

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“ in Bad Vilbel, Gemarkung Gronau

hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Am Gronauer Bahnhof“ in der Fassung vom 13.03.2025 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Gronauer Bahnhof“ besitzt eine Größe von 4.072 m² (ca. 0,41 ha) und befindet sich im Süden des Stadtteils Gronau zwischen Berger Straße im Westen und Bachwiesenstraße im Osten. Im Süden bilden die Gleisanlagen der Niddertalbahn die Grenze des Geltungsbereiches. An der Nordflanke endet das Plangebiet an der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 26 und 102/31. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die vorgesehenen Baugrundstücke und die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Für die Flächen des Plangebietes existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Die Stadt Bad Vilbel verfolgt das Ziel, den Wohnungsmarkt in Bad Vilbel in einem preiswerten, bezahlbaren Segment zu stärken und ein Angebot für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen steuern zu können. Hierzu soll im Planungsgebiet eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Weiterhin soll ein Nahversorger sowie eine Arztpraxis im Plangebiet entstehen um mit diesen Funktionen eine wohnortnahe Nahversorgung und ärztliche Betreuung der kurzen Wege für die Bevölkerung im Stadtteil Gronau zu schaffen und zu fördern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

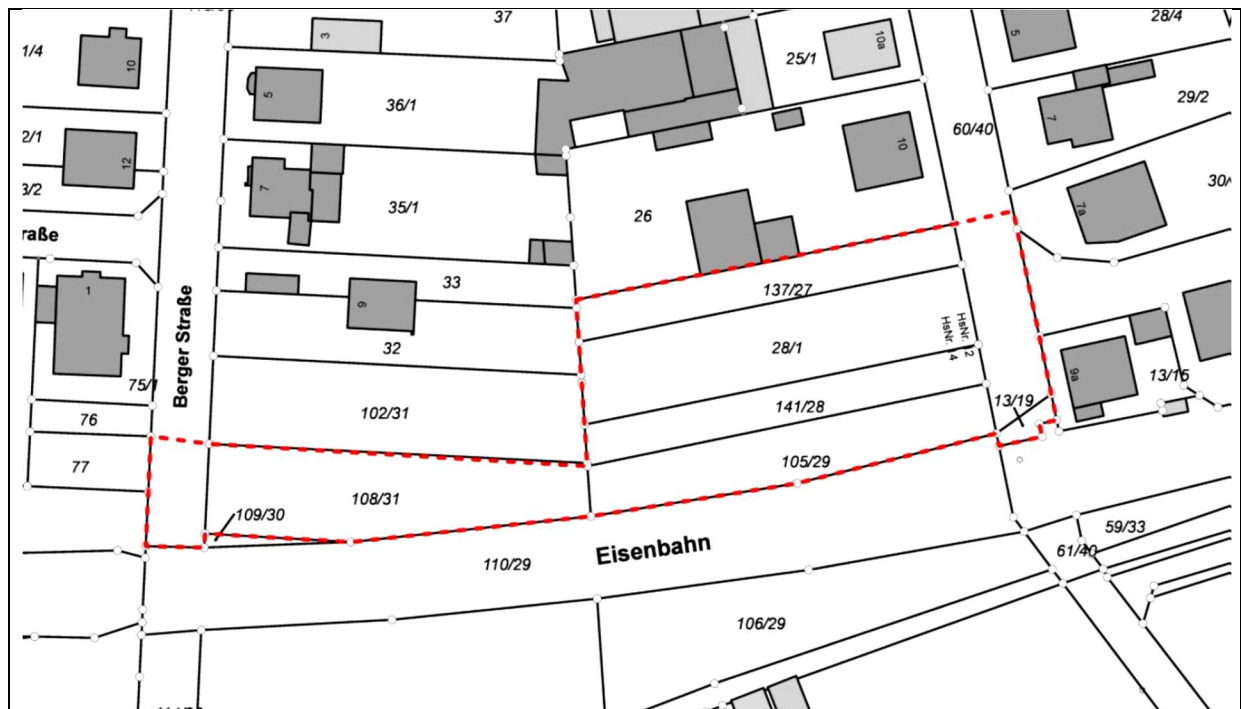


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Gronauer Bahnhof“

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird in der Zeit

vom 23.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf des Bebauungsplans „Am Gronauer Bahnhof“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Bodengutachten–Deklarationsanalytik, Baugrundbeurteilung–Gründungsberatung, Verkehrsuntersuchung, Erschütterungstechnischer Untersuchung, Schalltechnischer Untersuchung sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Bad Vilbel www.bad-vilbel.de unter „Wirtschaft & Mobilität“ → „Bauen“ → „Bebauungspläne“ → „Öffentliche Auslegung“ (<https://www.bad-vilbel.de/wirtschaft-mobilitaet/bauen/bebauungsplaene/oeffentliche-auslegung/>)
- Auf der Internetseite des Büro Naturprofil www.naturprofil.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://www.naturprofil.de/beteiligungsverfahren>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Bad Vilbel wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB in Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Am Sonnenplatz 1 (Rathaus), 2. Stock, Zimmer 217, während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch von 7.00 – 15.30 Uhr, Donnerstag von 7.00 – 17.30 Uhr und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Zur Erörterung des Bebauungsplans steht Herr Reitzmann unter 06101-602213 oder Herr Weber unter 06101-602249 (beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de) zur Verfügung.

Bestandteil der Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar

- **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung (Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang; Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen; In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten; Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB)
 - Zusätzliche Angaben (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt; Allgemein verständliche Zusammenfassung)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Einleitung (Anlass, Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen)
 - Relevante Arten und ihre Betroffenheit (Biotopstruktur, Wirkfaktoren, Säugetiere; Vögel; Reptilien)
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Vorschläge für textliche Festsetzungen
 - Art-für-Art-Prüfung; Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten
 - Naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen
 - Zusammenfassung und Prüfergebnis
- **Baugrundbeurteilung-Gründungsberatung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Durchgeführte Untersuchungen
 - Ergebnisse vom Untergrund (Geologie, unterirdisches Wasser, Bodenkennwerte, Chemische Analyse)
 - Folgerungen zu Gründung, Wasserhaltung, Baugruben, Wiedereinbau von Erdaushub, Versickerung
 - Abschlussbemerkung
- **Bodengutachten–Deklarationsanalytik** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Durchgeführte Untersuchungen
 - Ergebnis der Bodenproben
- **Verkehrsuntersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Vorbemerkung und Aufgabe

- Bestandsanalyse (Analyse Belastungen 2024; Prognose-Nullfall 2035)
 - Fahrtenprognose (Neuverkehr; Prognose-Belastungen 2035)
 - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit; Befahrbarkeit)
 - Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV
 - Zusammenfassung
- **Erschütterungstechnische Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Sachverhalt und Aufgabenstellung
 - Grundlagen
 - Beschreibung des Planungsvorhabens
 - Anforderungen an den Immissionsschutz (Erschütterungen, Sekundärer Luftschall)
 - Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise (Immissionen, Prognosemodell, Betriebsparameter der Bahnstrecke)
 - Durchführung der Messungen
 - Untersuchungsergebnisse (Erschütterungsmessungen, Prognose)
 - Mögliche Schutzmaßnahmen
 - Zusammenfassung
- **Schalltechnische Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Situation und Aufgabenstellung
 - Rechts- und Bearbeitungsgrundlagen
 - Orientierungswerte
 - Untersuchung der Verkehrslärmemissionen
 - Untersuchung der Lärmemissionen durch Anwohnerparken
 - Zukünftige gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich
 - Passive bauliche Schutzmaßnahmen nach DIN 4109
 - Textliche Festsetzungen
 - Zusammenfassung
- Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Schall- und Erschütterungsschutz
 - Immissionen
- Stellungnahme der hessenArchäologie Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Vorkommen von Bodendenkmälern und archäologischen Fundstätten
 - Erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. Untersuchungen
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege
 - Brandschutz (Löschwasserversorgung etc.)
 - Naturschutz- und Landschaftspflege (Bestandsbewertung, Artenschutz und faunistische Untersuchungen, Ausgleich von Eingriffen, mögliche geschützte Biotope, Vermeidung von Vogelschlag, Lichtemissionen, Vorschläge für textliche Festsetzungen)
 - Wasser- und Bodenschutz (Dimensionierung von Entwässerungseinrichtungen)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Grundwasser (Wasserversorgung)
 - Oberflächengewässer (Schmutzfrachtsimulation)
 - Nachsorgender Bodenschutz (schädliche Bodenveränderung, Verdachtsflächen und altlastenverdächtigen Flächen) notwendig; Hinweis auf die Zerstörung sehr hochwertiger Böden;

- Vorsorgender Bodenschutz (Bodenkundliche Baubegleitung, Ausgleich von Bodeneingriffen)
- Immissionsschutz (Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung)
- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Natura 2000-Gebiete (Lage in der Wirkzone des VSG „Wetterau“ und des FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“)
 - Daten aus der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands
- Stellungnahme der nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz und § 3 Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Einhaltung der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen
- Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Trinkwasserversorgung
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Änderungen der Verkehrsbelastungen
 - Lärmschutz
 - Schadstoffeinträge durch Entwässerung
 - Sichtschutz / Blendschutz
 - Lichtverschmutzung
 - Schutz einer Wasserquelle

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen elektronisch an beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Naturprofil, Alte Bahnhofstraße 15, 61169 Friedberg für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, da-

tenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Bad Vilbel, den 05.06.2025

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL
Sebastian Wysocki
Bürgermeister