochbauplanung noch nicht vorliegt, ist die Lage der Fluchttreppenhäuser nicht bekannt. Fluchttreppenhäuser sind im Vergleich zur sonstigen Baumasse von untergeordneter Bedeutung, so dass keine städtebauliche Begründung vorliegt, diese hinsichtlich ihrer Lage zu beschränken. Der Anregung, die möglichen Nutzungen und Flächen für unterordnete Gebäude in der Privaten Grünfläche festzusetzen, wurde teilweise gefolgt: Eine Flächenbegrenzung erfolgt durch die Begrenzung der möglichen Flächenbefestigung. Ein Erfordernis, die Art der Nutzungen zu beschränken wird nicht gesehen. Auf Anregung des FD Bauordnung wurde die Festsetzung zum Schallschutz um einen Hinweis ergänzt, dass der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Der Anregung, die Festsetzungen zu Werbeanlagen zu ergänzen, wurde nicht gefolgt, da hierfür keine städtebauliche Begründung vorliegt. Ebenso wurde der Anregung, eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen zu treffen, nicht gefolgt. Da das Plangebiet an einem Hang liegt, sind gerade im Zusammenhang mit Außenbecken und Schöpfungsteich Aufschüttungen und Abgrabungen unvermeidlich, deren Größenordnung kann aber noch nicht abgeschätzt werden. Es ist aber zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Eingrünung der Privaten Grünfläche festgesetzt worden, so dass optische Beeinträchtigungen hierdurch vermieden werden können.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Angaben zur Deckung des Wasserbedarfs zu ergänzen und Versickerungsmaßnahmen zu konkretisieren, wurde gefolgt. Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH haben die Versorgungssicherheit bestätigt, dies wurde in der Begründung ergänzt. Aussagen zum Grundwasserschutz sind bereits im Umweltbericht enthalten und werden in der Begründung ergänzt. Der Anregung, Angaben zur Entwässerung und Versickerung zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Der Anregung, die Belange des Schutzgutes Boden stärker zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da die bereits erfolgte Behandlung im Umweltbericht zum Bebauungsplan als ausreichend erachtet wird. Auch der Anregung, zusätzlich Festsetzungen zum Schutz des Bodens aufzunehmen, wird nicht gefolgt, da bereits die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den Mindest-Grünflächenanteilen den Schutz des Bodens zur Folge haben. Hingegen wurde die Anregung, z.B. eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen, durch eine entsprechende Empfehlung für ein Bodenmanagement im Bebauungsplan aufgegriffen. Der Anregung, die Verträglichkeit der zu erwartenden Lärmemissionen zu prüfen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.11.2019 den Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung" als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgte mit Bescheid vom 13.01.2020. Mit der Bekanntmachung am 30.01.2020 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 und infolge des inzwischen durchgeführten zusätzlichen Flächenerwerbs mögliche größere Variante sich wirtschaftlich tragfähiger darstellt als ein reduziertes Konzept. Zudem kann durch die nun ebenerdige Anordnung der Hauptnutzungsbereiche eine sichere und behindertengerechte Gestaltung, die nicht auf technische Hilfsmittel angewiesen ist, besser umgesetzt werden. Auch kann nun der für das Bad attraktive Bezug zwischen Badelandschaft und Grünflächen räumlich leicht hergestellt werden.

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 dem Ziel, die bauliche Entwicklung auf den Bereich zu konzentrieren, der an den jetzigen Siedlungsrand angrenzt, keine anderen Möglichkeiten eröffnet hat.

Die meisten kritischen Anregungen seitens der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan betrafen Aspekte der Umweltbelange, Gebäudegestaltung sowie der Verkehrssituation. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, ein zukunftsfähiges großes Bad an einem integrierten Standort innerhalb der Stadt zu erstellen, das verschiedenen Ansprüchen an Gemeinbedarf, Gesundheit und Erlebnisqualität gerecht werden soll, wurden daher sowohl die verkehrliche Problematik, aber auch die Umweltauswirkungen, besonders hinsichtlich der Schutzgüter Luft, Klima, Flora und Fauna geprüft. Auch die städtebauliche Verträglichkeit wurde analysiert.

Das Verkehrsgutachten hat sich auf Basis aktualisierter Zahlen zum Verkehr in der Umgebung und den Besucherzahlen mit der Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes, der Knotenpunkte und den Erschließungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. 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 Luftschadstoffen Rechnung getragen. Aus den Gutachten zu Klima und Luftschadstoffen haben sich keine grundsätzlich neuen Aspekte für die Planung ergeben. Allerdings ist natürlich den gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz, hier auch zum nachzuweisenden Lärmschutz, im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung im Baugenehmigungsverfahren weiterhin Rechnung zu tragen.

Aus dem Gutachten zum Artenschutz sowie der erfolgten landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme und den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ergaben sich, neben den grünordnerischen Festsetzungen im zukünftigen Baugebiet, die Festsetzungen zur Neuanlage der Streuobstwiese als Ausgleich für die überplanten Biotope innerhalb des Plangebiets. Eine außerhalb des Plangebiets liegende Alternative zum Ausgleich wurde nicht befürwortet, damit eine nachvollziehbare ortsnahe Verbindung zwischen dem Eingriff in die bestehenden Biotope und Ausgleich durch die Neuanlage erfolgen kann. Auch die CEF-Maßnahme für das Rebhuhn wurde aus diesen Gründen in der näheren Umgebung des Plangebiets durchgeführt.

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.

Dipl.-Ing. Birgit Diesing