



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2 Lage und Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3 Standortwahl</b>	<b>3</b>
Planungsalternativen	3
Kriterien	3
- Standort Massenheimer Weg / B3	4
- Standort am bestehenden Hallenbad am Kurhaus	5
- Standort am bestehenden Freibad an der Nidda	6
- Standort Gewerbegebiet Quellenpark	7
Ergebnis der Standortbetrachtung	8
<b>4 Rechtsgrundlage, übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
Planungsrecht	9
Regionalplan	9
Flächennutzungsplan	9
Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan	9
Landschaftsplan	10
<b>5 Städtebauliche Situation</b>	<b>11</b>
Erschließung	11
Baustruktur der Umgebung	12
<b>6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung</b>	<b>12</b>
<b>7 Grundzüge der Planung</b>	<b>14</b>
Sondergebiet Wasserpark	14
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	15
Verkehrliche Erschließung	15
Grünordnerische Ziele und Umsetzung	17
Immissionsschutz	19
<b>8 Belange des Umweltschutzes</b>	<b>20</b>
<b>9 Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik</b>	<b>22</b>
<b>10 Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>23</b>
Wasserversorgung	23
Abwasserbeseitigung	23
Schonung der Grundwasservorkommen	23
Schutzausweisungen	24
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	24
Kampfmittel	24
<b>11 Technische Infrastruktur</b>	<b>24</b>
<b>12 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse</b>	<b>25</b>
<b>13 Statistik</b>	<b>26</b>

#### **Anlagen**

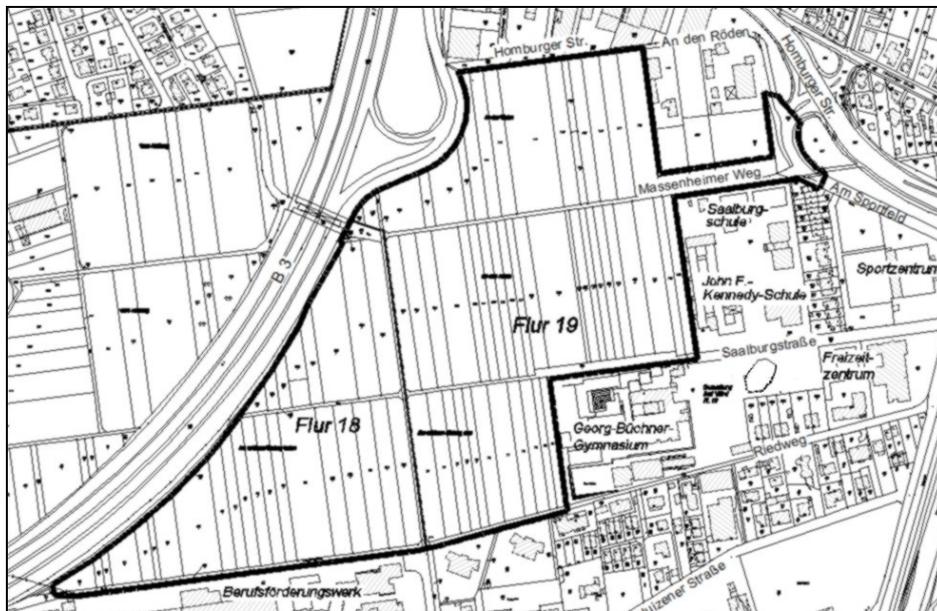
- **Landschaftsplanerische Bestandskarte**
- **Umweltbericht**
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
- **Verkehrsuntersuchung**
- **Ergänzendes Verkehrskonzept**

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Vilbel möchte ihre Schwimmbäder durch ein neues kombiniertes Hallen- und Freibad ersetzen. Sowohl das Hallenbad aus den 70er Jahren im Bereich des Kurparks als auch das noch ältere Freibad in der Niddaaue sind in die Jahre gekommen und haben einen erheblichen Sanierungsbedarf. Da eine Sanierung aufgrund der schlechten Bausubstanz unwirtschaftlich ist, soll nun ein ganzjährig betriebenes modernes Freizeitbad errichtet werden. Durch die Kombination des Angebots soll das Auslastungsniveau insgesamt erhöht und mittels gleichmäßiger Nutzung technischer und personeller Ressourcen Synergieeffekte bei den Unterhaltungskosten erzielt werden. Das Schwimmbad soll in eine öffentliche Grünfläche mit Erholungscharakter und eingestreuten Sport- und Freizeitangeboten eingebettet werden, die gemäß des Leitfadens Bad Vilbels als "Stadt der Quellen" als Wasserpark gestaltet wird. Mit der Parkanlage soll dem bestehenden Bedarf an öffentlichen Erholungsflächen Rechnung getragen werden.

## 2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwimmbad" liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels, in Richtung des Ortsteils Massenheim. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 18 und 19 in der Gemarkung Bad Vilbel, die Fläche beträgt ca. 16,2 ha. Es handelt sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Übersichtsplan

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein sehr heterogener Bereich: Neben dem Berufsförderungswerk Frankfurt am Main mit diversen Bildungs- und gewerblichen Einrichtungen sind hier Wohngebäude zu finden sowie drei Schulen und ein Sportzentrum. Nördlich des Plangebiets schließen sich weitere Wohn- und Gewerbeflächen an. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an die hier als Krafftstraße ausgebaute Bundesstraße 3.

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

### 3 Standortwahl

#### Planungsalternativen

Als konzeptionelle Alternative zu einem neuen Schwimmbad käme theoretisch die Sanierung der beiden vorhandenen Bäder infrage. Die Stadt Bad Vilbel hat sich allerdings dagegen entschieden, da moderne Standards nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Erstellungs- oder Betriebskosten zu realisieren wären. Zudem wäre es fragwürdig und gegen öffentliches Interesse, Mittel in ein mittlerweile veraltetes Konzept zu stecken, das den vorhandenen Bedarf letztlich nur mit untauglichen Mitteln bedient und nicht zukunftsfähig ist. Man würde damit auch auf die Kostenvorteile und die erhöhte Attraktivität eines kombinierten Bades verzichten.

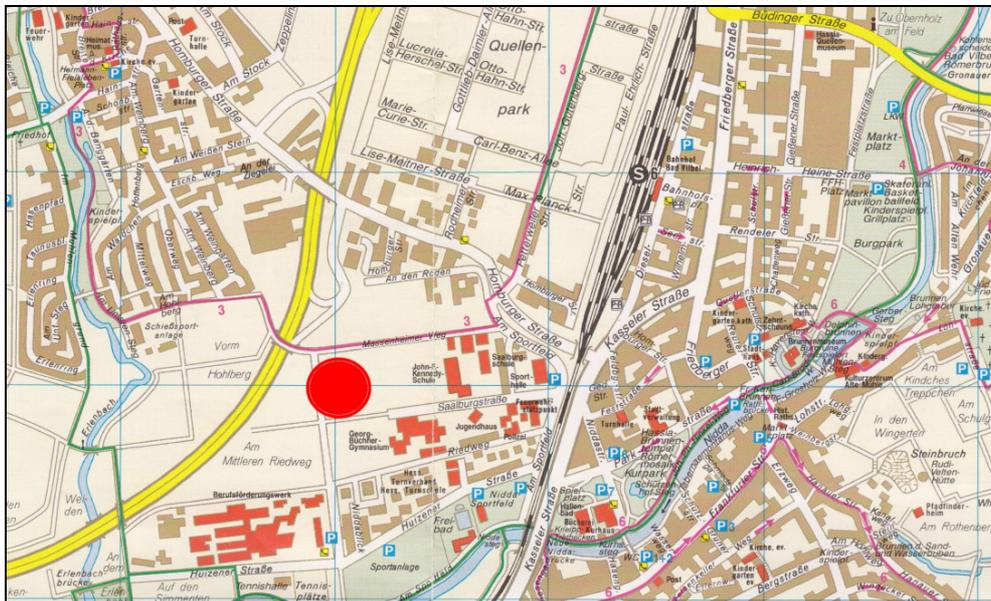
#### Kriterien

Zur Umsetzung der Konzeption war es erforderlich, einen geeigneten Standort zu finden. Der Standort für das kombinierte Schwimmbad muss mehrere Kriterien erfüllen:

1. Flächengröße / Eigentumsverhältnisse: Die Fläche soll mit insgesamt ca. 4-5 ha groß genug sein, um ein modernes Frei- und Hallenbad mitsamt den notwendigen und wünschenswerten ergänzenden Nutzungen sowie den erforderlichen Stellplätzen aufnehmen zu können. In dieser Größenordnung enthalten ist auch die Option zur Erweiterung der Anlage. Die erforderlichen Grundstücke sollten sich im Eigentum der Stadt befinden bzw. optional von der Stadt zu erwerben sein.
2. Erschließung: Bei der Erschließung des Schwimmbades ist zu bedenken, dass es sich zumindest innerhalb der Stadt, aber vielleicht auch über ihre Grenzen hinaus zu einem Publikumsmagnet entwickeln wird. Es sind daher alle Verkehrsarten (KFZ-Verkehr, Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) zu berücksichtigen.
3. Funktionaler Zusammenhang / Synergieeffekte: Es sollte ein im Stadtgefüge funktional integrierter Standort sein, der aufgrund der umgebenden Nutzung im Hinblick auf die zu erwartenden Nutzergruppen bereits eine gewisse Attraktivität besitzt bzw. als neuer Standort für Sport, Gesundheit und Freizeit leicht eingeführt werden kann. Die Möglichkeit zur Einbettung in eine Freizeit- und Erholungslandschaft wäre von Vorteil. Insbesondere bei den Schulen als wichtige Nutzergruppe mit hoher Wegezeitempfindlichkeit ist darauf zu achten, dass möglichst kurze Anbindungen bestehen.
4. Baustruktur / Ortsbild: Der Standort sollte im Hinblick auf die umgebende Struktur ein größeres Bauvolumen aufnehmen können.
5. Lärmemissionen / Umweltbelange: Die Lage sollte so gewählt werden, dass z.B. lärmsensible Wohnnutzung in geringstmöglichem Umfang von den Lärmemissionen des Bades und des damit zusammenhängenden Verkehrs betroffen wird. Weiterhin sollten auch die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden können.

Neben dem (gewählten) Standort Massenheimer Weg / B3 wurde auch geprüft, ob auf den vorhandenen Standorten des Hallen- oder des Freibades die Errichtung des Kombibads möglich ist, wenn die alten Anlagen abgerissen werden. Zudem wurde aufgrund der Verfügbarkeit durch städtischen Grundbesitz auch der Standort im Gewerbegebiet Quellenpark geprüft. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

- Standort Massenheimer Weg / B3



1. Flächengröße / Eigentumsverhältnisse: Die Fläche ist mit ca. 5,6 ha auf alle Fälle ausreichend. Die Eigentumsverhältnisse sind hier recht günstig: Viele Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt und die übrigen können durch vertragliche Vereinbarungen verfügbar gemacht werden.

2. Die verkehrliche Erschließung kann für den KFZ-Verkehr durch den Ausbau des bestehenden Wegenetzes in Verbindung mit der Errichtung einer Stellplatzanlage erfolgen. Allerdings ist in Bezug auf die benachbarten Schulen besonders zu berücksichtigen, dass hier mit erheblichem Fuß- und Radverkehr durch die Schüler/innen zu rechnen ist. Dies muss bei der Gestaltung der KFZ-Erschließung in besonderem Maß berücksichtigt werden.

Die Erschließung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ist durch die bestehenden Wege bereits gegeben. Hinsichtlich des ÖPNV ist festzuhalten, dass natürlich im Zusammenhang mit den Schulen bereits eine Anbindung vorhanden ist, diese aber bei Bedarf noch ergänzt oder ausgeweitet werden könnte.

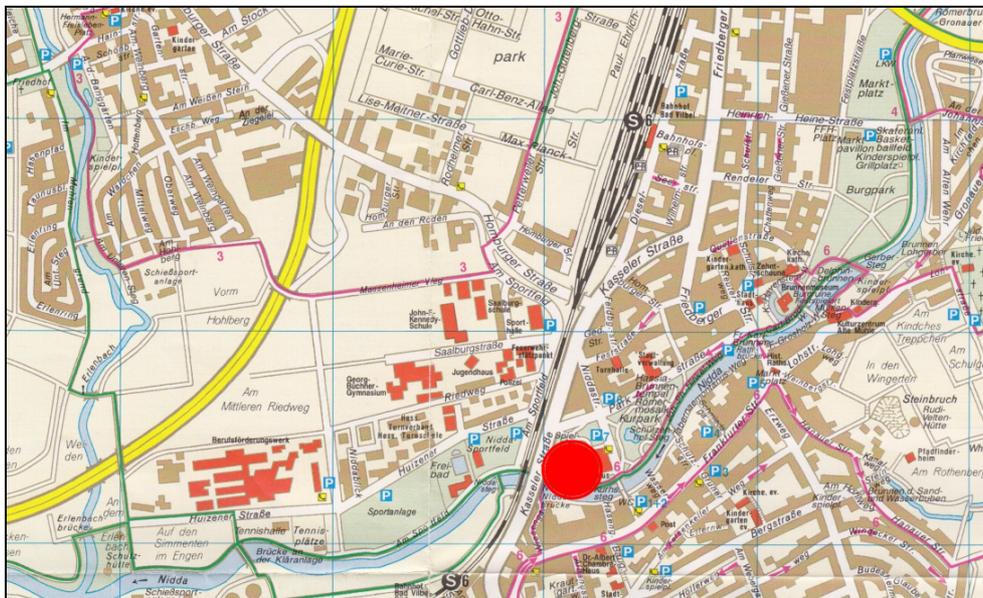
3. Funktionaler Zusammenhang / Synergieeffekte: Das Schwimmbad befindet sich in der Nähe des Stadtzentrums direkt im Anschluss an drei Vilbeler Schulen mit insgesamt 2.600 Schüler/innen und in Sichtweite des Berufsförderungswerks mit insgesamt ca. 700 Wohnplätzen und durchschnittlich 850 Teilnehmer/innen an Qualifizierungsmaßnahmen, die sicherlich auch als Nachfrager der vorgesehenen Nutzung angesehen werden können. Auch das naheliegende Sportzentrum sowie das Freizeitzentrum werden in idealer Weise durch das Schwimmbad ergänzt. Es ergibt sich dadurch ein zusammenhängender Bildungs- und Freizeitschwerpunkt innerhalb der Stadt. Der funktionale Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen ist daher gegeben.

4. Baustruktur / Ortsbild: Ein größeres Bauvolumen ist an dieser Stelle verträglich: In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die ebenfalls größeren Schulgebäude sowie das großmaßstäbliche Berufsförderungswerk und einige Wohnhochhäuser. Das Schwimmbad wird sich daher trotz der Lage am Siedlungsrand in die Stadtsilhouette einfügen. Die Randlage zur B 3 hin ist ebenfalls von Vorteil: Der Gehölzstreifen an der B 3 wird die Baulichkeiten aus Richtung Westen zur offenen Landschaft zum großen Teil abschirmen.

5. Lärmemissionen / Umweltbelange: Störende Lärmemissionen sind in dieser Lage lediglich durch den Verkehr möglich. Hier beschränkt sich das Konfliktpotential aber auf den Bereich am Massenheimer Weg, da der KFZ-Verkehr von der übergeordneten Homburger Straße über diese Erschließung direkt zur Stellplatzanlage des Schwimmbades geführt werden kann. Neben der am Massenheimer Weg gelegenen Schule sind hier als möglicherweise betroffene Nachbarlagen nur der Rand eines Mischgebiets und eine mit Wohnen und Gewerbe durchsetzte Gemengelage zu nennen. Das Schwimmbad selbst wird aufgrund des großen Abstandes zu Siedlungsbereichen nicht zu Lärmkonflikten beitragen. Das Konfliktpotenzial ist daher sehr überschaubar.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen, aber aufgrund der bisher hier betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung und der durch Bebauung und Fernverkehrsstraße isolierten Lage des Gebiets nicht in erheblichem Maß zu befürchten.

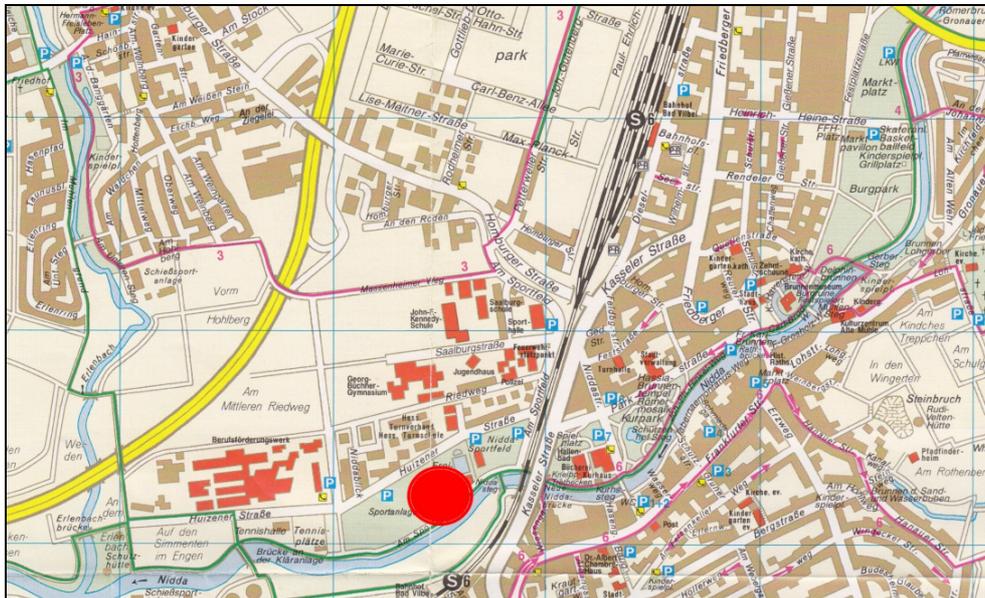
- Standort am bestehenden Hallenbad am Kurhaus



1. Flächengröße / Eigentumsverhältnisse: Das Hallenbad liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Kurhaus und zum ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Kurpark. Wenn man den gesamten Parkbereich zwischen Kasselstraße und dem Kurhaus einbezieht, stünden hier ca. 1,3 ha zu Verfügung. Dies reicht für die vorgesehene Nutzung bei weitem nicht aus.

Fazit: Aufgrund der geringen Größenordnung der Fläche ist der Standort für ein kombiniertes Hallen- und Freibad nicht geeignet. Dieser zentrale Bereich am Kurhaus soll daher nach Abriss des Hallenbades z.T. städtebaulich neu geordnet werden, hier ist mittelfristig z.B. in Kombination mit der Umnutzung des Kurhauses die Errichtung einer Stadthalle und ergänzender Nutzungen denkbar.

- Standort am bestehenden Freibad an der Nidda

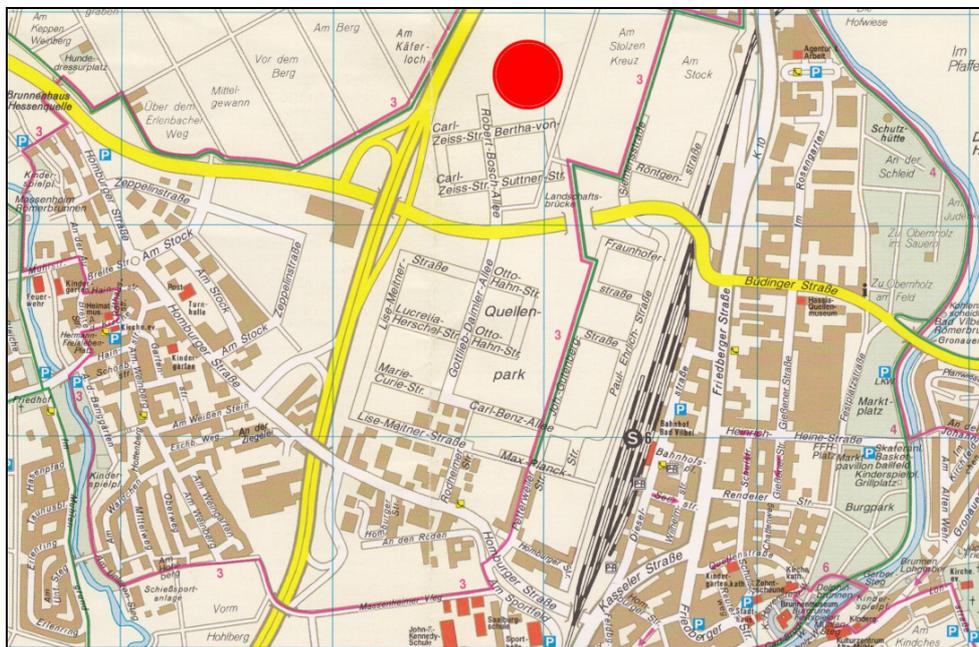


1. **Flächengröße / Eigentumsverhältnisse:** Da die Fläche des Freibades für ein kombiniertes Hallen- und Freibad mit ca. 1,4 ha nicht ausreicht, müsste zusätzlich entweder die westlich angrenzende Sportanlage (ca. 3,0 ha) oder eine Fläche auf der Südseite des Flusses in Anspruch genommen werden. Die Verlegung der angrenzenden Sportanlage würde infolge der dann notwendigen zusätzlichen Neubaumaßnahmen erhebliche Folgekosten verursachen. Die andere Uferseite liegt im Hochwasserschutzgebiet. Eine Inanspruchnahme für bauliche Anlagen ist hier aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht sinnvoll.
2. **Erschließung:** Für den Fuß- und Radverkehr ist dieser Standort durch den vorbeiführenden Niddaradweg gut angebunden. Der KFZ-Verkehr müsste aber durch die gesamte Länge der Straße Am Sportfeld und evt. auch durch die Huizener Straße geführt werden. Eine möglicherweise erforderliche Verbreiterung dieser Straßen wäre hingegen infolge der anliegenden Bebauung bzw. der Eisenbahntrasse nicht möglich. Der ÖPNV-Anschluss ist im Zusammenhang mit der bestehenden Anbindung der Schulen und des Berufsförderungswerks gegeben.
3. **Funktionaler Zusammenhang / Synergieeffekte:** Es handelt sich hier um einen bereits eingeführten Schwimmbad-Standort in attraktiver Lage an der Nidda zwischen zwei Sportanlagen und in der Nähe der Schulen. Der funktionale Zusammenhang ist hier also gegeben, Synergieeffekte wären auch hier zu erwarten.
4. **Baustruktur / Ortsbild:** Da sich der Standort direkt in der sensiblen Flusslandschaft der Nidda befindet und in der direkten Nachbarschaft keine größeren Baukörper vorhanden sind, fügt sich ein so großes Bauvolumen, wie es das kombinierte Hallen- und Freibad darstellen wird, hier nur unter Schwierigkeiten ein.
5. **Lärmemissionen / Umweltbelange:** Der Verkehr muss über die gesamte Länge der Straße Am Sportfeld geführt werden. Es ist mit entsprechend höheren Beeinträchtigungen für die hier vorhandene Wohnbebauung zu rechnen als beim Standort Massenheimer Weg / B3. Weiterhin befindet sich zusätzlich direkt nördlich der Huizener Straße Wohnbebauung, die auch durch das Schwimmbad selbst von den entsprechenden Lärmemissionen betroffen wäre.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der direkten Lage am Fluss zu erwarten. Inwiefern hier eine auch aus ökologischer Sicht verträgliche Errichtung einer so großen Baumasse möglich wäre, ist unklar.

Fazit: Der Standort am bestehenden Freibad ist wegen der Folgekosten aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen und städtebaulichen und ökologischen Gründen ungünstiger als der gewählte Standort Massenheimer Weg / B3. Nach Fertigstellung des Kombibades soll das Freibad an der Nidda daher abgerissen werden. An dieser Stelle können die benachbarten Sportflächen und -anlagen ergänzt werden, so weit sich dies mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich gestalten lässt.

#### - Standort Gewerbegebiet Quellenpark



1. Flächengröße / Eigentumsverhältnisse: Im Gewerbegebiet Quellenpark steht die erforderliche Fläche von 4–5 ha noch zur Verfügung. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt. Allerdings gehen dadurch der Stadt in entsprechendem Umfang Gewerbeflächen verloren, die ihre Entwicklung und Handlungsmöglichkeiten in diesem Bereich erheblich einschränken würden. Ersatz für diese Gewerbeflächen ist nicht vorhanden.

2. Erschließung: Die KFZ-Erschließung ist bereits gegeben und eine Integration in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt ließe sich durchführen. Allerdings ist die Lage im Gewerbegebiet für Fußgänger und Radfahrer nicht attraktiv, insbesondere der hier zu erwartende gewerbliche LKW-Verkehr kann zu Beeinträchtigungen der Schwimmbadbesucher führen.

3. Funktionaler Zusammenhang / Synergieeffekte: Ein kombiniertes Hallen- und Freibad ist aufgrund seiner Charakteristik und der erforderlichen großzügigen Freiflächen im Gewerbegebiet als Fremdkörper zu sehen und kann sich negativ auf die weitere Entwicklung des Gebietes auswirken. Umgekehrt kann sich auch das umgebende Gewerbegebiet als Standortnachteil für das Bad herausstellen, da eine gestalterisch befriedigende Einbettung aufgrund der gewerblichen Nutzungen kaum möglich ist und die Lage im Gewerbegebiet mit einem negativen Image verbunden ist: Eine Freizeit- und Erholungsnutzung passt nicht in einen gewerblich geprägten Bereich.

Zudem ist dies kein in den Stadtkörper integrierter Standort: Diese Fläche liegt ohne Zusammenhang zu den sonstigen etablierten Bildungs- und Freizeiteinrichtungen der Stadt. Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen und Anlagen sind an dieser Stelle ausgeschlossen, weiterhin ist auch die Einbettung in eine attraktive und der Erholung dienende Parklandschaft an dieser Stelle nicht möglich.

4. Baustruktur / Ortsbild: Der zu erwartende Baukörper würde nicht wegen seiner Größe, aber aufgrund seines andersartigen Charakters im Gewerbegebiet als Fremdkörper wirken.

5. Lärmemissionen / Umweltbelange: Da an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Auswirkungen geplant ist, würde sich durch die Ansiedlung eines kombinierten Hallen- und Freibades keine Verschlechterung in Bezug auf lärmsensible Nutzungen in der Umgebung oder sonstige Belange von Natur und Landschaft ergeben.

Fazit: Die Ansiedlung der geplanten großzügigen freizeit- und gesundheitsorientierten Nutzung im Gewerbegebiet Quellenpark wird aus Gründen der Stadtentwicklung sowie der zu erwartenden negativen Wechselwirkungen mit der Umgebung nicht als sinnvoll erachtet.

Zudem wurden hier bereits in erheblichem Umfang öffentliche Investitionen in Grunderwerb und Infrastruktur getätigt, die auf eine verdichtete gewerbliche Nutzung ausgerichtet sind. Eine flächenmäßig extensivere Nutzung wie das geplante Schwimmbad mit großzügigem Freiflächenangebot würde dem Gebot des wirtschaftlichen Umgangs mit öffentlichen Mitteln im Sinne des BauGB widersprechen.

#### Ergebnis der Standortbetrachtung

Bei Berücksichtigung der eingangs genannten Kriterien stellt sich der Standort Massenhäuser Weg / B3 als der günstigste Standort heraus, unter der Voraussetzung, dass die verkehrliche Erschließung verträglich gelöst wird. Der alternative Standort Hallenbad ist zu klein, der Standort Freibad ist aufgrund der Folgekosten unwirtschaftlich, verkehrlich möglicherweise schwierig und ökologisch bedenklich, der Standort Gewerbegebiet ist aus Sicht der Stadtentwicklung wegen des Verlustes an Gewerbeflächen ungünstig und wegen der unattraktiven Lage auch mit negativen Entwicklungseffekten verbunden.

Dass hierdurch am gewählten Standort 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 auch ihre durch die Trasse der B 3 abgetrennte Lage zu berücksichtigen, die diesen Standort für die Landwirtschaft eher unattraktiv macht. Diese Auffassung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden seitens des Wetteraukreises, Fachdienst Landwirtschaft, bestätigt.

#### 4 Rechtsgrundlage, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird erstellt entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010.

##### Planungsrecht

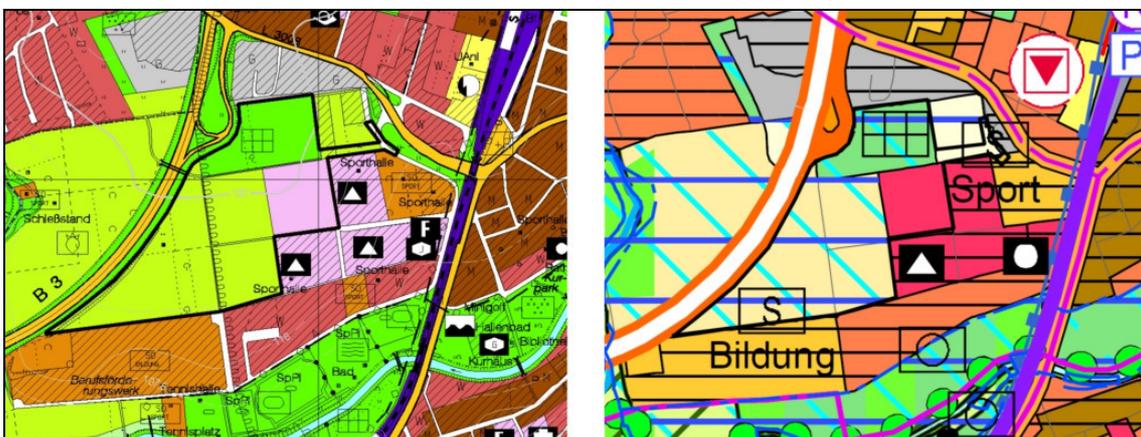
Ein Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Saalburgstraße". Dieser Plan, der u.a. die Flächen westlich der John F.-Kennedy-Schule umfasst, soll im betroffenen Bereich durch die vorliegende Planung ersetzt werden. Im Norden des Plangebiets schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Homburger Straße" an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch einzuordnen. Der größte Teil der Flächen im Plangebiet selbst ist im Wesentlichen nach § 35 BauGB einzuordnen.

##### Regionalplan

Der aktuell noch geltende Regionalplan Südhessen 2000 weist Bad Vilbel als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet ist z.T. als "Siedlungsbereich (Bestand)" und z.T. als "Bereich für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

##### Flächennutzungsplan

Im zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Begründung noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Umlandverbands Frankfurt (heutiger Nachfolger ist der Regionalverband FrankfurtRheinMain) wird das Plangebiet im Anschluss an die bestehenden Schulen als "Gemeinbedarfsfläche / Schule" dargestellt, weiterhin Richtung B 3 zu einem größeren Teil als "Fläche für die Landwirtschaft" und im Norden als "Grünfläche / Wohnungsferne Gärten".



Auszug rechtswirksamer FNP (links, Stand 2009) und RegFNP (rechts, Stand VzG 2010)

In der beschlossenen und zur Genehmigung vorgelegten Fassung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) wird das Plangebiet u.a. als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant", als "Grünfläche / Wohnungsferne Gärten" sowie als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Weiterhin ist ein Großteil der Fläche als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt. Darüber hinaus befindet sich hier ein Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebiet.

#### Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan

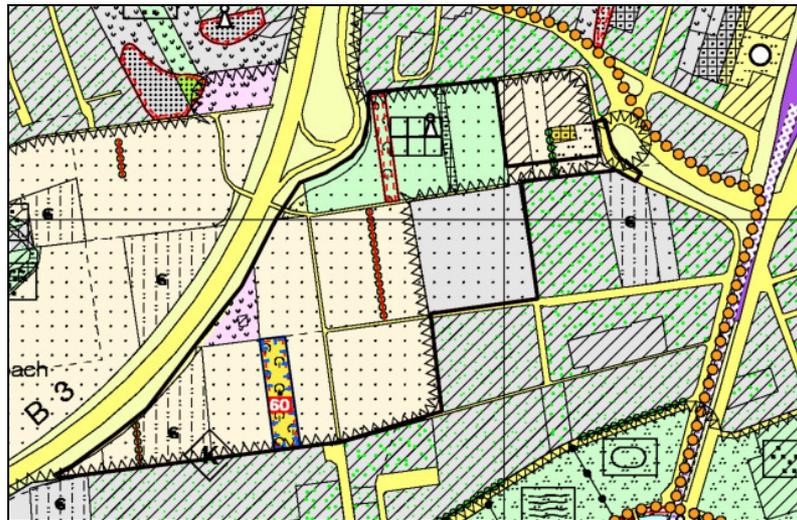
Durch den Bebauungsplan verändert sich ein Großteil der bislang vorgesehenen Flächennutzungen. Es wird landwirtschaftliche Fläche für bauliche Anlagen und entsprechende Freiflächen in Anspruch genommen. Dies betrifft das Sondergebiet für die Bebauung des Schwimmbades (2,4 ha), die westlich anschließende Liegewiese (1,2 ha) sowie die Stellplatzanlage für das Schwimmbad mit ca. 2 ha im Bereich der dargestellten Grünfläche, die bislang ebenfalls für die Landwirtschaft genutzt wird. Die im FNP dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf (2,3 ha) war für die Entwicklung der Schulen gedacht und wird nicht mehr benötigt. Sie soll zur Grünfläche werden, in der untergeordnet auch Stellplätze möglich sind. Weitere Änderungen betreffen den südlichen Teil des Plangebiets, in dem die bisherige landwirtschaftliche Fläche in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden soll.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem FNP bzw. RegFNP entwickelt. Da aus Sicht der Regionalplanung gemäß der Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB abgegeben wurde, keine inhaltlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, soll der RegFNP geändert werden. Die Stadt Bad Vilbel hat diese Änderung beim Regionalverband bereits beantragt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des RegFNP eingeleitet wird.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2000 des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt das Plangebiet überwiegend als "Flächen für die Landbewirtschaftung" und "Grünflächen - Wohnungsferne Gärten" dar. Daneben werden eine Teilfläche im Osten als "Siedlungsfläche - Planung" und zwei Teilflächen im Westen als "Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder Bewirtschaftung sicherzustellen sind" (Streuobst und Sukzession) dargestellt. Die dargestellte Streuobstfläche und drei weitere Flächen im Plangebiet werden darüber hinaus als "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 HENatG" gekennzeichnet (gesetzlich geschützte Biotope), wobei der Landschaftsplan darauf hinweist, dass die Kennzeichnungen im Einzelfall einer Überprüfung durch die Naturschutzbehörden unterliegen.

Neben den o.g. Flächendarstellungen stellt der Landschaftsplan weite Teile des Plangebietes als "Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten" dar.



**Auszug Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2000)**

## 5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird neben einigen wenigen Verkehrsflächen landwirtschaftlich genutzt. Nördlich angrenzend befindet sich im Bereich einer kleinen Stichstraße 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.

### Erschließung

Die Nordgrenze des Plangebiets wird durch die Straße An den Röden und deren verlängerter Parzelle gebildet, die hier in Ost-West-Richtung verläuft. 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. Im Abstand hierzu von ca. 140 m Richtung Süden liegt der Riedweg, der als Feldweg den Südrand des Plangebietes bildet.

Alle ost-westlich verlaufenden Straßen sind für den KFZ-Verkehr durch die weiter im Osten liegende Straße Am Sportfeld miteinander verbunden. Diese Straße ist an die Homburger Straße und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Dieser Anschluss wird in den Geltungsbereich einbezogen, da er im Zusammenhang mit der geplanten neuen Nutzung evt. verkehrlich zu ertüchtigen ist.

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 durch den stadtinternen VILBUS-Verkehr. Die VILBUS-Linie 63 fährt in der Nähe des Plangebiets drei Haltestellen an: Am Knotenpunkt Homburger Straße / Am Sportfeld die Haltestelle "Kennedy-Schule", im Bereich des Sportzentrums die Haltestelle "Saalburgstraße" sowie die Haltestelle "Berufsförderwerk" 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.

Für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen 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 der Umgebung

Südlich der Straße An den Röden befinden sich zwei Grundstücke mit landwirtschaftlich geprägter Bebauung, die nur an ihrer Südgrenze zu einem kleinen Teil in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dieser schmale Streifen betrifft die Flurstücke Nr. 149, 150 und 151/3 und ist dem Grundstücksbedarf für den erforderlichen Ausbau des Massenheimer Weges als Haupt-KFZ-Erschließung des Schwimmbads geschuldet.

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 Gebiet. Neben zehngeschossigen Wohnhochhäusern sind auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Reihen- und Einzelhäuser zu finden. Im Westen dieses Gebiets 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.

## **6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen, wobei aufgrund der vorhandenen Böden zumeist eine intensive ackerbauliche Nutzung erfolgt. Nach dem "Landwirtschaftlichen Fachplan Hessen" besitzen die Böden eine hohe Nutzungseignung für Acker und Grünland (Stufe 1 der Themenkarte "Nutzungseignung").

Für Flora und Fauna bedeutsame Strukturen sind nur untergeordnet vorhanden. Zu diesen Strukturen zählen neben kleineren Obstbaumbeständen eine Baumhecke aus Hainbuche im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Von den vorhandenen vier Obstbaumbeständen sind drei Streuobstbestände (Flur 18 Nr. 100/1 tlw. und 100/2, Flur 19 Nr. 140 sowie Flur 19 Nr. 80 und 81) zu verzeichnen, bei denen es sich nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises um gesetzlich geschützte Bestände gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) handelt. Sie sollen erhalten und durch entsprechende Maßnahmen weiterentwickelt werden. Die weiteren Obstbäume innerhalb der Flurstücke Flur 19 Nr. 144/1 und 144/2 sind aufgrund ihrer Größe bzw. der Anzahl der Bäume nicht als gesetzlich geschützte Biotope einzu-

stufen. Die Grünlandbereiche aller Obstbaumbestände werden zumeist intensiv genutzt und sind artenarm.

Neben den o.g. Streuobstbeständen und der Baumhecke befindet sich im Plangebiet im Südwesten noch eine Hecke bzw. ein offengelassenes Obstbaumgrundstück und im Nordwesten eine fortgeschrittene Gehölzsukzession. Wegraine sind nur unzureichend ausgebildet; die Bewirtschaftung erfolgt zumeist bis an die asphaltierten Wege bzw. im Westen an die bewachsenen Feldwege heran.

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 werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung beigelegt ist.

## 7 Grundzüge der Planung

### Sondergebiet Wasserpark

Die Flächen für das Schwimmbad werden als sonstiges "Sondergebiet Wasserpark" festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets wird differenziert nach den geplanten Nutzungen: Im Nordteil des Plangebiets befindet sich die Stellplatzanlage für das Schwimmbad (Sondergebiet Wasserpark 2), während im Mittelteil die überbaubare Grundstücksfläche für die baulichen Anlagen des Bades selbst liegt. Daran Richtung Westen anschließend sind die Flächen für die Liegewiesen des Schwimmbades vorgesehen. Zusammen bilden sie das Sondergebiet Wasserpark 1.

Entsprechend dem Konzept eines modernen Sport- und Freizeitbades sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche folgende Nutzungen zulässig: Neben dem Hallen- und Freibad zunächst Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. weitere Wellness-Einrichtungen), damit zusammenhängend in geringerem Umfang auch Gewerbebetriebe wie z.B. Frisör und Maniküre und kleine Einzelhandelsflächen z.B. für Sportartikel und Bademoden. Dies wird ergänzt durch Schank- und Speisewirtschaften für die Abdeckung des gastronomischen Bedarfs. Vergnügungsstätten würden sich störend auf den Charakter sowohl des Sondergebiets als auch der umgebenden Parkanlage auswirken und sind daher ausgeschlossen.

Die baulichen Anlagen des Bades und der damit zusammenhängenden Einrichtungen werden eine Ausdehnung insgesamt von höchstens ca. 120 m x 140 m haben. Davon werden ca. 75 % überbaut, so dass mit einer überbauten Fläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup> zu rechnen ist. Diese Grundfläche ist entsprechend als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf in gewissem Umfang durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, wenn sie begrünt ausgeführt werden bzw. eine Versickerung des darauf anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

Die Gebäudehöhe darf maximal 20 m über dem natürlichen Gelände liegen. Damit ist sichergestellt, dass sich das Bauvolumen in die Stadtsilhouette einfügt und auch die klimatische Durchlüftung in erforderlichem Umfang gewährleistet ist. Das Gebäude wird 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 20 % der Dachflächen für eine Begrünung festgesetzt. Damit wird neben den bei einer solchen Anlage erforderlichen recht 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 noch keine Hochbauplanung vorliegt und durch die Nutzung als Schwimmbad mit erheblichen Dachaufbauten zu rechnen ist.

Im Bereich der als "Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Liegewiese" festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen und Flächenbefestigungen nur in geringem Umfang zulässig, damit hier der Grünflächencharakter im Vordergrund steht.

Grundsätzlich sind alle Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Davon ausgeschlossen sind nur die Besucher-Stellplätze, die vollständig im Sondergebiet Wasserpark 2 zu errichten sind.

Das Sondergebiet Wasserpark 2 dient ausschließlich der Abwicklung des KFZ-Besucherverkehrs. Hier werden ca. 820 PKW-Stellplätze untergebracht, mit entsprechenden Zufahrten und Bepflanzungen, sowie die erforderlichen Anlagen oder Maßnahmen für den Lärmschutz. Bei der vorgesehenen Anzahl der Stellplätze handelt es sich um einen Höchstwert. Dieser Höchstwert wurde als Vorsichtsmaßnahme sowohl hinsichtlich des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs den Planungen zugrunde gelegt. Die genauen Bedarfe können erst bei vorliegender Hochbauplanung ermittelt werden, so dass eine Reduzierung der Stellplätze möglich ist.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachte Anregung zum Bau einer Tiefgarage mit Zugang von dem im Norden angrenzenden Appendix Homburger Straße wird nicht aufgegriffen. Aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes zwischen der geplanten Stellplatzanlage bzw. einer Parkgarage und der Anbindung Appendix Homburger Straße würde es, bedingt durch die erforderlichen Böschungen und Abtragungen, durch die Tiefgarage sowie die Anbindung zu erheblichen Eingriffen in das Bodengefüge kommen. Die damit verbundenen massiven Eingriffe in das Bodengefüge sind auch vor dem Hintergrund kritisch zu bewerten, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Heilquellenschutzgebiet handelt.

#### Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Das Schwimmbad wird in eine öffentliche Grünanlage mit Erholungs- und Freizeitcharakter eingebettet. Diese Flächen werden daher als "Öffentliche Grünfläche – Parkanlage" festgesetzt. Die Parkanlage ist grundsätzlich in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Der Teil, der vorwiegend der Erholungsnutzung dient ("Erholungsbereich") und der Teil, der durch eingestreute Spielflächen neben der Erholung auch der Freizeitgestaltung dient ("Freizeitbereich") und daher etwas intensiver genutzt wird.

In den landschaftlich geprägten und ruhigeren Erholungsbereich werden die gesetzlich geschützten Biotop integriert. Diese sind entsprechend nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Der Erholungsbereich dient z.T. auch als Puffer zwischen den Biotopen und intensiver genutzten Flächen wie der Stellplatzanlage. Weiterhin übernimmt er im Süden des Plangebiets ebenfalls eine Pufferfunktion zwischen dem Freizeitbereich des Parks und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Möglichen Nutzungskonflikten wird hierdurch vorgebeugt.

Der Freizeitbereich wird so angeordnet, dass sich durch die benachbarten Einrichtungen Synergieeffekte hinsichtlich der Nutzung durch Kinder und Jugendliche ergeben bzw. Flächen mitgenutzt werden können, aber zu lärmempfindlichen Bereichen wie der südlich angrenzenden Wohnbebauung ein gewisser Abstand eingehalten wird. In den Freizeitbereich können z.B. Inline- oder Skateranlagen integriert werden, aber auch Spielfelder z.B. für Beachvolleyball oder Streetball. Bei der Anordnung dieser Anlagen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Mindestabstände zu lärmsensiblen Nutzungen eingehalten werden.

In dem Teil der Parkanlage, die zwischen dem Schwimmbad und den Schulen liegt, sollen flächenmäßig untergeordnet auch Stellplätze ermöglicht werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Bades für den KFZ-Verkehr soll über den Massenheimer Weg erfolgen. Dieser ist über die Straße Am Sportfeld an die Homburger Straße ange-

geschlossen. Die Homburger Straße ist eine der Hauptverkehrsstraßen von Bad Vilbel, so dass eine gute Anbindung für das gesamte Stadtgebiet und über den nahegelegenen Anschluss der B 3 auch darüber hinaus gegeben ist.

Es ist geplant, diesen Anschluss an das Verkehrsnetz der Stadt durch einen zweiten Anschluss im Bereich der Homburger Straße etwas weiter Richtung Bahnlinie zu ergänzen, so dass auf diese Weise die Anbindung des gesamten Gebiets verbessert und der Verkehr entzerrt wird. Dieser zweite Anschluss wird aber nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan "Quellenpark Südost" abgesichert. Dieser Anschluss ist als ergänzendes Verkehrskonzept der Begründung beigefügt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Quellenpark Südost" ist bereits begonnen worden. Es ist vorgesehen, das Schwimmbad erst dann zu bauen, wenn die Erschließung entsprechend dem ergänzenden Verkehrskonzept planungsrechtlich abgesichert ist.

Denkbar wäre darüberhinaus ein Anschluss der Stellplatzanlage an den Appendix der Homburger Straße am Nordrand des Geltungsbereichs. Der hier allerdings bestehende Höhenunterschied müsste dann im Bereich der Stellplatzanlage durch eine Rampe aufgefangen werden. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Anbindungsmöglichkeit ist nicht erforderlich, da hierfür keine Veränderung der zulässigen Bodennutzung vorgenommen werden muss.

Die Möglichkeit eines Verkehrsflusses über den Massenheimer Weg am Schwimmbad vorbei in die Saalburgstraße wird durch einen am Bad reduzierten Straßenquerschnitt und weiterhin durch verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. Schranke oder Poller am nördlichen Ende der Verbindungsstraße ausgeschlossen. Die direkte Zufahrt zum Schwimmbad über die Verbindungsstraße bleibt hinsichtlich des KFZ-Verkehrs den Einsatz- und Entsorgungsfahrzeugen sowie den Anlieferern und dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr vorbehalten. Sämtlicher KFZ-Besucherverkehr, auch der Busverkehr, wird innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage (Sondergebiet Wasserpark 2) abgewickelt.

Für den Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet ausreichend erschlossen: Im südlichen Plangebiet wird über den verlängerten Riedweg und zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungen der Anschluss an das bestehende Wegenetz sichergestellt. Wichtig ist hier die Aufrechterhaltung der Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden Quartier und dem Freizeitbereich der Parkanlage bzw. dem Schwimmbad. Beim Ausbau des Massenheimer Weges wird die bestehende gute Anbindung für den Fuß-/Radverkehr von Massenheim an das Schwimmbad und die schulischen Einrichtungen erhalten.

Die Sicherheit des Schülerverkehrs wird im Rahmen der Gestaltung der Anbindung durch einen entsprechenden Straßenzuschnitt und die Anordnung der erforderlichen Querungen gewährleistet. Der Massenheimer Weg wird nur bis zur Stellplatzanlage für den KFZ-Verkehr ausgebaut. Die Fortführung über die B 3 Richtung Massenheim bleibt lediglich als landwirtschaftlicher Weg und Fuß-/Radweg erhalten.

Der Bereich des Massenheimer Weges, der nördlich der Saalburgschule liegt, erhält an seiner Nordseite einen durchgehenden Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, um hier zusätzlichen Erschließungsverkehr zu vermeiden. Auf der Südseite wird der Status quo an Ein- und Ausfahrten im Bereich der Schule aufrechterhalten.

Die in größerem Umfang erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder werden auf der Fläche des Hallen- und Freibades selbst angeordnet. Im Rahmen des Hochbau-Entwurfs wird die sinnvolle Lage dieser Anlagen zu konkretisieren sein.

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

"Für das von der Stadt Bad Vilbel geplante neue Schwimmbad oberhalb der John-F.-Kennedy-Schule sollte untersucht werden, ob der durch das Kombi-Bad ausgelöste Neuverkehr vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden kann. Hierzu wurde die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Homburger Straße ermittelt und dokumentiert. Die Ergebnisse zeigen eine hohe Belastung auf der Homburger Straße (vgl. Anlage 4 des Gutachtens).

Für das Kombi-Bad wurden für einen Spitzentag (maßgebend) und einen Normaltag die Parkplatzbelegung sowie die An- und Abfahrten abgeleitet und quantifiziert. Bei einem Spitzentag können bis zu 4.700 Badegäste erwartet werden, die in der Spitzenstunde am frühen Abend etwa 270 Zu- und Abfahrten zur Folge haben.

Anders als in Einkaufsmärkten oder auf dem ehemaligen Zentralparkplatz sind in einem Erlebnisbad die Aufenthaltszeiten erheblich länger und damit die Zu- und Abfahrten zeitlich sehr entzerrt.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des kritischen Knotenpunktes KP-5 Homburger Straße / Am Sportfeld / Petterweiler Straße zeigt eine Qualitätsstufe D („ausreichend“) für das Prognosejahr 2020. Der Knotenpunkt muss nur geringfügig mit einem neuen Signalprogramm angepasst werden.

Nicht zuletzt im Hinblick auf die gefahrlose Abwicklung des Schüler- Rad- und Fußgängerverkehrs sollte über die Anordnung eines Kreisverkehrsplatzes zwischen KP-5 und Viadukt nachgedacht werden. In diese Gedanken muss die Straße Am Sportfeld und die alte Homburger Straße eingebunden werden. Der Kreisverkehrsplatz am KP-5 muss nicht der einzig diskutierte Standort sein.

Aufgrund der vorgelegten Untersuchung ist die Erschließung des geplanten Bades über Homburger Straße, Am Sportfeld und Massenheimer Weg gewährleistet."

Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung beigelegt.

#### Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der Bedeutung des Plangebietes für die sonstigen Schutzgüter werden bei der vorliegenden Planung folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Zielsetzungen beachtet:

- Weitgehender Erhalt der erhaltenswerten Obstbäume.
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen.
- Die Bodenversiegelung sollte auf das erforderliche Maß beschränkt werden.
- Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Sammelns und Verwendens von Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten; eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sollte geprüft werden.

- Sicherstellung eines ausreichenden Ausgleichs der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Streuobstbestände vollständig erhalten und entsprechend nachrichtlich übernommen. Durch die getroffenen Festsetzungen in diesen Bereichen kann zum einen der vorhandene Obstbaumbestand sowie die Wiesenvegetation erhalten werden. Zum anderen sind die Streuobstbestände durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, was eine langfristige Sicherung des Bestandes gewährleistet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan das Anbringen von Nist- bzw. Fledermauskästen fest, um so eine weitere Verbesserung der ökologischen Funktion zu erzielen. Des Weiteren wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet, dass innerhalb der Flächen keine neuen Wegeflächen angelegt werden dürfen.

Um entsprechend gesetzlicher Regelungen erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Biotope zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan darüber hinaus vor, dass bei dem Streuobstbestand innerhalb des Flurstücks Flur 19 Nr. 140 eine Pufferzone zur östlich angrenzenden intensiven Nutzung des Sondergebietes Wasserpark 2 (Stellplatzflächen), bestehend aus einer Heckenanpflanzung und ergänzenden Obstbaumanpflanzungen, anzulegen ist. Bei dem geschützten Streuobstbestand innerhalb des Flurstücks Flur 18 Nr. 100/2 und 100/1 teilweise kann aufgrund der angrenzenden Parkflächen, die abwechslungsreich und zum Teil extensiv gestaltet werden müssen und deren Nutzungsintensität wesentlich geringer ist als die o.g. Stellplatzflächen, auf die Anlage einer Pufferzone verzichtet werden.

Die geschützten Obstbaumbestände innerhalb der Flur 18 Nr. 80 und 81 teilweise werden im Bebauungsplan ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus ist auch in diesem Bereich der Baumbestand zu ergänzen und Nistkästen anzubringen.

Neben dem Erhalt der Obstbaumbestände setzt der Bebauungsplan auch den Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen im Nordwesten des Plangebietes fest.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung setzt der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, zumeist einheimische und standortgerechte Arten. So sind im "Sondergebiet Wasserpark 1" mindestens 42 Einzelbäume anzupflanzen, im "Sondergebiet Wasserpark 2" ergibt sich die Anzahl der Bäume aus der Stellplatzsatzung. Bei beiden Flächen wird jedoch aufgrund der Größe der Anlage eine Mindestqualität der Bäume festgesetzt, die über der Qualität der Stellplatzsatzung liegt, um so kurz- bis mittelfristig schon eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten. Weitere Bäume sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen (25 Stück) und in der "Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage mit Spielflächen und untergeordneten Stellplätzen" (45 Stück) zu pflanzen.

Auch in der "Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage" und der "Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage mit Spielflächen" sind insgesamt mindestens 100 Bäume vorgesehen, wobei hier nur die Anzahl, nicht jedoch die Mindestqualität festgesetzt ist, da innerhalb von Parkanlagen bessere Wachstumsbedingungen vorliegen.

Neben den Einzelbäumen sind die Parkanlagen auch durch Strauchpflanzungen zu gliedern, wobei mindestens 80 % der Strauchpflanzungen mit standortgerechten und einheimischen Arten durchzuführen sind. Um möglichst abwechslungsreiche Parkanlagen mit intensiv aber auch mit extensiv gepflegten Bereichen zu schaffen, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus einen Flächenanteil fest (mindestens 20 % der Gesamtfläche), der als Wiese oder Ruderalflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen ist.

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern führt der Bebauungsplan entsprechende Vorschlagslisten auf, wobei unterschieden wird in einheimische und standort-

gerechte 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 Parkanlagen sowie im Bereich der "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Liegewiese" die Bereiche für Flächenbefestigungen sowie Sport- und Spielanlagen 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. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich der vorgesehenen Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zufahrtswege die sonstigen befestigten Flächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden dürfen.

Die Ausgestaltung der festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Detailplanung wenn feststeht, in welcher baulichen Form dem Lärmschutz Rechnung getragen wird. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, die Lärmschutzmaßnahmen ausreichend mit standortgerechten Baumen und Sträuchern bzw. Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlich von der geplanten Anlage ausgehenden Lärmemissionen auf Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung überprüft. Das Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt, hat ein entsprechendes Schallschutzgutachten im August 2011 erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

"Durch das vorliegende Gutachten sollten die von dem geplanten Hallen- und Freibad ausgehenden Lärmemissionen im Zuge der Bauleitplanung untersucht und auf ihre Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung überprüft werden.

### Straßenverkehrslärm:

An den mit der Erschließung des Geländes beteiligten öffentlichen Straßen ergibt sich durch den Neuverkehr des Bauvorhabens keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung).

Der geplante Neu- bzw. Ausbau des Massenheimer Weges mit einer Breite von ca. 6,0 m führt an den anliegenden Grundstücken (IO-2 Schule) zu Pegelerhöhungen in Höhe von bis zu 1,3 dB(A). Der Beurteilungspegel ist hier jedoch bereits im PrognoseNullfall überschritten, d.h. der Pegel wird bereits durch die umliegenden hochbelasteten Straßen (Homburger Straße, Bundesstraße 3) bestimmt. Die Pegelerhöhung durch das geplante Freibad führt zu keiner „wesentlichen Änderung“ nach 16. BImSchV.

Die Einrichtung von Kreisverkehrsplätzen im Bereich der Homburger Straße sowie eine zusätzliche Anbindung für das bestehende Schul- und Sportzentrums ist aus lärmtechnischer Sicht zu begrüßen. Besonders die an der Straße „Am Sportfeld“ gelegenen Wohnhäuser können hierdurch deutlich entlastet werden. Außerdem entfällt im Bereich der Homburger Straße der Zuschlag für die Lichtsignalanlage, was rechnerisch zu einer weiteren Lärmreduzierung im Umkreis von bis zu 100 m führt.

### Parkplatzlärm:

Im Bereich der geplanten Stellplätze errechnen sich während der Spitzentage - ohne zusätzliche Maßnahmen - Überschreitungen an dem östlich des Parkplatzes gelegenen Außengebiet (IO-5). Durch die Einrichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzmaßnahme (LS-Wall) auf der Ostseite des Parkplatzes können die Beurteilungspegel reduziert werden, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden.

Da die Spitzentage nur an sehr warmen Sonn- und Feiertagen im Sommer auftreten, ist hier keine weitere Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm zu berücksichtigen (Zusatzbelastung = Gesamtbelastung). Auch kurzzeitige Geräuschspitzen, die von dem Parkplatz ausgehen, führen mit der geplanten Lärmschutzmaßnahme zu keinen Überschreitungen der zulässigen IRW-max.

An normalen Werktagen werden deutlich weniger Besucher erwartet, so dass die Beurteilungspegel im Bereich des Parkplatzes entsprechend niedriger ausfallen. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen während des Tagzeitraums um mehr als 23 dB(A) und während des Nachtzeitraums um mehr als 5,7 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten. Somit

kann die Zusatzbelastung auch an Werktagen als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm eingestuft werden.

#### Freizeitlärm SO Wasserpark:

Die durchgeführten Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung des geplanten Freibades mit den gewählten Emissionen verträglich mit der umliegenden Bebauung ist. Die während eines Spitzentages ermittelten Pegel liegen während der ungünstigsten Beurteilungszeit (Sonntags 13:00 – 15:00 Uhr) um 1,3 db(A) – 3,7 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie.

Auch kurzzeitige Geräuschspitzen führen an den untersuchten Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der zulässigen IRW<sub>max</sub>.

Bei den weiteren Planungen des Freibades sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die lärmintensiven Geräuschquellen („laute“ Beckenbereiche, Attraktionen, Rutschen etc.) möglichst entfernt zu der schutzbedürftigen Bebauung (WA im Süden) anzuordnen sind. Hierbei können ggf. auch die geplanten Gebäude zur direkten Abschirmung genutzt werden."

Die gemäß Gutachten erforderlichen Maßnahmen sind als festgesetzte Lärmschutzvorkehrungen Bestandteil des Bebauungsplans.

## **8 Belange des Umweltschutzes / Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 4 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und dem § 2a BauGB.

Geordnet nach Schutzgütern werden der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet. Dem werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt.

Dabei lassen sich folgende Aussagen treffen (aus der Zusammenfassung des Umweltberichtes):

- "Die vorgesehene Bebauung führt zu „hohen“ negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“. Dies resultiert vorwiegend aus dem hohen Ertragspotential des vorhandenen Bodens (Verlust von hochwertigen Ackerflächen) und dem zu erwartenden Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad.
- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ können durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. die vorgesehenen Parkanlagen und sonstigen Grünflächen, sowie den Festsetzungen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern erheblich minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Hierzu tragen auch die umfangreichen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Wege- und Platzflächen bei.

Hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion wird sich die Situation gegenüber dem Bestand verbessern. Insgesamt sind für die Schutzgüter „Wasser“

sowie „Kulturgüter“ „mittlere“ negative Auswirkungen zu erwarten, für die Schutzgüter „Mensch“ sowie „Landschaftsbild“ lediglich „geringe“ negative Auswirkungen, vornehmlich beschränkt auf die Bauphase.

- Die Auswirkungen auf das Klima und hier insbesondere auf den Kaltluftabfluss wurden durch eine entsprechende Simulation untersucht, wobei durch die ermöglichten Gebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Kaltluftstrom zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ werden insgesamt als „gering“ eingestuft.
- Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen, insbesondere von Ackerflächen. Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Streuobstbestände können erhalten und durch entsprechende Festsetzungen weiter optimiert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Streuobstbestände kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fauna wurde ebenfalls ein Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt, wobei die Artenvielfalt im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und der Vorbelastung durch die B 3 und Erholungssuchende relativ gering einzustufen ist. Insgesamt kommt es für das Schutzgut „Flora und Fauna, biologische Vielfalt“ unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu „mittleren“ negativen Auswirkungen durch die Planung, wobei auch hier die Auswirkungen vornehmlich während der Bauphase zu erwarten sind.

- 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 einer Standortdiskussion untersucht, scheiden jedoch aus verschiedenen Gründen wie z.B. höhere Folgekosten, schwierigere ökologische Bedingungen oder zu geringe Flächengröße aus.

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

## 9 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

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. Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

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.

Wie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, ergibt sich durch die Planung ein Wertdefizit gegenüber dem Bestand, welches allein durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe werden daher Maßnahmen herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto verbucht sind. Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Lage		Maßnahme	Wertpunkte
Massenheim	Flur 6 Nr. 78/2, 78/3	Gehölzpflanzung, Erlenbachmündung	4.343 Wertpunkte
Bad Vilbel	Flur 11 Nr. 1/3 und Flur 12 Nr. 1/2	Sanierung und Entwicklung Schießplatz	141.756 Wertpunkte
Bad Vilbel	Flur 9 Nr. 225	Umwandlung Offenland	1.867 Wertpunkte
Bad Vilbel	Flur 6 Nr. 471/18	Freilegung Steinbruch	37.625 Wertpunkte
Gronau	Flur 17 Nr. 14/1	Grünlandbiotop	136.542 Wertpunkte
Gronau	Flur 17 Nr. 16/1	Grünlandbiotop	53.336 Wertpunkte
Gronau	Flur 17 Nr. 47/17	Grünlandbiotop	51.766 Wertpunkte
Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. Und Nr. 45/15 (Gronau sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil))	Renaturierung Nidda	263.963 Wertpunkte
Biotopaufwertung Ökokonto			691.198 Wertpunkte

Die Maßnahmen innerhalb der Flurstücke Gemarkung Gronau, Flur 4 Nr. 3/2 tlw. sowie Nr. 45/15 und der Gemarkung Dortelweil Flur 1 Nr. 465/31 sind Maßnahmen der Gerty-Stroh-Stiftung und werden ebenfalls als Ausgleich herangezogen. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Stroh-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen, der die Bereitstellung der Maßnahmen und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet.

## Endergebnis

Stellt man das ermittelte Biotopwertdefizit aus dem Plangebiet (691.198 Wertpunkte) den zugeordneten Biotopaufwertungen des Ökokontos (691.198 Wertpunkte) gegenüber, so wird durch diese externen Ausgleichsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

## 10 Wasserwirtschaftliche Belange

### Wasserversorgung

Die Versorgung des geplanten Hallen- und Freibades mit Trink- und Löschwasser ist lt. Aussage der zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert: Es wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Darüberhinaus wurde ausdrücklich auf Nachfrage die voraussichtlich gesicherte Wasserversorgung über die bestehende Hauptwasserleitung DN 300, die direkt im geplanten Sondergebiet Wasserpark liegt, bestätigt. Konkretere Aussagen sind aber erst möglich, wenn anhand der Objektplanung ermittelt werden kann, wie hoch der Wasserbedarf tatsächlich sein wird. Angedacht ist auch eine teilweise Versorgung durch das Mineralwasser aus dem Römer-Sprudel (früher: Friedrich-Karl-Sprudel).

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Hierfür wird in den Wegen ein 5 m breiter Streifen benötigt. Soweit sich dieser Streifen auf nicht-öffentlichen Flächen befinden wird, ist er über das "Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsanlagen ..." abgesichert. Südlich der überbaubaren Grundstücksfläche vom kombinierten Hallen- und Freibad wird ein 10 m breiter Streifen für Kanal und Regenrückhaltung benötigt. Auch dieser Bereich ist planungsrechtlich entsprechend abgesichert worden. Im Rahmen der nachgelagerten konkreten Hochbauplanung wird dann die Schmutzfrachtberechnung für den Entwurf der Entwässerung erbracht.

Im Bereich der Freiflächen des Schwimmbades soll evt. ein Teich für Regenwasser-rückhaltung und biologische Klärung des Schwimmbeckenwassers vorgesehen werden. Auch dies wird im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung noch zu konkretisieren sein. Die entsprechenden Regelungen nach Hessischem Wassergesetz sind hierbei zu beachten.

### 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 Großteil der zu befestigenden Flächen wie z.B. die Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszuführen, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend 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.

### Kampfmittel

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.

## 11 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Hinsichtlich der Stromversorgung muss für das Schwimmbad eine eigene Transformatorenstation errichtet werden.

Im Zuge der Entwicklung des Projektes 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 Gas- und Wasserhauptleitungen innerhalb der bisherigen Wegeparzelle 180/2. Weiterhin verläuft eine Gasleitung im Bereich des Sondergebiets Wasserpark 2 vom Massenheimer Weg zur Homburger Straße. Die Leitungen im Bereich der nicht-öffentlichen

Fläche des Sondergebiets werden über ein Leitungsrecht abgesichert. Falls sie umgelegt werden sollen, ist dies mindestens 4 Monate im Voraus mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH als Leitungsträger abzustimmen. Arbeiten in der unmittelbaren Nähe der Leitungen sind im Vorfeld beim Leitungsträger mindestens 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Strom: Im Bereich der Grenze zwischen den Flurstücken 148 und 149 am Ostrand des Sondergebiets Wasserpark 2 und im Bereich der Grenze zwischen den Flurstücken 115 und 109/1 am Ostrand der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage befinden sich 20-kV-Stromkabel. Weitere Stromkabel befinden sich in der Saalburgstraße und in der Parzelle des verlängerten Riedwegs. Notwendige Erdarbeiten in diesen Bereichen sind mit dem Versorgungsträger Ovag Netz AG abzustimmen. Weiterhin ist im Bereich des verlängerten Riedwegs eine Freileitung sowie ein KE-Mast vorhanden. Hier sind Veränderungen am Gelände, bauliche Maßnahmen, Anpflanzungen und Befahrungen nur unter Einhaltung der entsprechenden Sicherheitsabstände, Vorschriften und Schutzmaßnahmen möglich.

In der Ausgleichsfläche Gemarkung Bad Vilbel, Flur 6, Flurstück 471/18 sind 0,4 kV-Kabel von den Stadtwerken Bad Vilbel vorhanden. In der Fläche Gemarkung Dortelweil, Flur 1, Flurstück 465/31 sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der Stadtwerke Bad Vilbel sowie Straßenbeleuchtungseinrichtungen und eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Bei evtl. notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel sollte sich die ausführende Firma mit dem zuständigen Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, in Verbindung setzen.

## **12 Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse**

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung insbesondere Kosten für den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes 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. Die Kosten für das kombinierte Frei- und Hallenbad selbst werden voraussichtlich ganz oder teilweise durch einen privaten Investor übernommen.

Die Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

### **Umsetzung / Eigentumsverhältnisse**

Die für die Errichtung des Schwimmbads und der Stellplatzanlage 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.

Die Flurstücke, die im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegen, befinden sich überwiegend in Privatbesitz und werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Zum Teil bestehen auch hier bereits vertragliche Vereinbarungen, die die Verfügbarkeit der Grundstücke sicherstellen. Da die Stadt hier eine öffentliche Parkanlage errichten möchte, um dem bestehenden dringenden Bedarf an öffentlichen Erholungsflächen Rechnung zu tragen, sollen auch die übrigen Flurstücke, z.B. durch Flächenerwerb, in öffentliches Eigentum übergehen.

### 13 Statistik

Geltungsbereich	ca. 161.959 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	ca. 92.766 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Wasserpark 1	ca. 36.479 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Wasserpark 2	ca. 20.023 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	ca. 12.488 m <sup>2</sup>



... am Südrand des Plangebiets

Darmstadt, 10. Januar 2012  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



## Zeichenerklärung

-  Versiegelte Wegefläche (Asphalt, Ortbeton)
-  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 teilweise beginnender Gehölzsukzession

## 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"

Landschaftsplanerische Bestandskarte

Aufnahme September 2010

**DIESING+LEHN**  
STADTPLANUNG 5R.