



Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

**Begründung Bebauungsplan  
„Dortelweil - West“ 10. Änderung**

Planstand: 30.10.2014

**Satzungsbeschluss**

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dr. Gerriet Fokuhl

## Inhalt

1	Veranlassung und Planziel .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Regionalplanung und Flächennutzungsplanung.....	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4	Inhalt, Festsetzungen und Änderungen.....	7
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	8
6	Gestaltungssatzung .....	8
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	9
7.1	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	9
8	Immissionsschutz.....	12
9	Sonstige Belange.....	12
10	Städtebauliche Vorkalkulation .....	12
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	12
12	Verfahrensstand.....	13

## 1 Veranlassung und Planziel

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet "Dortelweil West" sah vor, dass insbesondere entlang der Konrad-Adenauer-Allee eine durchgängige 3-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern errichtet werden soll. Im südlichen Abschnitt und teilweise auf der Westseite der Konrad-Adenauer-Allee wurden entsprechende Gebäude durch den Eigenbetrieb Stadtwerke (Gebäude), und die Stadt (Grundstück) errichtet. In der Johann-Strauß-Straße hat die Stadt insgesamt acht 3-geschossige Wohngebäude mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Andere Flächen blieben unbebaut, bis 2012 die Stadt Grundstücke an private Investoren verkauft hat. Diese haben ebenfalls 3-geschossige Wohngebäude errichtet (Westseite der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich Lortzingring), z. T. aber auch nur noch 2-geschossige Gebäude auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee und in der Beethovenstraße. Hierfür wurden Befreiungen von der Festsetzung der zwingenden 3-geschossigen Bebauung erteilt.

Im Rahmen früherer Änderungen des Bebauungsplanes "Dortelweil West" wurde von Bewohnern ange-regt, insbesondere auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee die zwingende 3-geschossige Bebauung zu verändern und maximal 2 Vollgeschosse dort zuzulassen. Auf den jetzt verbliebenen unbebauten Flä-chen östlich der Konrad-Adenauer-Allee und im Bereich der Beethovenstraße soll dies jetzt im Rahmen der 10. Änderung aufgegriffen und umgesetzt werden.

Darüber hinaus befinden sich nördlich der Margaritenstraße im Anschluss an die Siedlungsentwicklung Dortelweil – West Flächen, die sich für die Anlage von Garagen eignen. Bereits in der 8. Änderung von 2007 wurden Bereiche für diese Nutzung gewidmet, die Planung wurde bereits umgesetzt. Nunmehr sol-len die Bereiche, die gegenwärtig als Grünfläche genutzt sind, ebenfalls zur Deckung des in diesem Be-reich dringend benötigten Parkraums herangezogen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in der Sitzung am 22.07.2014 den Aufstel-lungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ gefasst.

Die hiermit vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil – West“ umfasst in Stichworten folgende Änderungen:

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird für die räumlichen Geltungsbereiche der hiermit vorliegenden Änderung in WA 3a umbenannt. Für das WA 3a (neu) gelten folgende Festsetzungen:

- Die Rücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a von zwingend III auf maximal II. (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Die Rücknahme der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ = 1,2 auf GFZ = 0,8. (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a gilt, dass rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäude-kante Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Zwischen Gebäudeeingangs-seite und öffentlicher Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig. Abweichend hiervon ist bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 3 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. (Änderung der Bauordnungsrechtli-chen Festsetzung Nr. 2)
- Die Modifikation der überbaubaren Grundstückflächen im Teilbaugebiet WA 3a. (Änderung in der Planzeichnung)
- Die Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen zu Lasten von Grünfläche. (Änderung in der Planzeichnung)

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom 2007 gelten unverändert fort.

**Die Zeichenerklärung sowie die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 10. Änderung.**

## **1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren**

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Bebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ umfasst im Wesentlichen die Grundstücke östlich der Konrad-Adenauer-Allee und der Einmündung zur Beethovenstraße sowie die Flächen nördlich der Margeritenstraße.

Luftbild:



Eigene Darstellung auf der Basis von google earth (09.04.14)

genordet, ohne Maßstab

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 2,4 ha.

Ansichten:



**Ansicht bestehende Gemeinschaftsgaragen entlang der Margeritenstraße**



**Ansicht Plangrundstück**

Eigene Fotos: 03/2012

### 3 Übergeordnete Planungen

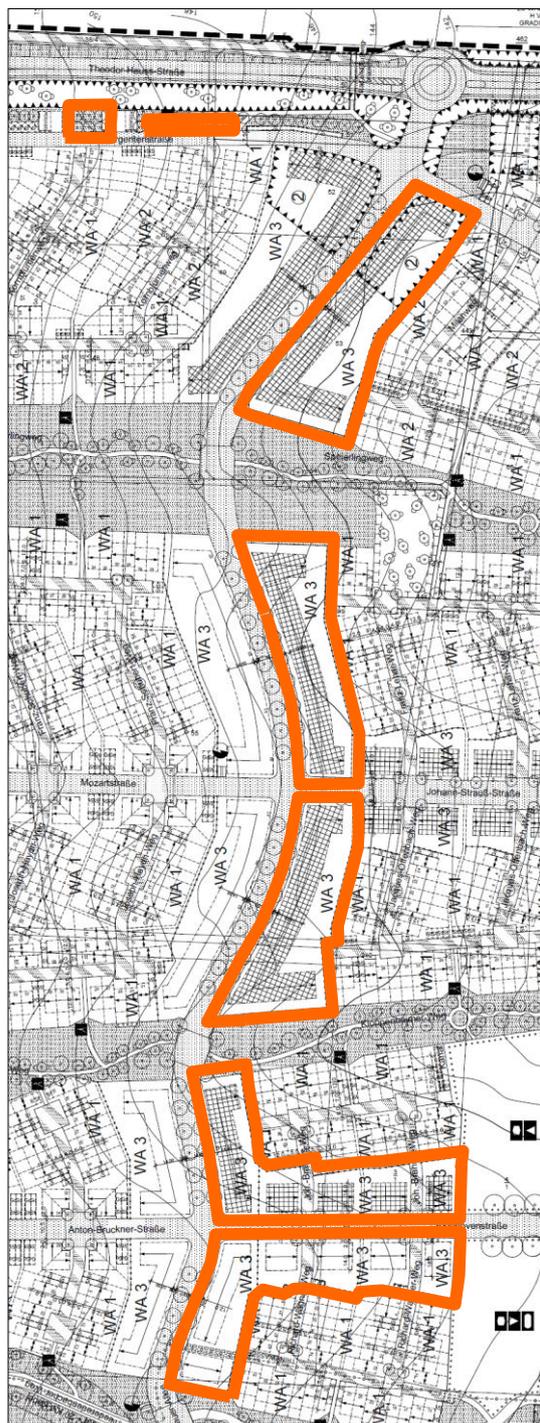
#### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (Bestand) dar.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007**, der für seinen Geltungsbereich Grünfläche sowie Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007**



 Räumliche Geltungsbereiche

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ – 10. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

#### 4 Inhalt, Festsetzungen und Änderungen

Die 10. Änderung umfasst ausschließlich: Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird für die räumlichen Geltungsbereiche der hiermit vorliegenden Änderung in WA 3a umbenannt. Für das WA 3a (neu) gelten folgende Festsetzungen:

- Die Rücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a von zwingend III auf maximal II. (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Die Rücknahme der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von  $GFZ = 1,2$  auf  $GFZ = 0,8$ . (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a gilt, dass rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäudekante Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Zwischen Gebäudeeingangseite und öffentlicher Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig. Abweichend hiervon ist bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 3 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. (Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2)
- Die Modifikation der überbaubaren Grundstückflächen im Teilbaugbiet WA 3a. (Änderung in der Planzeichnung)
- Die Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen zu Lasten von Grünfläche. (Änderung in der Planzeichnung)

Über die Festsetzung im zeichnerischen Teil „Umgrenzung von Flächen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, hier: Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten des Allgemeinen Wohngebietes werden für den Bereich nördlich der Margeritenstraße keine weiteren Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom 2007 gelten unverändert fort.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** bleibt unverändert; es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BaunVO integrierten Ausschlüsse von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt bei der 10. Änderung unverändert bestehen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

	Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung	10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“
	Teilbaugebiet WA 3	Teilbaugebiet WA 3 (neu)
Maß d. baul. Nutzung		
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 1,2	GFZ = 0,8
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	zwingend III	maximal II
Bauweise	o	o

Im Mittelpunkt der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ stehen die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen und die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Garagen nördlich der Margeritenstraße.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,75 bleibt von der Änderung unberührt.

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der 10. Änderung gegenüber der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes teilweise erweitert, um insbesondere in den Eckbereichen eine bessere Bebauung zu ermöglichen.

Festzustellen ist, dass durch die geplanten Änderungen – nämlich die Rücknahme der Gebäudehöhen und die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen -nachbarrechtliche Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise berührt werden.

Insgesamt modifiziert die 10. Änderung ausschließlich bereits bestehendes Planungsrecht.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Margeritenstraße bzw. die Konrad-Adenauer-Straße und die Beethovenstraße. Ein Ausbau der bestehenden Straßen ist weder erforderlich, noch geplant.

## 6 Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind für die geplante Neubebauung Gestaltungsvorschriften in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ von 2007 integriert worden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a gilt, dass rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäudekante Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Zwischen Gebäudeeingangsseite und öffentlicher Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig. Abweichend hiervon ist bei Doppelhäusern

und Reihenhäusern auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 3 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. (*Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2*)

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **7.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### *Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima*

Die Böden des Geltungsbereichs werden lt. BodenViewer Hessen ursprünglich überwiegend von erodierten Pararendzinen mit Parabraunerden aus mächtigem Löss eingenommen, welche generell ein sehr hohes Ertragspotenzial aufweisen. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I eines Heilquellenschutzgebietes, es sind jedoch keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden. Gemäß der Verordnung zum Heilquellenschutzgebiet sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Verbote unter § 3 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds sowie des größtenteils bereits bestehenden Baurechts beschränken sich die neu vorbereiteten Eingriffe auf eine rd. 140 m<sup>2</sup> große, von Gehölzen eingenommene Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze, so dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten sind. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauausführung sind aus Sicht des Bodenschutzes die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs (beachte Vorsorgewerte lt. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV),
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

### *Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen*

Die einzelnen Flächen des Plangebiets werden überwiegend von leicht ruderalisierten Wiesen eingenommen, die vermutlich aus einer Landschaftsraseneinsaat hervorgegangen sind. In Teilbereichen hat sich zudem ein Gehölzaufwuchs aus Blutrottem Hartriegel und Brombeeren (im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgaragen auch Wildrosen) etabliert. Es sind keine geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Für ein ggf. zu vermutendes Vorkommen der Zauneidechse konnten im Rahmen einer tierökologischen Kontrollbegehung keine Anhaltspunkte festgestellt werden (vgl. Bericht im Anhang).

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der nur jeweils 20-30 Meter breiten ruderalen Wiesen (v.a. im Bereich der geplanten Garagen mit Gehölzaufwuchs) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Abweichend von den räumlichen Geltungsbereichen der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Dortelweil-West wird die ebenfalls noch unbebaute Fläche westlich der Konrad-Adenauer-Allee / Südlich der Margeritenstraße in die naturschutzfachlichen Betrachtungen auch im anliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag einbezogen. Dies erfolgt, weil dort zwar keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, jedoch das Thema Artenschutz im Hinblick auf eine spätere Bebauung bzw. Bauantragsstellung vorgreiflich bearbeitet werden soll, um entsprechende Aussagen hierzu treffen zu können.



Geplanter Bereich für Gemeinschaftsgaragen



Teilbereich an der Konrad-Adenauer-Allee



Böschung an der Konrad-Adenauer-Allee



Teilbereich an der Beethovenstraße

### *Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes*

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

### *Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätzen ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen. Darüber hinaus wurde die Umwidmung der Stellplatzbereiche seitens der Anwohner durchaus unterstützt bzw. gefordert.

### *Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter*

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### *Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien*

Die vorgesehene Festsetzung von Wohngebieten bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätzen verursacht keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

### *Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität*

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

### *Eingriffsregelung*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Dortelweil West“, 10. Änderung, handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die im vorliegenden Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche aufgrund der GRZ von 0,4 zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ bestehendes Baurecht modifiziert.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet aufgrund der Lage des Plangebietes südlich der vielbefahrenen Theodor-Heuss-Straße darüber hinaus Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets. Die Festsetzungen werden durch die hiermit vorliegende 10. Änderung nicht berührt. Die Bereiche sind entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet. *[vgl. Ziffer 7.5. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung].*

## **9 Sonstige Belange**

Die sonstigen Belange –Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz usw. – werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## **10 Städtebauliche Vorkalkulation**

Der Stadt Bad Vilbel entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Verwertung von Niederschlagswasser (WHG und HWG)
- die Lage im Heilquellenschutzgebiet

## 12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 22.07.2014, Bekanntmachung<sup>1</sup>: 31.07.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 11.08.2014 – 19.09.2014 einschließlich, Bekanntmachung am 31.07.2014

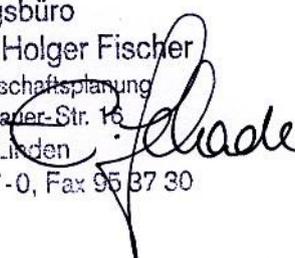
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben 01.08.2014, Frist 19.09.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 10.02.2015

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



---

<sup>1</sup> Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im *Bad Vilbeler Anzeiger*.