

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel

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 03.07.2025 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in der Fassung vom 05.06.2025 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 21 der Gemarkung Bad Vilbel. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 134.049 m² (ca. 13,4 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordumgehung Bad Vilbel (Landesstraße L 3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die Wohnbauflächen des Baugebietes „Im Schleid“. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Das bislang unbebaute Plangebiet soll mit einem Rechenzentrumscampus bebaut werden. Der Bebauungsplan „Im Schleid“ aus dem Jahr 2004 setzt für die betroffene Fläche mehrere Gewerbegebiete fest, die über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung des Rechenzentrumscampus sind geänderte Vorgaben u.a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäudehöhen erforderlich.

Die Grundzüge des – dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden – städtebaulichen Konzepts mit der durchgängigen Grünverbindung zwischen den Baugebieten „Krebschere“ und „Im Schleid“ ebenso wie der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung von und nach Dortelweil werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Rechenzentrumscampus, ergänzt durch zugehörige Bürogebäude sowie die für den Betrieb eines Rechenzentrums erforderlichen Notstromgeneratoren. Für die ordnungsgemäße Funktion der Notstromgeneratoren ist die Errichtung von Schornsteinen vorgesehen. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Umspannwerks zur Sicherstellung der Stromversorgung des Rechenzentrums geplant. Nach aktuellem Planungsstand orientieren sich die Bürogebäude in Richtung der bestehenden Wohnbebauung, die sich östlich des Plangebietes befindet.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur in dem entsprechenden Teilbereich. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

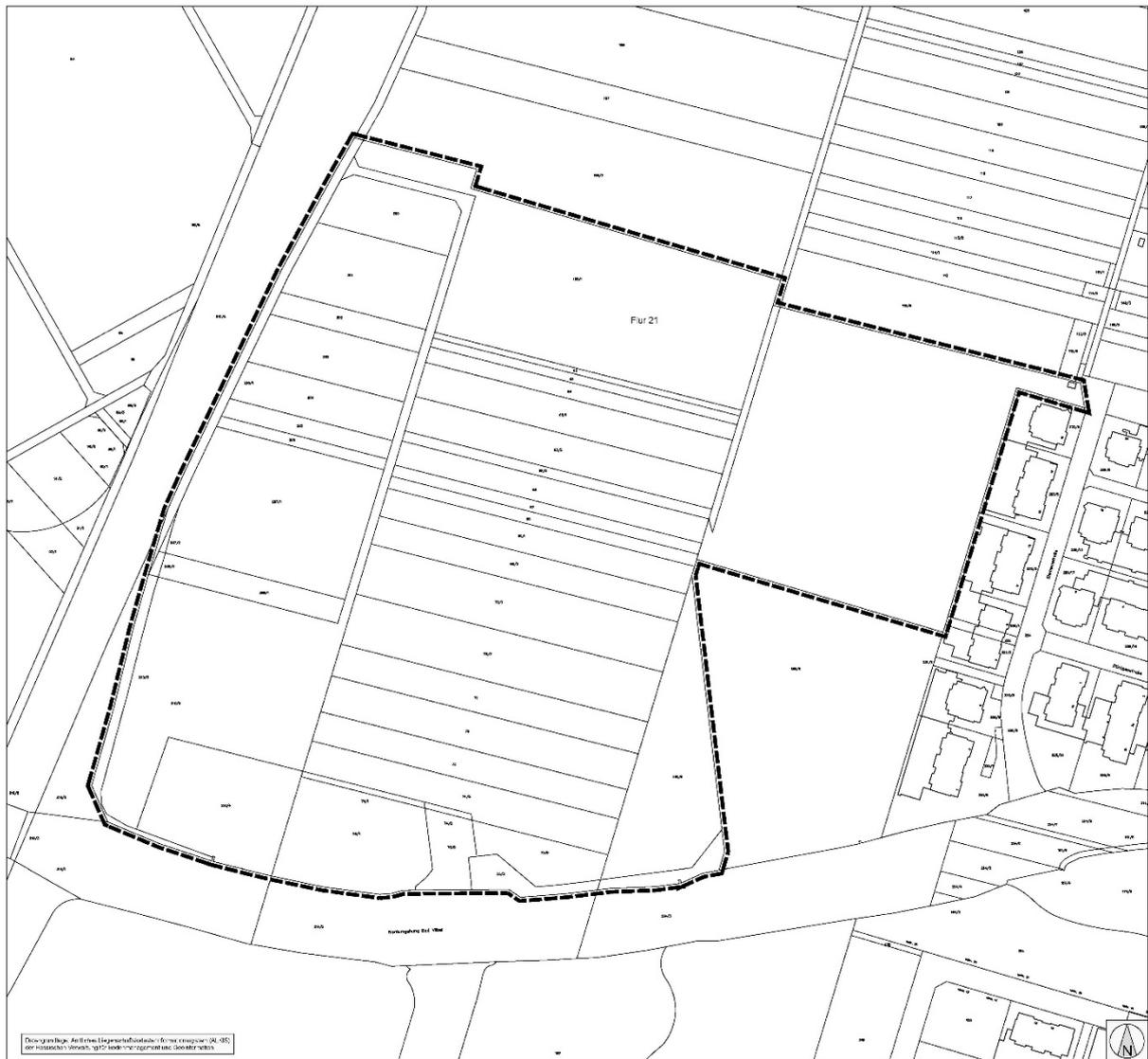


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

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

vom 14.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit dem Umweltbericht, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der Landschaftsbildanalyse, dem Klimaökologischen Gutachten, der Machbarkeitsstudie zum Schallschutz, der Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, der Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“, der Verkehrsuntersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, dem Abschlussbericht zur Kampfmittelräumung aus dem Jahr 2018, dem Abschlussbericht zur Kampfmittelbergung nach geomagnetischer Flächenaufzeichnung aus dem Jahr 2022, dem Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie dem Entwurf der zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften 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 der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.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 in Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Am Sonnenplatz 1 (Rathaus), 2. Stock, Zimmer 217, während der Dienststunden (Montag und Dienstag von 7.00 – 15.30 Uhr, Mittwoch von 8.00 – 12.00, Donnerstag von 7.00 – 17.30 und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Zur Erörterung des Bebauungsplans steht Herr Reitzmann unter 06101-602213 (beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de) zur Verfügung.

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

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlass der Planaufstellung; Überblick über die 5. Änderung des Bebauungsplans; Überblick über potenzielle Umweltauswirkungen; Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen; Grünordnungsplan)
 - Projektgrundlagen (Beschreibung des Vorhabens; Beschreibung der Prüfmethode)
 - Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile - Basisszenario (Übersicht; Untersuchungsraum; Beschreibung der Schutzgüter)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario; Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt; Schutzgut Boden und Fläche; Schutzgut Wasser; Schutzgut Luft und Klima; Schutzgut Landschaft)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Einführung; Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter; Abfälle; Kumulation mit anderen Vorhaben; Auswirkungen bei Bau und Betrieb durch eingesetzte Techniken und Stoffe; Zur Vermeidung und Minderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen; Alternativenprüfung)
 - Grünordnungsplan (Beschreibung der geplanten Maßnahmen; Landschaftsplanerische Zielsetzung der ursprünglichen Planaufstellung; Grünordnungskonzept der 5. Änderung; Vermeidungs-, Minderungs-, und Schutzmaßnahmen; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung (Anlass, Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen)
 - Untersuchungsgebiet
 - Bestandserfassung (Pflanzen; Vögel; Fledermäuse; Säugetiere (ohne Fledermäuse); Amphibien; Reptilien; Schmetterlinge; Libellen; Käfer; Fische und Rundmäuler; Weichtiere; Fazit)
 - Konfliktanalyse (Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens; Projektbezogene Wirkfaktoren; Art-für-Art-Betrachtung, Konfliktbeurteilung)
 - Maßnahmenplanung
 - Fazit

- **Landschaftsbildanalyse** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Grundlegende Vorbemerkungen zum Bewertungsverfahren
 - Beschreibung des Vorhabens (Planungsraum; Geplante Bebauung)
 - Wirkweiten
 - Potenziell beeinträchtigter Raum (Vorbelastung; Landschaftstypen)
 - Bewertung und Berechnung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen
 - Zusammenfassung

- **Klimaökologisches Gutachten** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung (Vorstellung des Untersuchungs- und Plangebiets; Planvorhaben; Klimawandel in Städten)
 - Methodik
 - Ergebnisse der klimaökologischen Modellierung (Lufttemperatur in der Nacht; Kaltluftprozessgeschehen in der Nacht; Wärmebelastung am Tage)
 - Schlussfolgerung (Bewertung der Nachtsituation; Bewertung der Tagsituation; Gesamtbewertung)
 - Planungshinweise und Maßnahmen

- **Machbarkeitsstudie zum Schallschutz** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Aufgabenstellung
 - Zugrunde gelegte Normen und Richtlinien
 - Örtliche Situation
 - Betriebliche Situation
 - Schalltechnische Ausgangsdaten
 - Schalltechnische Anforderungen
 - Immissionsorte
 - Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionspegel
 - Erschütterungseinwirkung
 - Zusammenfassung

- **Machbarkeitsstudie zur Entwässerung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Veranlassung
 - Grundlagen (Allgemeine Grundlagen; Spezifische Grundlagen und Berechnungsergebnisse)
 - Schlussbemerkung

- **Abschlussbericht Kampfmittelräumung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung
 - Aufgabenstellung (Ziel der Kampfmittelräumung)
 - Zeitlicher Ablauf der Arbeiten
 - Kampfmittelräumung
 - Besondere Vorkommnisse

- **Abschlussbericht Kampfmittelbergung nach geomagnetischer Flächenaufzeichnung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung
 - Aufgabenstellung (Ziel der Kampfmittelräumung)
 - Kampfmittelräumung
 - Qualitätssicherung der Räumungsmaßnahme
 - Besondere Vorkommnisse / Freigabe

- **Verkehrsuntersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Vorbemerkungen

- Aufgabe
 - Bestandsanalyse (Analyse Belastungen 2023; Prognose-Nullfall 2035)
 - Fahrtenprognose (Fahrten durch den Bebauungsplan „Krebsschere“ (13. Änderung); Prognose-Belastung 2035)
 - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität
 - Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV
 - Zusammenfassung und Empfehlungen
- **Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Vorbemerkungen und Aufgabe
 - Grundlagen
 - Fahrtenprognose (Neuverkehr, Prognose-Belastungen 2035)
 - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität
 - Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV
 - Zusammenfassung
- Stellungnahme der **Avacon Netz GmbH** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Bestehende Hochspannungsfreileitung: Lage im Näherungsbereich, Hinweise auf Sicherheitsabstände und immissionsschutzrechtliche Vorgaben
- Stellungnahme der **Deutschen Bahn AG, DB Immobilien** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen im Nahbereich von Bahnflächen/Bahnbetriebsanlagen
 - Immissionsschutz: Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
 - Zuwegung zu Bahnanlagen
 - Immissionsschutz: Hinweis auf Emissionen durch den Eisenbahnbetreiber und die Erhaltung der Bahnanlagen
- Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Bestehende Telekommunikationsanlagen: Bedarf von Sicherung, Veränderung oder Verlegung bestehender Leitungen, Zugänglichkeit und Lokalisierung
- Stellungnahme von **Hessen Mobil** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Verkehr: Abstimmungsbedarf bei Knotenpunktänderungen, Anpassung der Signalprogramme an den Knotenpunkten
- Stellungnahme des **Wetteraukreises** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweise zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Ausgleichsbedarf Naturschutz, Boden und Landschaftsbild
 - Wasser- und Bodenschutz: Hinweis auf novellierte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung
 - Entwässerung: Abstimmungsbedarf zur Bemessung von Rückhalteanlagen
 - Abfallwirtschaft: Hinweis auf Ersatzbaustoffverordnung
 - Landwirtschaft: Qualität der Ackerböden, auf angrenzende Ackerflächen angepasste Artenauswahl der Bepflanzung
 - Bauordnung: Plangrafische Hinweise, Hinweise zu Höhenfestsetzungen
- Stellungnahme des **Landesjagdverbandes** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Artenschutz: Hinweise zu ausstehenden Untersuchungen, Einfriedungen
- Stellungnahme des **Fachdienst Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Landschaftsbildanalyse: Berechnung der Ersatzgeldzahlung

- Stellungnahme der **OVAG Netz GmbH** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Bestehende und geplante Versorgungsanlagen: Transformatorenstationen, Kabel, Leerrohere, Fernmeldekabel, Straßenbeleuchtung
- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Darmstadt** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Ver- und Entsorgung: Konkretisierung der Angaben zur Wasserversorgung des Plangebietes und zum Umgang mit Niederschlagswasser, Hinweise zur zulässigen Drosselabflussspende
 - Grundwasser: Forderung zur Ergänzung von Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, Behandlung des Umweltmerkmals Grundwasser im Rahmen der Umweltprüfung
 - Bodenschutz: Hinweis auf Meldepflicht von Altlastenverdacht, Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz für den Umweltbericht
 - Immissionsschutz: Forderung zur Konkretisierung der Schalluntersuchung, Untersuchung von Geruchsemissionen, Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Anforderungen für elektromagnetische Felder
- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Kampfmittel: Hinweise zur Sondierung und Räumung
- Stellungnahme des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Regionalplanung: Aufhebung des laufenden RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens, Grundzüge der Planung unberührt
 - Artenschutz: Ergänzung im weiteren Verfahrensablauf, Hinweis aus Altvorkommen Feldhamsterpopulation
 - Umweltauswirkungen: SUP
- Stellungnahme der **Stadtwerke Bad Vilbel** mit Aussagen zu folgenden Themen:
 - Bestehende Leitungen: Wasser- Gas- und Stromversorgung
- Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** mit Aussagen/Fragen zu folgenden Themen:
 - Immissionsschutz: Schall, Staub und Luftschadstoffe, Elektromog, Blendwirkungen durch Fassaden-Photovoltaik; Hinweis auf Genehmigungspflicht nach BImSchG
 - Landschaftsbild: Wirkung des Vorhabens auf die unmittelbare Umgebung, Verschattung und Fernblick
 - Maß der baulichen Nutzung: Erhöhung der Ausnutzungsziffern und Höhe baulicher Anlagen
 - Umspannwerk: Anschluss an das Stromnetz, Lage neben dem Spielplatz
 - Natur-, Klima- und Umweltschutz: Forderung von Fassadenbegrünung, Kompensation der Flächenversiegelung, Flächennutzung öffentliche Grünfläche, Abwärmenutzung, Starkregenereignisse und Versiegelung
 - Artenschutz: Forderung umfangreicher Untersuchungen
 - Städtebau: Einwand der Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit
 - Verkehr: Forderung einer Neubewertung der Verkehrsbelastung und Mobilitätskonzept
 - Entwässerung: Starkregenereignisse, Wassermanagementkonzept

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 Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus 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, datenschutzrechtliche 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 04.07.2025

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL
Sebastian Wysocki
Bürgermeister