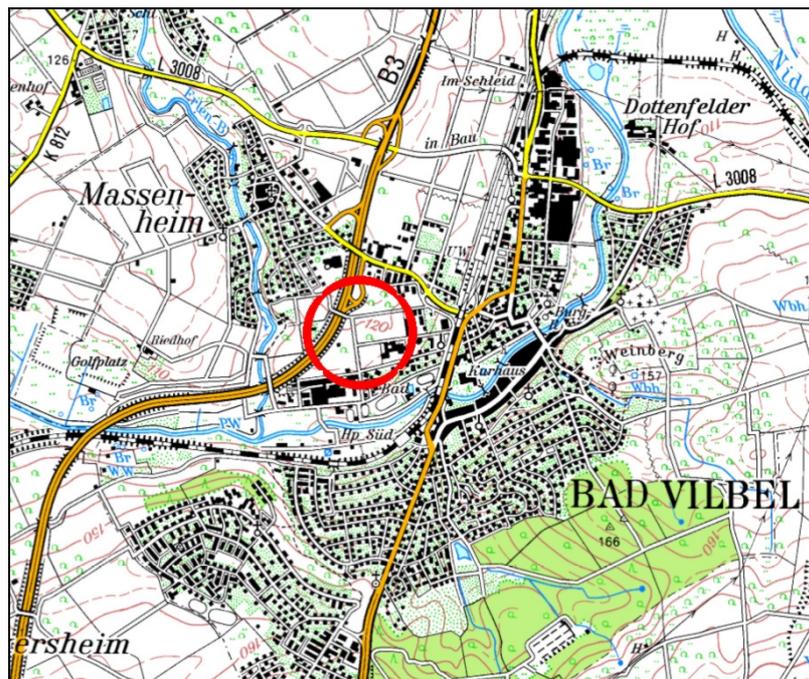


## Bebauungsplan "Schwimmbad"



## Zusammenfassende Erklärung

**STADT BAD VILBEL: BEBAUUNGSPLAN "SCHWIMMBAD"**  
**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Einführung .....	2
2 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung .....	3
3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	5
4 Planwahl nach Abwägung der Alternativen .....	9

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

## **1 EINFÜHRUNG**

Am 14.12.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen, den Bebauungsplan "Schwimmbad" aufzustellen. 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.

Zur Umsetzung der Konzeption war es erforderlich, einen geeigneten Standort zu finden. Der Standort für das kombinierte Schwimmbad muss hinsichtlich folgender Kriterien geeignet sein: Flächengröße, Eigentumsverhältnisse, Erschließung, funktionaler Zusammenhang im Stadtgefüge, Baustruktur und Umweltbelange. Bei Berücksichtigung dieser Kriterien stellt sich der Standort Massenheimer Weg / B3 als der günstigste Standort heraus, unter der Voraussetzung, dass die verkehrliche Erschließung verträglich gelöst wird.

An diesem Standort ist im Bebauungsplan nun für das Schwimmbad selbst mit Gebäuden und Freianlagen das Sondergebiet Wasserpark 1 festgesetzt worden. Die erforderlichen Stellplätze sind im Sondergebiet Wasserpark 2 untergebracht. Weiterhin sind großzügige öffentliche Grünflächen festgesetzt worden, in die auch die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope integriert wurden. Die Erschließung knüpft über den auszubauenden Massenheimer Weg an das bestehende Straßennetz an, so dass der KFZ-Verkehr auf kürzestem Weg zur Homburger Straße als Hauptverkehrsstraße geführt wird. Der infolge der benachbarten Schulen bestehende Schülerverkehr wurde bei der Verkehrsführung berücksichtigt.

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

Das Plangebiet wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen, wobei aufgrund der vorhandenen Böden zumeist eine intensive ackerbauliche Nutzung erfolgt. Für Flora und Fauna bedeutsame Strukturen sind nur untergeordnet vorhanden. Zu diesen Strukturen zählen neben kleineren, lückigen Obstbaumbeständen eine Baumhecke aus Hainbuche sowie ein Hausgarten mit Großbaumbestand 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. 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 einzustufen.

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.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden aufgrund der dort vorhandenen Habitate die zu erfassenden Tierarten bzw. Tiergruppen festgelegt. Für den zu untersuchenden Bereich wurde insbesondere auf das potenzielle Vorkommen des Feldhamsters, der Fledermäuse, der Vögel und Zauneidechse geachtet.

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

- 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.
- 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.

- 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 vorgesehenen 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.

Der Bebauungsplan setzt neben den zahlreichen Durchgrünungsmaßnahmen auch artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen fest, um so artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auch werden die vorhandenen gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Streuobstbestände vollständig erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf diese geschützten Bestände können ausgeschlossen werden.

Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Heranziehung von externen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos erbracht, so dass insgesamt ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden kann.

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 11.04.2011 mit anschließender öffentlicher Auslegung von 14 Tagen.

Es wurden folgende Anregungen mit Bedeutung für die Planung vorgebracht: Der Standort für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad wurde in Frage gestellt. Dies wurde mit der Aufnahme der detaillierten Standortbetrachtung in die Begründung aufgegriffen. Weiterhin wurden Befürchtungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung dahingehend geäußert, dass sich das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen würde und dies mit Gefahren für Schulkinder sowie mit Abgas- und Lärmemissionen für die anliegenden Schulen verbunden sei. Eine zusätzliche Anbindung des Plangebiets wurde vorgeschlagen, um den bestehenden Knotenpunkt zu entlasten. Dieser Themenkomplex wurde umfassend durch die Verkehrsuntersuchung und ein Schallschutzgutachten des Büros IMB-Plan GmbH, Frankfurt, bearbeitet. Soweit die Erkenntnisse für das Plangebiet relevant waren, wurden sie in den Bebauungsplan über Festsetzungen und Hinweise integriert. Die verkehrliche Problematik wird darüber hinaus durch die Verbesserung der Anbindung des gesamten Quartiers über einen zweiten Anschluss der Straße Am Sportfeld an die Homburger Straße weiter entschärft. Dieser zweite Anschluss wird im Rahmen des Bebauungsplans "Quellenpark Südost" planungsrechtlich abgesichert. Dieser Bebauungsplan befindet sich zur Zeit in der Aufstellung.

Bemängelt wurde das Fehlen der zu diesem frühen Stand der Planung noch nicht vorliegenden Gutachten zum Artenschutz, zum Verkehr und zu Immissionen und des Umweltberichts. Soweit erforderlich, wurden diese Unterlagen im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung erstellt. Weiterhin wurde eingewendet, dass die Planung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sei. Es wurde daher mit dem zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt geklärt, dass gegen die Planung von dieser Seite keine Bedenken bestehen und der nun rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird.

Weiterhin wurde angeregt, Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft festzulegen. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsplanung mit entsprechenden Maßnahmen, die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt sind, aufgegriffen. Zudem erfolgte der Wunsch nach umweltbezogenen Auflagen für das Schwimmbad, wie dies auch bei anderen Vorhaben der Stadt praktiziert werde. Dies wurde in diesem frühen Planungsstadium nicht aufgegriffen, da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen für den Hochbau vorliegen und keine Erfordernis gesehen wurde, hier schon einschränkende Festsetzungen zu treffen.

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, Verkehrsgutachten und Klimagutachten am 31.03.2011 mit der Bitte um Stellungnahme bis 09.05.2011.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens des ASV Gelnhausen darauf hingewiesen, dass der Anschluss der Homburger Straße an die Bundesstraße 3 im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen sei. Dies wurde mit einer Ergänzung des Gutachtens aufgegriffen. Weiterhin wurde angeregt, Festsetzungen zu Werbeanlagen aufzunehmen. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsplanung aufgegriffen. Zudem wurde auf die Emissionen der Bundesstraße hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Es wurden seitens der Naturschutzverbände darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich sei. Dieser Anregung wurde mit einem entsprechenden Gutachten gefolgt. Zudem wurde um Prüfung des Standortes mit Darstellung der Alternativen, insbesondere dem aktuellen Standort des Freibades an der Nidda, gebeten. Dies wurde mit der Aufnahme der detaillierten Standortbetrachtung in die Begründung aufgegriffen. So ist der von den Verbänden bevorzugte Standort am bestehenden Freibad wegen der Folgekosten aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen, städtebaulichen und ökologischen Gründen ungünstiger als der gewählte Standort Massenheimer Weg / B3. Darüberhinaus wurden von Seiten der Naturschutzverbände Vorschläge zur verkehrlichen Erschließung gemacht, die, soweit sie infrage kamen, im Verkehrsgutachten geprüft wurden. Die Anregung, statt einer Stellplatzanlage eine zweistöckige Parkgarage vorzusehen, wurde hingegen nicht aufgegriffen, da es aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes zwischen der geplanten Stellplatzanlage bzw. einer Parkgarage und dem Anschluss an die Homburger Straße zu erheblichen Eingriffen in das Bodengefüge bedingt durch die erforderlichen Böschungen und Abtragungen kommen würde. Auch eine ggf. mögliche Tiefgarage würde zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut "Boden" führen, da hierzu großflächige Abtragungen des Bodens notwendig würden. Dies ist in einem Heilquellenschutzgebiet besonders kritisch zu sehen.

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises regte an, einen Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler aufzunehmen. Dem wurde gefolgt. Die Untere Naturschutzbehörde gab Hinweise zu den vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen und weiteren Gehölzbeständen, die nach Möglichkeit zu erhalten seien. Dem wurde mit entsprechenden Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen gefolgt. Weiterhin wurde auf das erforderliche Artenschutzgutachten hingewiesen, das in Absprache mit der Behörde erarbeitet wurde. Es wurde angeregt, im Umweltbericht auf die Auswirkungen des Verkehrs sowie auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet einzugehen. Dem wurde gefolgt. Hinsichtlich der angeregten Regenwassernutzung ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weiterhin gab es Hinweise zur Hochbauplanung, zur Löschwasserversorgung und zu Hydranten, die zur Kenntnis genommen wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Regionale Flächennutzungsplan zu ändern sei. Dies wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main veranlasst. Weiterhin wurde angeregt, die Lärmemissionen zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen der Entwurfsplanung durch ein Schallgutachten erfolgt.

Der Versorgungsträger OVAG hat auf bestehende Strom-Freileitungen und Kabel hingewiesen. Auch die Stadtwerke Bad Vilbel haben auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen. Diese Informationen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt.

Das Polizeipräsidium Mittelhessen regte an, eine zweite Erschließungsstraße für das gesamte Gebiet vorzusehen. Der zweite Anschluss ist bereits geplant und wird im Rahmen des Bebauungsplans "Quellenpark Südost" planungsrechtlich abgesichert. Dieser Bebauungsplan befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Schwimmbad" wurde allerdings festgestellt, dass der bestehende Anschluss für den zu erwartenden Verkehr durchaus ausreichend ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Schonung der Grundwasservorkommen, zum Heilquellenschutzgebiet sowie zur Abwasserentsorgung erforderlich sind. Dem wurde im Rahmen der Begründung gefolgt, soweit dies zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung möglich ist. Weiterhin wurde auf die erforderliche Berücksichtigung der Lärmemissionen hingewiesen. Dies ist im Rahmen der Entwurfsplanung und eines Schallgutachtens erfolgt. Bezüglich des

Regionalen Flächennutzungsplans wurde auf die erforderliche Abstimmung mit dem Regionalverband hingewiesen. Dies ist im weiteren Verfahren erfolgt.

Der Regionalverband hat zur Planung lediglich formale Bedenken vorgebracht und darauf hingewiesen, dass der Regionale Flächennutzungsplan erst nach seiner Genehmigung durch die Landesregierung geändert werden könne. Weiterhin wurde auf die im wesentlichen bereits bekannten Umweltbelange hingewiesen, die im Rahmen der Umweltprüfung abzarbeiten seien. Dies ist erfolgt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 19.09.2011 bis zum 21.10.2011. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 31.08.2011 bis zum 04.10.2011.

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

Es wurde angeregt, zur Vermeidung eines hohen Flächenverbrauchs statt einer Stellplatzanlage eine Parkgarage vorzusehen. Dem wurde nicht gefolgt, da es aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes zwischen der geplanten Stellplatzanlage bzw. einer Parkgarage und dem Anschluss an die Homburger Straße zu erheblichen Eingriffen in das Bodengefüge bedingt durch die erforderlichen Böschungen und Abtragungen kommen würde. Auch eine ggf. mögliche Tiefgarage würde zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut "Boden" führen, da hierzu großflächige Abtragungen des Bodens notwendig würden. Dies ist in einem Heilquellenschutzgebiet besonders kritisch zu bewerten. Der Anregung, das Verkehrskonzept im Bereich der Homburger Straße zu erweitern, um eine komplette Sanierung dieser Straße durchführen zu können, wurde nicht gefolgt, da dies nicht dem Ziel des Bebauungsplans entspricht. Der Anregung, die Planung unabhängig von bestehenden Flurstücken freier zu gestalten, wird nicht gefolgt, da eine abschnittsweise Umsetzung geplant ist und zudem die Anbindung an das bestehende Wegenetz sichergestellt werden soll. Der Anregung, bei Bepflanzungen einheimische Arten zu verwenden, wurde durch entsprechende Festsetzungen gefolgt.

Die Anregung, landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Plangebiets gegen entsprechende Flächen an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Bad Vilbels zu tauschen, wird außerhalb des Verfahrens bearbeitet. Die Anregung, Lärmschutzmaßnahmen für bestimmte Wohngebäude außerhalb des Plangebiets vorzusehen, wurde nicht aufgegriffen, da gemäß Schallgutachten hier keine wesentlichen Änderungen der Belastung erfolgen und entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Der Anregung, bestimmte Flurstücke nicht als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die angeführten privaten wirtschaftlichen Interessen werden zurückgestellt vor dem öffentlichen Interesse, im direkten Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bildungs- und Freizeiteinrichtungen das Angebot an öffentlichen Grünflächen zu ergänzen, für die ein dringender Bedarf besteht. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Spielleitplanung aus dem Jahr 2009 unterstützt. Auch dienen die Flächen zur Steigerung der Attraktivität des dem Sport und der Kur bzw. Gesundheit dienenden Kombibades, in welchem unter anderem ein Mineralwasserbecken mit Bad Vilbeler Heilwasser angeboten werden soll. Hinsichtlich der aufgeworfenen Frage nach einem geeigneteren Standort wurde in der Begründung zum Bebauungsplan die bereits durchgeführte Standortanalyse nach unterschiedlichen Kriterien ausführlich dokumentiert. Die angeführte vermeintliche Ungleichbehandlung von Flurstücken war für die Stadt nicht nachvollziehbar, da sich die kritisierte Festsetzung eines

Pflanzgebotes ausschließlich aus der Lage des betreffenden Flurstückes zwischen einem gesetzlich geschützten Biotop und einer intensiver genutzten Fläche begründet, die sich so bei anderen Flurstücken nicht wiederfindet. Dem Wunsch nach einer Entschädigung in der Höhe von Baulandpreisen wird nicht gefolgt werden, da die betreffenden Flurstücke nicht als Bauland einzustufen sind. Die Frage, ob infolge vorhandener geschützter Tierarten die Planung überhaupt umgesetzt werden könne, wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens und der Umweltprüfung ausreichend behandelt und zustimmend beantwortet.

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

Der Hinweis des ASV, dass aus verkehrlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestünden, wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregung, innerhalb der Bauverbotszone der B 3 keine Bepflanzungen festzusetzen, wird nicht aufgegriffen, da keine Ausbaumaßnahmen bekannt sind und der Entwicklung einer ökologisch wertvollen Wiesenbrache daher der Vorrang eingeräumt wird vor dem Wunsch des ASV nach Freihaltung des Bereichs von Pflanzfestsetzungen. Der Anregung, die Festsetzungen zu den Werbeanlagen noch weiter zu ergänzen, wurde nicht entsprochen, da die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich einer Bundesfernstraße sowieso zustimmungsbedürftig ist und ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil des Bebauungsplans ist. Dies wird hinsichtlich der Werbeanlagen als ausreichend erachtet. Auch der Anregung, entlang der Bundesstraße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen, wird nicht gefolgt, da sie nicht direkt an das Plangebiet angrenzt und sowieso das ASV bei einem neuen Anschluss an die Bundesstraße erneut zu beteiligen wäre. Auch die Anregung, das Hallen- und Freibad vor den Geräuschemissionen der Bundesstraße planungsrechtlich zu schützen, wird nicht aufgegriffen, da das Bad nach Verkehrslärmschutzverordnung nicht zu den schutzbedürftigen Anlagen gehört sondern selbst Verursacher von Geräuschemissionen ist.

Die Anregungen der Naturschutzverbände zur Planung bezogen sich zum einen auf die vorgesehene Stellplatzanlage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch, und zum anderen auf die Hochbauplanung. Hinsichtlich des Flächenverbrauches der Stellplatzanlage ist klarzustellen, dass die vorgesehene Fläche einem geschätzten Höchstwert entspricht. Im Rahmen der konkreten Hochbauplanung kann dann der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ermittelt werden, der eventuell auch niedriger liegt als hier vorsichtshalber angenommen wurde. Der Anregung, ein Energiekonzept für den Hochbau vorzulegen und präzise Angaben zur Regenwassernutzung zu machen, wird nicht gefolgt, da die bestehenden gesetzlichen Regelungen zum technischen Gebäudestandard als ausreichend erachtet werden und Verwendungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser allgemein bekannt sind.

Seitens des Wetteraukreises wurde über die Anregungen der Umweltverbände hinaus um Prüfung gebeten, ob man einen höheren Anteil an Dachbegrünung vorsehen könne. Dies führte nicht zu einer Änderung der Planung, da die Stadt ohne vorliegende Hochbauplanung den Gestaltungsspielraum bei einem solchen Projekt, wo mit einem erheblichen Anteil an Glasflächen zu rechnen ist, nicht weiter einschränken möchte. Weiterhin wird auch nicht die Anlage von Photovoltaik festgesetzt, wie dies vorgeschlagen wurde, da ohne Hochbauplanung eine Realisierung entsprechender Flächen nicht sichergestellt werden kann. Weiterhin gab es vom Wetteraukreis Anregungen zu den zeichnerischen Darstellungen und zur Legende, die teilweise aufgegriffen wurden. Die Begründung wurde um eine Erläuterung zum weitergehenden Verkehrskonzept ergänzt.

Die Anregung der OVAG, die ungefähre Lage von 20kV-Anlagen zeichnerisch darzustellen, wurde nicht aufgegriffen. Um wegen der Ungenauigkeit Missverständnissen vorzubeugen wurde stattdessen ein textlicher Hinweis in den Plan aufgenommen. Ebenso wurden Hinweise zu den elektrischen Anlagen in den Ausgleichsflächen aufgenommen.

Der Regionale Verkehrsdienst des Polizeipräsidiums Mittelhessen begrüßte das Vorhaben der Stadt, über die Einrichtung von Kreisverkehren die Anbindung des Gebietes weiter zu verbessern. Es sei hinsichtlich der Erschließung den Belangen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung Rechnung zu tragen. Dies wurde bereits im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfüllt: Das Verkehrsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Schwimmbades über den bestehenden Knotenpunkt mit "ausreichend" zu bewerten ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Erschließung durch die o.g. Kreisverkehre in der Homburger Straße zu optimieren.

Das Regierungspräsidium Darmstadt regte an, die Aussagen bezüglich der Wasserversorgung, Entwässerung und Schonung der Grundwasservorkommen zu ergänzen. Dem wurde insoweit gefolgt, wie dies zu diesem frühen Stadium ohne vorliegende Hochbauplanung möglich ist. Die Anregung, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ausführlicher in die Festsetzungen zu integrieren, wurde mit einem entsprechenden textlichen Hinweis aufgegriffen. Weiterhin wurden die Aussagen des Kampfmittelräumdienstes als Kennzeichnung in die Planung übernommen und durch entsprechende Erläuterungen in der Begründung ergänzt.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain teilte zunächst seine Zustimmung zu den in der Begründung erläuterten Sachverhalten hinsichtlich des Regionalen Flächennutzungsplans mit. Weiterhin regte er an, die der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten KFZ-Verkehre erneut zu überprüfen, da sie recht hoch angesetzt seien. Dem wurde nicht gefolgt, da vorsichtshalber von Höchstwerten ausgegangen wurde, die aber möglicherweise in der Realität auch unterschritten werden. Die Anregungen zum Radverkehr wurden bereits aufgegriffen bzw. werden im Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2011 den Bebauungsplan "Schwimmbad" als Satzung beschlossen.

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

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.

Die meisten kritischen Anregungen zum Bebauungsplan betrafen zunächst die Frage des Standortes für das geplante Schwimmbad und im weiteren die Aspekte der verkehrlichen Erschließung und des evt. erforderlichen Artenschutzes.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, ein kombiniertes Hallen- und Freibad innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Sport- und Freizeitangeboten zu errichten, hat sich hinsichtlich des Standortes keine sinnvolle Planungsalternative ergeben. Die unterschiedlichen möglichen Standorte im Stadtgebiet wurden hinsichtlich diverser Kriterien bezüglich ihrer städtebaulichen Eignung, des Verkehrs, der Umweltbelange, der zu Verfügung stehenden Flächen und Eigentumsverhältnisse etc. ausführlich geprüft. Dabei hat sich der vorliegende Standort Massenhäuser Weg / B3 als der günstigste herausgestellt unter der Voraussetzung, dass die verkehrliche Erschließung verträglich gelöst wird. Dies wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung in ausreichendem Maße nachgewiesen und durch das ergänzende Verkehrskonzept mit einer zusätzlichen Anbindung des gesamten Quartiers darüber hinaus für die Zukunft optimiert.

Durch den Bebauungsplan verändert sich ein Großteil der in diesem Bereich vorgesehenen Flächennutzungen, er ist nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt. Zu dieser Frage gab es aber seitens des Regionalverbandes keine inhaltlichen Bedenken, eine entsprechende Anpassung des RegFNP wurde durch die Stadt beantragt. Der damit verbundene Verlust an landwirtschaftlichen Flächen wurde auch von Seiten des Wetteraukreises, Fachdienst Landwirtschaft, vor dem Hintergrund der gewichtigen bestehenden Standortvorteile in der Abwägung in Kauf genommen, zumal diese Flächen aufgrund der isolierten Lage zwischen Siedlungsrand und der Trasse der B 3 von geringerer Attraktivität für landwirtschaftliche Nutzung sind.

Den umweltbezogenen Belangen wurde im Rahmen der Umweltprüfung und den ergänzenden Fachgutachten zu den Themen Klima, Artenschutz und Immissionsschutz Rechnung getragen. Hieraus haben sich keine grundsätzlich neuen Aspekte für die Planung ergeben. So basiert z.B. die Lage des Schwimmbades innerhalb des Geltungsbereichs und der erforderlichen Erschließungsanlagen zum einen auf den umgebenden Nutzungen sowie den klimatischen Verhältnissen bzw. den vorherrschenden Luftströmungen, zum anderen vor dem Hintergrund der möglichst zügigen, aber schrittweisen Umsetzbarkeit des gesamten Vorhabens auf den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Eine Planungsalternative innerhalb des Geltungsbereichs hat sich daher aus diesen Aspekten nicht ergeben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele ein ausgewogenes Verhältnis zwischen intensiver Badenutzung und öffentlichen Parkanlagen an einem 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.

16. Januar 2012  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing