

STADT BAD VILBEL
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ZIEGELHOF“
ST MASSENHEIM

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10 (4) BauGB)

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür bildete u.a. eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht sowie die Artenschutzrechtliche Betrachtung sind Bestandteil der Begründung.

Die betroffenen Flächen im Plangebiet sind bereits durch die aktuelle Nutzung sowie Emissionen der nahegelegenen B3 vorbelastet. Dadurch kommt es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter. Durch die Planung kommt es für die Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ziemlich geringen bis mittleren Umweltauswirkungen.

Der Planungsraum übernimmt für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung, unter anderem für Vogelarten, für die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz artenschutzrechtliche Bestimmungen gelten. Für das Schutzgut Boden kommt dem Plangebiet eine nachrangige Bedeutung zu, da durch die Bebauung Böden verlorengehen, deren natürliche Bodeneigenschaften bereits stark eingeschränkt sind. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Klimahaushalt ist der südliche Teil des Plangebietes durch seine lufthygienischen Ausgleichsfunktionen bedeutend. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße ist deren Verlust jedoch von untergeordneter Bedeutung. Bezüglich des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet wegen weitreichender Sichtbeziehungen und dem Ziegeleischornstein als kulturhistorisches Landschaftsmerkmal insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Zugangsbeschränkungen (Privatgelände) keine Bedeutung. Das Gebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzbezirk. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet aufgrund der ohnehin geplanten Nutzungsaufgabe der Ziegelei brach fallen. Infolge dessen würde sich das Artenspektrum des Pflanzen- und Tierartenbestandes verschieben und die Flächen weiter verbuschen.

Durch innergebietliche Festsetzungen (z.B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Beschränkung der Bodenversiegelung, Beschränkung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur Gebäudegestaltung und Überbaubarkeit von Grundstücksflächen), Rückgriff auf eine Ökokontomaßnahme und Ausweisung einer CEF-Maßnahmenfläche werden die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und vollständig ausgeglichen.

Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird somit als umweltverträglich angesehen.



2. Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen

Die im Verfahren nach § 2 (2) BauGB beteiligten Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Aus den Hinweisen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ergaben sich Änderungen am Vorentwurf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurde von den Bürgern vorgebracht, dass sich die geplante Bebauung nicht an die Wohnbebauung „An der Ziegelei“ angleichen würde. Das Maß der baulichen Nutzung stimmt jedoch in beiden Bereichen bis auf Grund- und Geschossflächenzahl überein. Deren Abweichung wurde als städtebaulich vertretbar und rechtskonform eingestuft. Die Bürger baten ferner um Verschiebung des Geltungsbereiches um mind. 3 m nach Süden, um dort Flächen anzukaufen. Dieser Grund war für eine derartige Maßnahme jedoch nicht ausreichend, das Planungserfordernis für diesen Bereich damit weiterhin gegeben. Des Weiteren wurde angeregt, den Geltungsbereich teilweise von Süden nach Westen zu verlegen. Dem wurde nicht gefolgt, da dadurch eine bestehende Ausgleichsfläche eines benachbarten Plangebietes und damit wertvolle Biotopbestände beeinträchtigt würden. Einem Antrag auf Änderung der Festsetzungen bzgl. der Ausrichtung der Gebäude wurde nicht gefolgt, da sich dies negativ auf das Ortsbild ausgewirkt hätte.

Ferner äußerten sich die Bürger zum Thema Natur und Umwelt. Der Anregung, den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft anstelle über ein Ökokonto auf südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen durchzuführen, wurde nicht nachgekommen, da diese Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar waren und Ackerflächen i.d.R. nicht zu solchen Zwecken umgenutzt werden sollen. Der Ausgleich über ein Ökokonto hingegen war legitim und von der Stadt gewünscht. Es wurde ferner angeregt, das Niederschlagswasser des Plangebietes über einen Graben in den Erlenbach einzuleiten. Da dies den Vorgaben der Stadt (Einleitung in Kanalisation) widersprach, wurde dies nicht umgesetzt. Weil Schadstoffeinträge befürchtet wurden, wurden für das Regenrückhaltebecken Vorschläge zur Verlagerung gemacht sowie zur oberirdischen Gestaltung. Da die Anlage unterirdisch errichtet werden soll und Schadstoffbelastungen nicht entstehen, waren derartige Änderungen nicht notwendig. Die geforderte Begrünung der Lärmschutzwand war bereits per Festsetzung gesichert. Dach- und Fassadenbegrünungen wurden ebenfalls empfohlen. Da die Nutzung solarenergetischer Anlagen ermöglicht werden soll, wurden derartige Begrünungen nicht festgesetzt, jedoch auch nicht ausgeschlossen. Mit der angeregten frühzeitigen Umsetzung der CEF-Maßnahme war bereits begonnen worden. Ferner wurde empfohlen, die „Kompensationsflächen“ vor einer Nutzung durch Hunde zu schützen. Für das Regenrückhaltebecken wurde deshalb ein Zaun vorgesehen, für die Flurstücke 1159-1161 (Fläche für Orpheusspötter) wurde keine Änderung geplant.

Zum Thema Erschließung wurde angeregt, eine Straßenverbindung zwischen dem Neubaugebiet „Ziegelei“ und dem Wohngebiet „Weingarten“ zu schaffen, um die Straße „Am weißen Stein“ zu entlasten. Dem wurde nicht gefolgt, da dies wegen der schmalen Parzellengrößen nicht umsetzbar war. Der bestehende Schul-/Radweg bleibt erhalten. Ferner wurde gefordert, dass das Kanalsystem rund um das Plangebiet sowie die Verkehrssituation (ruhend/fließend) „An der Ziegelei“ durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Diese Befürchtungen wurden entkräftet, da derartiges nicht zu erwarten ist.

Zu sonstigen Detailfragen, z.B. zu Abstandsflächen oder Grundstücks- und Straßenhöhen wurde im Rahmen der Abwägung Auskunft erteilt. Hinweise, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung waren wurden zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Aus den Hinweisen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ergaben sich Änderungen am Vorentwurf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

Durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Wetteraukreises wurde den Artenschutzmaßnahmen zugestimmt. Die Empfehlungen hierzu wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Die angeregte Pflege der Brombeersträucher wird alle fünf Jahre mit der UNB abgestimmt. Aus Sorge um Umsetzung und Pflege des Heckenzuges sollte dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Da diese Sorge unbegründet war, wurde dem nicht gefolgt. Auf Basis der Stellungnahme wurde die Hecke im Norden von 2 m auf 4 m verbreitert, im Süden war dies aufgrund der Baukörper nicht möglich. Es wurde des Weiteren bemängelt, dass durch das Fehlen einer Biotoptypenkarte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht nachvollzogen werden konnte. Die Karte lag jedoch vor. Die angemerkten Änderungen zur Einstufung der Biotoptypen wurden nur teilweise umgesetzt, da ein Teil der Beanstandungen widerlegt werden konnte, bzw. die Planung des Regenrückhaltebeckens sich inzwischen geändert hatte. Die Anregung, Dachfirste entsprechend einer Solarnutzung auszurichten, wurde nicht umgesetzt, da derartige Einschränkungen der Eigentümer nicht getroffen werden sollten.

Den Bemängelungen der UNB zum Thema Eingriffs-/Ausgleichsbilanz schlossen sich auch die anerkannten Naturschutzverbände an. Mit dem Ziel der Biotopvernetzung schlossen sie sich ferner z.T. den Anregungen der Bürger an (Verlagerung des Geltungsbereiches, Ausgleich über Ackerfläche statt Ökoko, Standort des Regenrückhaltebeckens, Festsetzung zur Dachbegrünung). Den Anregungen wurde mit gleicher Argumentation nicht gefolgt. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Begrünung der Lärmschutzwand gefordert, die jedoch bereits getroffen worden waren. Ein gefordertes Energiekonzept und dessen Übertragung in die Festsetzungen, z.B. Ausrichtung der Gebäude zwecks Nutzung von Solarenergie, wurden nicht umgesetzt, da energetische Maßnahmen der Entscheidung der Eigentümer unterliegen. Die Nutzung von Solarenergie sollte ermöglicht aber nicht vorgeschrieben werden. Die Gebäudestellung war für Pultdächer bereits festgesetzt. Weitere Regelungen/Festsetzungen waren von städtischer Seite nicht gewünscht.

Auf Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden die CEF-Maßnahmen durch eine Aufnahme in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Der Fachdienst Bauordnung des Wetteraukreises bat um Korrekturen der Festsetzungen. Entsprechend wurden die Bezugspunkte für die Höhen der Grundstücke überarbeitet, die Heckenpflanzung im Plan vermaßt, die Festsetzungen zur Aufschüttung der Grundstücke konkretisiert, eine bedingende Festsetzung zur Bebaubarkeit des WA getroffen, die Einheit „Wohngebäude“ per Festsetzung klargestellt und ein Bodenaustausch im Bereich der Altablagerung festgesetzt. Zum Thema Altablagerung nahm auch der Bereich Wasser und Bodenschutz des Wetteraukreises Stellung. Dessen Hinweise zum Umgang mit diesen Flächen und dem Rückbau der Ziegelei wurden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, einen Gutachter bei der Planung hinzuzuziehen, war bereits per Hinweis auf Basis der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gesichert. Die geforderten Abstimmungen zur Entwässerung des Plangebietes sind im Nachgang erfolgt. Die Festsetzung 12.2 „Bodenaustausch“ wurde entsprechend der Stellungnahme des Wetteraukreises und des Regierungspräsidiums angepasst. Die von Letzterem genannten Anforderungen an die Umnutzung der Altablagerungsfläche und den Bau des Regenrückhaltebeckens wurden in der Begründung näher ausgeführt.

Vom Regierungspräsidium (RP) Darmstadt wurden die Ausführungen zum Thema Wasserversorgung bemängelt. Die genannten Details sind Teil der Erschließungsplanung. Auf Basis der Stellungnahme wurden Hinweise zu Wasserschutzgebieten und zu § 37 HWG in die Festsetzungen aufgenommen. Die Hinweise zur Entwässerungssituation wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Zum Zweck des Immissionsschutzes wurden auf Basis der Stellungnahme eine aufschiebende Bedingung für die Nutzung aller WA festgesetzt sowie Vorgaben im WA3 zur Anordnung von Wohnräumen und Aufenthaltsbereichen im Freien getroffen. Hinweise zum Bergbau wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Zur Versorgung äußerte sich die Deutsche Telekom. Demnach sind neue Leitungen nötig. Bereits vor-

handene Leitungen blieben unbeachtet, da sie mit dem Abbruch der Ziegelei obsolet werden. Hinweise hierzu und zur Erschließungsplanung wurden in die Begründung aufgenommen. Da die Stadtwerke Bad Vilbel anmerkten, dass bestehende Versorgungsleitungen unter der geplanten Lärmschutzwand liegen, wurden Abstimmungen zur Verlegung dieser Leitungen unter die Planstraße getroffen. Die bestehenden Anschlüsse der Ziegelei waren nicht weiter zu beachten, da diese im Zuge der Planumsetzung abgebrochen werden und das Gebiet neu angebunden wird.

Zur Entsorgung nahm der Betriebshof Stellung. Die Straßenbreite und Verkehrsführung sollten demnach für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen werden und Behinderungen durch parkende PKW vermieden werden. Ferner wurden Hinweise zur Lage und Größe von Stellflächen für Müll- und Glasbehälter gegeben. Die Straßen- und Parkraumplanung wurde im Rahmen des bauleitplanerisch regelbaren an diese Bedürfnisse angepasst. Die gewünschte Fläche für die Abfallentsorgung musste aufgrund des Immissionsschutzes an anderer Stelle angelegt werden. Der Fachdienst Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel äußerte sich u.a. zur Abwasserentsorgung. Deren Vorgaben zum Notablauf des Regenrückhaltebeckens sowie zur Einleitmenge in das Kanalsystem wurden an den Flächeneigentümer weitergeleitet, da dies Teil der Erschließungsplanung ist. Die angeregte Verkehrsberuhigung konnte zwar nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, soll aber umgesetzt werden.

Zu Belangen der Verkehrssicherheit und -erschließung nahm Hessen Mobil Stellung. Entwürfe zu Veränderungen im Bereich der Zufahrtsrampe zur B 3 sollten Hessen Mobil demnach zur Prüfung vorgelegt werden. Dies betraf jedoch die Erschließungsplanung. Deshalb wurde nur ein Hinweis hierzu in die Begründung aufgenommen. Hinweise zu einer daraus folgenden Verwaltungsvereinbarung und zur Kostenübernahme wurden zur Kenntnis genommen. Neue Markierungsarbeiten wurden einer baulichen Veränderung vorgezogen. Es wurde angeregt, die Verantwortung für Schutzmaßnahmen vor Immissionen per Festsetzung zu regeln. Dies ist nur vertraglich möglich, nicht per Festsetzung. Zur Lärmschutzwand sollte festgesetzt werden, dass Werbeanlagen dort verboten sind. Dies wird bereits durch die Gestaltungssatzung der Stadt bewirkt. Die Vorgaben zu Entwurf, Herstellung, Kosten und Erhaltung der Wand wurden eingehalten. Sie waren in der Begründung enthalten und wurden bereits bzw. werden später umgesetzt. Die geforderten Regelungen zu Eigentumsverhältnissen, Baumaßnahmen und Bauwerkskontrollen im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand können nur vertraglich geregelt und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Hinweise werden an die zukünftigen Eigentümer weitergegeben. Hessen Mobil wies außerdem auf die Pflichten des Eigentümers gem. DIN 1076 hin. Ein Hinweis hierauf wird in die Festsetzungen aufgenommen. Schließlich wurde empfohlen, eine zweite Zu-/Ausfahrt für den Havariefall einzuplanen. In der Begründung wurde ergänzt, dass dies über den Fußweg im Süden des Plangebietes möglich ist. Dieser Weg wurde außerdem gemäß der Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten der Stadt Bad Vilbel per Festsetzung in einen Fuß- und Radweg umgewandelt. Die angeregte verkehrliche Regelung kann jedoch nicht über den Bebauungsplan vorgegeben werden. Die Anregungen des Polizeipräsidiums Mittelhessen, die Zahl und Breite von Stellflächen an aktuelle Verhältnisse anzupassen, wurden nicht in Festsetzungen überführt, da hierfür die Stellplatzsatzung der Stadt maßgebend ist.

Weitere Hinweise der Behörden, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens waren, wurden zur Kenntnis genommen.

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Aus den Hinweisen und Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ergaben sich Änderungen am Entwurf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

Die Einleitung des Abwassers in den Hauptkanal im Mühlengrund wurde aus Angst vor Überlastung von den Bürgern abgelehnt. Änderungen am Bebauungsplan waren deshalb nicht nötig: Da die Einleitmenge in die jeweiligen Sammler von der Stadt Bad Vilbel entsprechend der Kapazität festgelegt wurde, kommt es nicht zur Überlastung. Die angemerkte Entwässerungsproblematik „An der Ziegelei“ war ebenfalls nicht über den Bebauungsplan regelbar. Diesbezügliche Abstimmungen mit der Stadt

waren bereits in der Begründung aufgeführt. Der Kanal wird demnach entlastet. Die Entwässerung des Plangebietes über einen offenen Graben oder einen unterirdischen Kanal in den Erlenbach wurde nicht umgesetzt, da die Eigentumsverhältnisse der zu nutzenden Flächen dem entgegenstanden. Ferner wäre ein Graben oder Kanal unwirtschaftlich.

Die benannte Verkehrsproblematik „An der Ziegelei“ war nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Dennoch sind im Bebauungsplan bereits so weit wie möglich Festsetzungen getroffen worden, um Konflikte zu vermeiden. Des Weiteren wurde der Schutz vor Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch Bauprojekte im Umfeld des Plangebietes gefordert. Dies ist Sache des jeweiligen Planungsverfahrens. Abgesehen davon wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrswege von Gutachtern als ausreichend eingestuft.

Ferner wurde von den Bürgern der Erhalt der Grünfläche im Norden des Plangebietes – unter Nennung ihrer Qualität und Funktionen für Anwohner, Tier- und Pflanzenwelt – gefordert. Hierzu wurde auch auf eine Entscheidung des Ortsbeirates Massenheim zum Erhalt der Grünfläche hingewiesen. Der Forderung wurde nicht gefolgt, da der Wegfall der Grünfläche nötiger Bestandteil des Planungskonzeptes ist und rechtskonform ausgeglichen wird. Die Belange aller Schutzgüter wurden ausreichend beachtet und entsprechende Minimierungs-/Kompensationsmaßnahmen getroffen. Die zuständigen Behörden hatten keine Bedenken geäußert. Der benannte Beschluss hatte zudem keine Rechtswirkung für das Bauleitplanverfahren. Eine Verschlechterung der Situation vor Ort durch das neue Baugebiet (z.B. bzgl. Erholung, Immissionsschutz, Grünanteil) wurde von den Bürgern ebenfalls befürchtet. Dies wurde wiederlegt. Teilweise kommt es sogar zu Verbesserungen. Die Bürger wiesen auf mögliche Schäden an Pflanzen auf ihren Grundstücken durch eine potenziell mögliche Spundwand hin. Dies ist jedoch nicht zu erwarten. Zudem ist ein Ausschluss einer Spundwand rechtlich nicht möglich. Die Empfehlungen der Artenauswahl für Anpflanzungen wurden gemäß einer Stellungnahme ergänzt.

Von der Öffentlichkeit wurden des Weiteren folgende Bedenken geäußert: die Planung widerspräche dem Gleichheitsgrundsatz, bewirke Grundwasserverschmutzung und das geplante Maß der baulichen Nutzung sei unverhältnismäßig zum Bestand. Die Bedenken wurden widerlegt, Handlungsbedarf bestand nicht. Außerdem wurde gefordert, dem Flächeneigentümer Auflagen zum Thema Altlasten zu machen. Dies ist rechtlich nicht möglich. Die geforderte Übergabe der Erschließung an die Öffentlichkeit muss ebenfalls nicht erfolgen. Folgender Forderung wurde hingegen nachgekommen: Öffnung des Spielplatzes und des Fuß-/Radweges für die Öffentlichkeit durch Ergänzung von Gehrechten. Die max. Traufhöhe für das MI wurde gemäß einer Stellungnahme von 7,00 m auf 7,50 m erhöht, um den Einbau von Heiz- und Lüftungsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Forderung, dass die Lärmschutzwand zwingend zu errichten ist, war bereits durch eine Festsetzung festgeschrieben worden. Die Hinweise zu Altablagerungen und Kampfmitteln waren bereits bekannt und wurden, sofern noch nicht geschehen, in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Anregung zur Gestaltung der Glascontainer konnte nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Weitere Anmerkungen bezogen sich auf die Planunterlagen zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, weshalb sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans waren. Die Behandlung der Anmerkungen durch die übergeordnete Planungsebene wurde in der Abwägung in Kürze wiedergegeben. Ferner wurden die Inhalte z.T. bezogen auf den Bebauungsplan kommentiert. Zu sonstigen Detailfragen wurde Auskunft erteilt. Hinweise, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung waren, wurden zur Kenntnis genommen.

Förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Aus den Hinweisen und Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB ergaben sich Änderungen am Entwurf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

Zu Belangen der Versorger nahmen die Stadtwerke Bad Vilbel Stellung. Sie merkten erneut an, dass bestehende Versorgungsleitungen unter der geplanten Lärmschutzwand liegen. Die neue Lage der Leitungen wurde bereits mit dem Stellungnehmer abgestimmt und mit Leitungsrechten gesichert. Die zeit-

liche Verknüpfung zwischen Verlegung dieser Leitungen und Bau der Lärmschutzwand wurde gemäß der Stellungnahme in der Begründung näher ausgeführt. Ferner wurde der genannte Satz zum Löschwasser aus der Begründung gestrichen. Zum Schutz bestehender Leitungstrassen wurde die Stellfläche für den Glasbehälter verlegt. Der Hinweis zum Rückbau der Bestandsgebäude wurde an den Eigentümer weitergeleitet. Die Hinweise der ovag Netz AG wurden an den Eigentümer weitergeleitet.

Zum Thema Entsorgung äußerte sich der Fachdienst Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel. Die Begründung wurde gemäß dessen Anmerkungen korrigiert.

Zu Belangen der Verkehrssicherheit und -erschließung nahm Hessen Mobil erneut Stellung und bezog sich dabei auf einige Punkte aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Die damalige Art der Behandlung dieser Punkte wurde aufrechterhalten, der Hinweis zur Entwässerung in der Begründung korrigiert. Ferner wurde der Anregung zu einem Gesprächstermin zwecks Abstimmung der Verkehrsanbindung an die B3 gefolgt. Bauliche Änderungen ergaben sich dadurch nicht (Änderung der Fahrbahnmarkierung reicht). Ein Hinweis auf Ansprüche gegen Verkehrsimmissionen wurde in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Zum ÖPNV äußerte sich der Rhein-Main-Verkehrsverbund. Seine Anregung zur Ergänzung der Begründung wurde nicht umgesetzt, da die benannten Inhalte bereits an anderer Stelle enthalten waren.

Die Fachstellen des Kreisausschusses des Wetteraukreises nahmen zu verschiedenen Themen Stellung. Sie wiesen auf die Vorschriften im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen hin. Da derartige Anlagen im Plangebiet nicht vorgesehen sind, wurden diese Inhalte nicht in die Planunterlagen aufgenommen. Zum Thema Altablagerungen wurden diverse Anmerkungen gemacht: Die Hinweise zum Bodenaustausch und zum Merkblatt des RP Darmstadt waren bereits in den Festsetzungen bzw. der Begründung enthalten, Ergänzungen nicht notwendig. Ein Verweis auf die genannte LAGA-Richtlinie wurde ergänzt. Hinweise zur Staubentwicklung wurden an den Investor weitergeleitet. Die genannten Vorgaben zum Thema Bodenschutz waren bereits in den Planunterlagen enthalten. Lediglich die Angaben zur Grundlage für Z0-Feststoffwerte wurden in den Festsetzungen aktualisiert. Die geforderte Abstimmung der Entwässerung des Plangebietes mit dem Regierungspräsidium ist unter Zustimmung erfolgt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung und als Hinweis in den Festsetzungen ergänzt bzw. Vorhandenes konkretisiert. Ebenso wurden Verweise auf die benannten DIN und Arbeitsblätter in der Begründung ergänzt. Durch das Fachdezernat Landwirtschaft wurde angeregt, die Durchfahrt für Kfz im Bereich des Fuß-/Radweges zu unterbinden. Eine derartige Regelung über den Bebauungsplan ist nicht möglich. Auf Basis der Anregungen und Bedenken des Fachdezernates Bauordnung wurden die Überschneidungsbereiche des Bebauungsplanes mit bestehenden Bebauungsplänen durch eine Karte und textlich in die Begründung aufgenommen. Ferner wurden die Festsetzungen bezüglich der Staffelgeschosse und der aufschiebenden Bedingungen zur Nutzung der WA eindeutiger formuliert. Auch die Festsetzungen, die die Aufschüttung des Geländes regeln, wurden überarbeitet und konkretisiert. Die geforderte zeichnerische Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Privaten Straßenverkehrsfläche wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht umgesetzt. Jedoch wurden in diesem Zusammenhang die Geh- und Fahrrechte auf weitere Fläche im Plangebiet ausgeweitet, um diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Auf Basis der Anregungen, Hinweise und Bedenken des RP Darmstadt wurden diverse Änderungen durchgeführt. So wurden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes auf den Verdacht der Kampfmittelbelastung und dadurch gebotene Sondierungsmaßnahmen in die Begründung aufgenommen, Letzteres auch in die textlichen Festsetzungen. Zum Themenfeld Regionalplanung wurde auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Daraus ergab sich kein Handlungsbedarf. In der Begründung und den Festsetzungen war in Folge der frühzeitigen Beteiligung als Hinweis vermerkt worden, dass das Plangebiet in einem Heilquellenschutzbezirk und in einem zukünftig geplanten Heilquellenschutzgebiet liegt. Auf Basis der Stellungnahme zum Thema Grundwasser/Wasserversorgung und Rücksprache mit der Behörde wurde Letzteres wieder aus der Begründung gestrichen, da das Verfahren zur Überarbeitung des Schutzgebietes noch nicht begonnen wurde. Ferner wurde auf zu berücksichtigende wasserwirtschaftliche Belange hingewiesen. Die Begründung wurde um die noch fehlenden Informationen ergänzt. Aus Sicht des Kommunalen Abwassers konnte der Planung nicht zugestimmt werden, da die Entwässerungsplanung nicht ausreichend begründet wurde und damit für die Behörde nicht nachvollziehbar war. Die Entwässerung wurde daraufhin in der Begründung näher erläutert. Auf Basis

der Ausführungen hat die Behörde der Planung zugestimmt. Zum Thema Vorsorgender Bodenschutz wurde ein Monitoring empfohlen. Dem wurde nicht gefolgt, da die nötigen Voraussetzungen, die dies erfordern, nicht gegeben waren. Zum Thema Immissionsschutz wurden die Hinweise auf das Gebot zur Einhaltung der Vorgaben des Schallschutzes und zu Raumlüftungsanlagen zur Kenntnis genommen. Letzterer wurde ferner in die Begründung aufgenommen. Die Festsetzung zur Grundrissklausel wurde gemäß Empfehlung auf alle Dachgeschosse im WA3 ausgeweitet und um Vorgaben zu Raumlüftungsanlagen ergänzt. Die Sachlage zum Thema Bergbau war bereits in der Begründung enthalten.

Weitere Hinweise der Behörden, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens waren, wurden zur Kenntnis genommen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen aus der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB wurde hierdurch nicht begründet.

In Folge des Satzungsbeschlusses wurde ferner ein Hinweis an die Eigentümer in die Festsetzungen aufgenommen, die Bäume im Norden möglichst zu erhalten.

3. Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen

Nach Abwägung aller Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und der übrigen Belange, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind, wird das Gebiet als verträglich beurteilt. Auf die vorgebrachten Bedenken wurde eingegangen, oder sie lassen sich auf den nachfolgenden Planungsebenen lösen. Die Bedenken zum Naturschutz und zur Landschaftspflege konnten durch umfangreiche Festsetzungen berücksichtigt werden. Ebenso wurde auf immissionsschutzrechtliche Belange Rücksicht genommen.

Alternative Standorte für das Planungsvorhaben wurden nicht betrachtet, da der Bebauungsplan aufgestellt wird, um für die bald funktionslos werdende Ziegelei eine Nachnutzung als Wohngebiet zu ermöglichen. Das Gebiet fügt sich damit in den durch Wohnbebauung geprägten Stadtteil Massenheim ein.

Die innergebietliche Gestaltung wurde unter Berücksichtigung von Belangen des Arten- und Immissionsschutzes, Einschränkungen durch Geländebeschaffenheit und Altlasten sowie zum Zwecke einer wirtschaftlich optimalen und bedarfsgerechten Ausnutzung der Flächen gewählt.

Bad Vilbel/Aßlar, 17.11.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner



geprüft:



