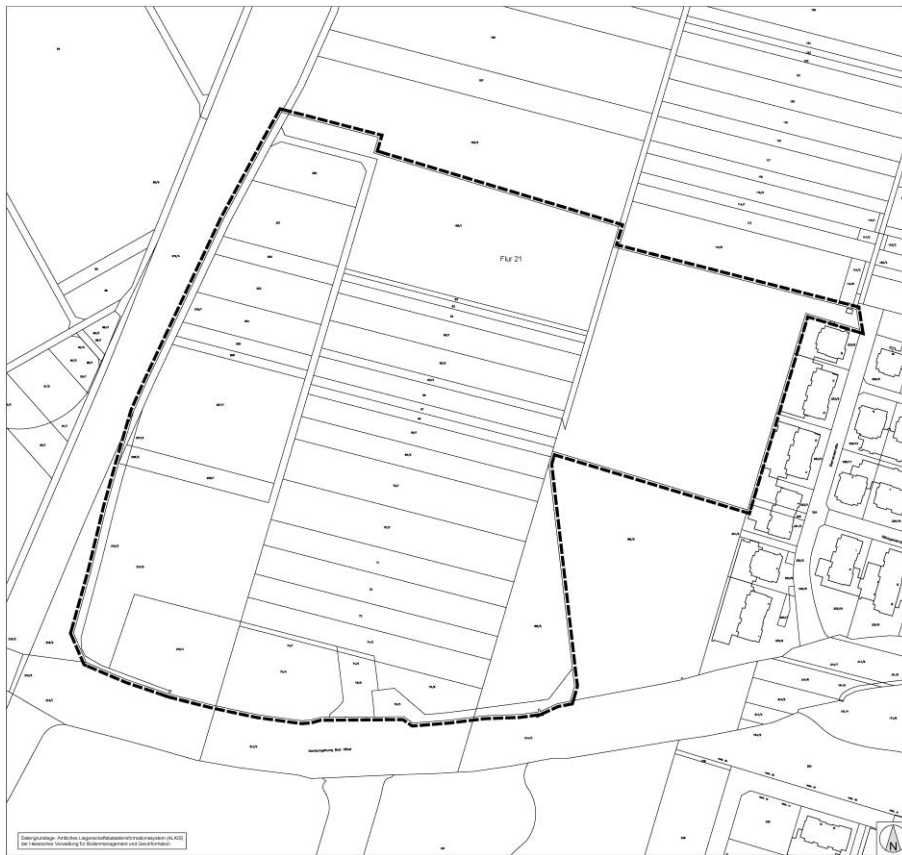


Stadt Bad Vilbel

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“



- Stand Entwurf -

**Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Herr Paul Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

Avacon Netz GmbH
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Region West
Betrieb Spezialnetze Gas

fremdplanung@avacon.de

Datum
25. März 2025

Lfd.-Nr.: 25-000141 / LR-ID: 1392447-AVA (bitte stets mit angeben)

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Dewan,

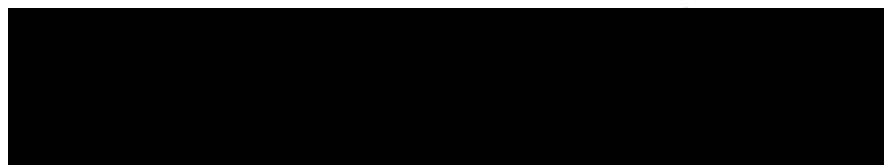
gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die im Betreff genannte Bauleitplanung befindet sich im Näherungsbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Anlage
Planwerk der Sparte Hochspannung

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312

Mitglieder der Geschäftsführung
André Bruscek
Christian Ehret
Frank Schwermer

ANHANG

Datum
25. März 2025

Lfd.-Nr.: 25-000141 / LR-ID: 1392447-AVA (bitte stets mit angeben)

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Die Sicherheitsabstände zu unserer sich außerhalb des Anfragegebietes befindlichen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Frankfurt/N – Frankfurt/W“, LH-11-1046 (Mast 021-023) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Die Lage der 110-kV-Hochspannungsfreileitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist zu vermeiden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es durch die Umsetzung des Energie-s Sofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“ - Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG - letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im gesamten Netzgebiet der Avacon Netz GmbH kommt.

Ob und wann die betreffende(n) Leitung(en) von Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netzgebiet der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/ Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen, aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen im Netzgebiet im Rahmen der im Betreff genannten Maßnahmen zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

Eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herrn Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 1 51/72 73 21 16 zu erfragen.

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach windenergie@avacon.de.

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Anschrift: Avacon Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter



Diese Planunterlage ist Eigentum der Avacon Netz GmbH
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers
Die Weitergabe dieses Planes an Dritte bedarf unserer Genehmigung

Genaue Lage und Tiefe unserer Anlage sind durch Handschachtung zu ermitteln
Parallel zu Mittelspannung u. Ferngasstrassen können sich Fernmeldekabel (LWL/ICU) in einem Abstand von maximal 1 m, gewöhnlich jedoch 0,4 m befinden.



avacon

Fortführung Topo_ALK

Ansprechpartner:

Bemerkungen:

Druckdatum: 08.03.2025

LH-11-1046 ; M021-023

Ort: Bad Vilbel

Maßstab: 1:5000

1 / 1

Straße: Siemensstr.

Sparte(n): Hochspannung



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Herrn Dewan
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach / Ts.

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-201159/Fi

03.04.2025

5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" der Stadt Bad Vilbel

Ihre E-Mail vom 26.02.25

Sehr geehrter Herr Dewan

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Bei der o.g. Bauleitplanung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





DB InfraGO AG
Teamleiter Oberleitung Hanau/ Aschaffenburg

[REDACTED]

[REDACTED]

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zugang zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

[REDACTED]



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.
Deutschland

[REDACTED] | Südwest – Frankfurt
[REDACTED]

**27.2.2025 | | Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 5. Änderung Bebauungsplan Im Schleid hier:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 26.02.2025 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Trasse westlich des Plangebiets) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

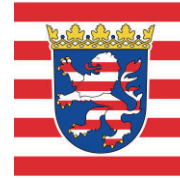
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Freundliche Grüße

i. A.
[REDACTED]

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 147 - 149, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4. 63571 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

ausschließlich per E-Mail an:
beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de
dewan@planergruppe-rob.de

Aktenzeichen 34c2-25-042587-BV13.3Kr
Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon (06051) [REDACTED]
Fax (06051) [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@mobil.hessen.de
Datum 14. April 2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“, im Stadtteil Bad Vilbel

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB

E-Mailanschreiben der Planergruppe ROB vom 26.02.2025

unsere Stellungnahme vom 04.04.2025, Az.: 34c2-25-042587-BV13.3Kr

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Stellungnahme vom 04.04.2025, Az.: 34c2-25-042587-BV13.3Kr zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ hatten wir Ihnen mitgeteilt, dass uns eine abschließende Prüfung der Verkehrsuntersuchung war im Rahmen der Verfahrensfrist nicht möglich war.

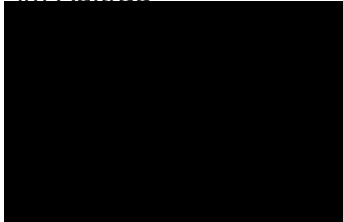
Nunmehr ist die Prüfung durch unser zuständiges Fachdezernat Verkehr mit folgendem Ergebnis erfolgt:

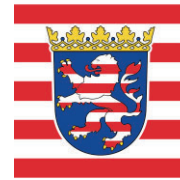
1. Verkehrsuntersuchung IMB Plan zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“:
Zu dieser Verkehrsuntersuchung hatten wir Ihnen in unserer Stellungnahme vom 23.08.2024, Az.: 34c2-23-034408-BV13.3Kr zum Bebauungsplan mitgeteilt: „Die 13. Änderung beinhaltet ein Konzept, das zur ursprünglich ermittelten verkehrlichen Entwicklung zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan eher von geringeren Verkehrszunahmen ausgeht. Die hier getroffenen Aussagen zur Leistungsfähigkeit der betroffenen Knoten sind plausibel. Unsere bereits wiederholt geäußerte Forderung, dass die Signalprogramme am Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Allee / L3008 angepasst sowie die damit verbundenen Koordinierungen der Programme des gesamten Streckenzuges zwischen den Knotenpunkten Am Stock / L3008 und Friedberger Straße / L3008 angepasst werden müssen, behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Sollte bis zur vollständigen Erschließung eine zwischenzeitliche Anpassung erforderlich werden, so ist auch diese zu Lasten der Stadt zu planen und umzusetzen.“

Diese Aussagen behalten vollinhaltlich auch zu der jetzt vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ -diese eingeschlossen- ihre volle Gültigkeit.

2. Verkehrsuntersuchung IMB Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“:
Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine über die unter Nr.1 hinausgehenden weiteren Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4. 63571 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-25-042587-BV13.3Kr

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon (06051) [REDACTED]
Fax (06051) 8 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@mobil.hessen.de

Datum 04. April 2025

*ausschließlich per E-Mail an:
beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de
dewan@planergruppe-rob.de*

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“, im Stadtteil Bad Vilbel

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB

E-Mailanschreiben der Planergruppe ROB vom 26.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Mit der 5. Bebauungsplanänderung sollen auf dem bislang unbebauten Teilgebiet des Plangebietes „Im Schleid“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen hochmodernen Rechenzentrumscampus, dem zugehörige Bürogebäude, eines Umspannwerks, einer Trafostation und Schornsteinen sowie gewerbliche Lagerflächen für die Stadt Bad Vilbel geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangen Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO, Flächen für Versorgungsanlagen gemäß §9(1) Nr. 12, 14 und §9(6) BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie Grünflächen gemäß §9(1) Nr. 15 und §9(6) BauGB).

Der Plangebiet grenzt westlich direkt an die Bundesstraße 3 und südlich an Landesstraße 3008 an, über die unverändert die Plangebieterschließung gesichert werden soll. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 8.6 Verkehrsflächen wird: „die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche zum Anschluss an die „Nordumgehung Bad Vilbel“ (L 3008) im Bestand festgesetzt und zum direkten Anschluss des Grundstücks des geplanten Rechenzentrumscampus an das öffentliche Verkehrsnetz erweitert.“ Der bestehende Knotenpunkt mit der Landesstraße 3008 ist lichtzeichengeregelt. Sofern infolge der beabsichtigten baulichen Erweiterungen im Bereich des Gemeindestraßenanschlusses an diesem Knotenpunkt Änderungen erfolgen müssen, sind diese erschließungsbedingt nach erfolgter frühzeitiger konkreter Abstimmung mit Hessen Mobil durch und zu Lasten der Stadt Bad Vilbel umzusetzen. Erforderlichenfalls ist anhand zustimmungsfähiger Straßenbautechnischer Unterlagen (ggf. auch lichtsignaltechnischer Unterlagen) eine

vertragliche Regelung (Verwaltungsvereinbarung) zwischen der Stadt Bad Vilbel und Hessen Mobil abzuschließen.

Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist eine Verkehrsuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH (IMB Plan), Dezember 2024. Eine abschließende Prüfung dieser Verkehrsuntersuchung war uns leider im Rahmen der Verfahrensfrist nicht möglich. Wir werden Ihnen unser Prüfergebnis umgehend nach abgeschlossener Prüfung unaufgefordert zusenden.

Darüberhinausgehend bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich, die Landesstraßen 3009 und die Bundesstraße 3 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.

Die straßenrechtlich relevanten Festsetzungen sind im Bebauungsplan bereits getroffen worden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60051-25-TÖB
Sprechzeiten

Datum 01.04.2025

Az.:	60051-25-TÖB- <u>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</u>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) „Im Schleid“, 5. Änderung in Bad Vilbel -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	21
Flurstück:	75/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

- Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.
Die Verkehrssituation an den genannten Knotenpunkten sollte weiterhin unter Beobachtung bleiben und regelmäßig überprüft werden. Auch ist die weitere Entwicklung der Verkehrssituation hinsichtlich der Anbindung an die B 3 im Auge zu behalten.
- Anregungen
Siehe oben.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden zum geplanten Vorhaben keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Rechtsgrundlage:

Entfällt.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange ist zum geplanten Vorhaben keine Stellungnahme erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ keine grundlegenden Bedenken.

Zur zweiten Offenlage ist jedoch der Artenschutz vollumfänglich abzuarbeiten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Flächen 2025 als Parkplatzflächen für den Hessentag genutzt werden und nicht der tatsächlichen Nutzung unterliegen. Eine Kartierung muss unter Berücksichtigung der Agrarnutzung erfolgen. Weiterhin ist darzustellen, ob im Zuge der Bebauungsplanänderung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig wird. Ebenso ist die Kompensation des Schutzgutes Boden abzuarbeiten.

In Bezug auf die Landschaftsbildanalyse bestehen keine Nachforderungen.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig wird, ist die Ausgleichsabgabe für das Landschaftsbild zu bezahlen. Dazu ist seitens der Stadt Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

§§ 1, 13-15,39 und 44 BNatSchG, Hess. KV

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Umsetzung der Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Planungsprozess bitten wir Folgendes zu berücksichtigen:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unter folgendem Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf.

Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Bemessung der im Plangebiet vorgesehenen Rückhalteinrichtungen ist mit der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt) abzustimmen. Bei unserer Durchsicht der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass bei der Bemessung ein Wert von 10 l/s*ha angesetzt wurde. Dieser Wert ist zu prüfen, da die Ansätze aktuell von maximalen Drosselabflüssen von 3 l/s*ha ausgehen.

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der o. g. 5. Änderung des Bebauungsplans.

Anregungen:

1. Es handelt sich entgegen in der Begründung zum Bebauungsplan (unter F 6.4, Landschaftliche Situation, S. 37) um 11,2 ha hervorragend geeignetes Ackerland (AZ liegt teilweise über 80) und ca. 1,8 ha Grünland. Das Ackerland weist eine hervorragend geeignete Nutzungseignung auf. Es ist aktuell mit Ackergras eingesät. Aufgrund der hochwertigen Ackerböden sollten für gegebenenfalls geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

2. Bei Bepflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches muss zu den angrenzenden Ackerflächen auf den doppelten Grenzabstand geachtet werden.
3. Aus der Vorschlagsliste 1.4 für Gehölzarten/-sorten (unter E Hinweise zum Bebauungsplan, S. 19), sollten die Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball gestrichen werden. Es handelt sich um Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann eine Pflanzung solcher Arten zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen führen. Dies kann letztendlich zu einem vermehrten Pestizideinsatz in der Region führen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Festgesetzte Flächen innerhalb eines Bebauungsplans sind zu vermaßen. Dies fehlt zum großen Teil.
2. Im Plan ist eine Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt. Diese Fläche ist sowohl mittels einer sog. Knödellinie (Flächen unterschiedlicher Nutzung) abzugrenzen und zu vermaßen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Fläche für das Umspannwerk südlich und östlich die Baugrenze überschreitet.
3. Nach der Begründung sind Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festgesetzt worden. In der Legende fehlen aber diese Flächen. Auch im Plan sind sie nicht zu erkennen.
4. Für die überbaubaren Flächen wurde eine abweichende Bauweise (Länge der Gebäude > 50,00 m) festgesetzt. Da Festsetzungen aber eindeutig uns bestimmt zu fassen sind, ist die Festsetzung ohne eine Begrenzung einer maximalen Länge von baulichen Anlagen zu unbestimmt. Aus der Analyse zum Landschaftsbild ergibt sich, dass mit einer Ausdehnung von 150m je Gebäude zu rechnen ist (S. 11 Landschaftsbildanalyse, Begründung)
5. Im GE 1 ist eine maximale Höhe von 32,50m für Gebäude als zulässig festgesetzt worden. Weiterhin kann die maximale Höhe um weiter 17,50 durch technische Aufbauten, Schornsteine und Schallschutzanlagen überschritten werden. Schallschutzanlagen werden durch ihr geschlossenes Erscheinungsbild als eine erhebliche Erhöhung des Gebäudes wirken. Die Höhe von Schallschutzanlagen sollte gesondert festgesetzt werden.
6. Weiterhin können Schornsteine und sonstige gebäudetechnische Anlagen auf 5% der überbaubaren Flächen gebaut werden. Die Abbildung 16 (S. 40 Begründung) zeigt, dass mit einer erheblichen Anzahl von hohen Schornsteinen zu rechnen sein wird. Wir bitten, die maximale Anzahl von zulässigen Schornsteinen festzusetzen, da durch die nicht detailliert festgesetzten überbaubaren Flächen für die einzelnen Gebäude nicht abzuschätzen ist, wie viele Schornsteine bei 5% der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände**

**An
Planungsgruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Taunus**

Absender dieses Schreibens:

██████████

████████████████████

61118 Bad Vilbel
LJV - Wetteraukreis

Bad Vilbel den
14.04.2025

Per E-Mail: dewan@planergruppe-rob.de.

Ihre Nachricht vom 26. Februar 2025

**Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel
Stellungnahme gem. § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Landesverbände und ihrer Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten dieser Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Zum aktuellen Planungsstand bestehen seitens der o.g. Naturschutzverbände keine Bedenken gegen die Planungen. Allerdings ist die Bestandaufnahme der vorhandenen Fauna ja auch noch nicht erfolgt, so dass die Auswirkung des Eingriffs auf vorhandene Arten oder Lebensräume noch nicht abgeschätzt werden kann. Im Hinblick auf die Umweltprüfung und die Feldrandlage des Planungsgebiets wünschen wir uns eine detaillierte Erfassung der Offenlandarten (Feldhase, Feldlerche, Feldhamster, Rebhuhn). Auch eine derzeitige Nutzung als Jagdgebiet für Fledermäuse ist prinzipiell denkbar. Sollten Arten wie das Rebhuhn oder die Feldlerche im Planungsgebiet vorkommen, sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorzunehmen. Hierbei ist zu bedenken, dass insbesondere das Rebhuhn einen begrenzten Wirkungsraum hat und die Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet stehen sollten.

Im Kapitel 4 Einfriedung wünschen wir uns noch eine Regelung die verhindert, dass Zäune für kleinere Säuger wie Feldhasen oder Igel zu Barrieren werden. Dies kann beispielsweise durch einen entsprechenden Bodenabstand oder regelmäßige Durchlässe verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

Zur Kenntnisnahme: Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises, Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Per E-Mail an:
Planergruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
z. Hd. Herrn Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

*Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen
FD Liegenschaftsverwaltung*

*Y:\24V_Neue Struktur\B-Pläne und RegFNP\B-Plan 5.
Änderung Im Schleid Quellenpark wg.
Rechenzentrum\Stellungnahme 28022025 der
Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Planentwurf zur 5.
Änderung Im Schleid an ROB.doc*

Ansprechpartner / in

Telefon

Telefax

E-Mail

Besucheranschrift

Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen
24-Re/bk

Datum
28.02.2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Dewan,

wir beziehen uns auf Ihre E-Mail aus Ihrem Hause vom 26.02.2025 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 5. Änderung „Im Schleid“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung folgende Anregungen:

In der Landschaftsbildanalyse von ERM ist auf Seite 10 und 11 die Ersatzgeldzahlung, gerechnet mit 0,40 €/Ökopunkt, nicht mehr zeitgemäß. Aktuell realistisch ist ein Wert von ca. 0,65 € netto pro Ökopunkt.

Anbei noch ein aktueller Lageplan der beplanten Flächen. Durch weitere Zerlegungen und Grundstücksteilungen ist der von Ihnen verwendete Lageplan nicht mehr aktuell.

Eventuell werden durch die geänderte Planung weitere Dienstbarkeiten erforderlich. Entsprechende Korridore für Leitungsrechte, sowie Geh- und Fahrrechte sind dann vorzusehen. Die Eintragung im Grundbuch ist mit dem FD Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Lageplan

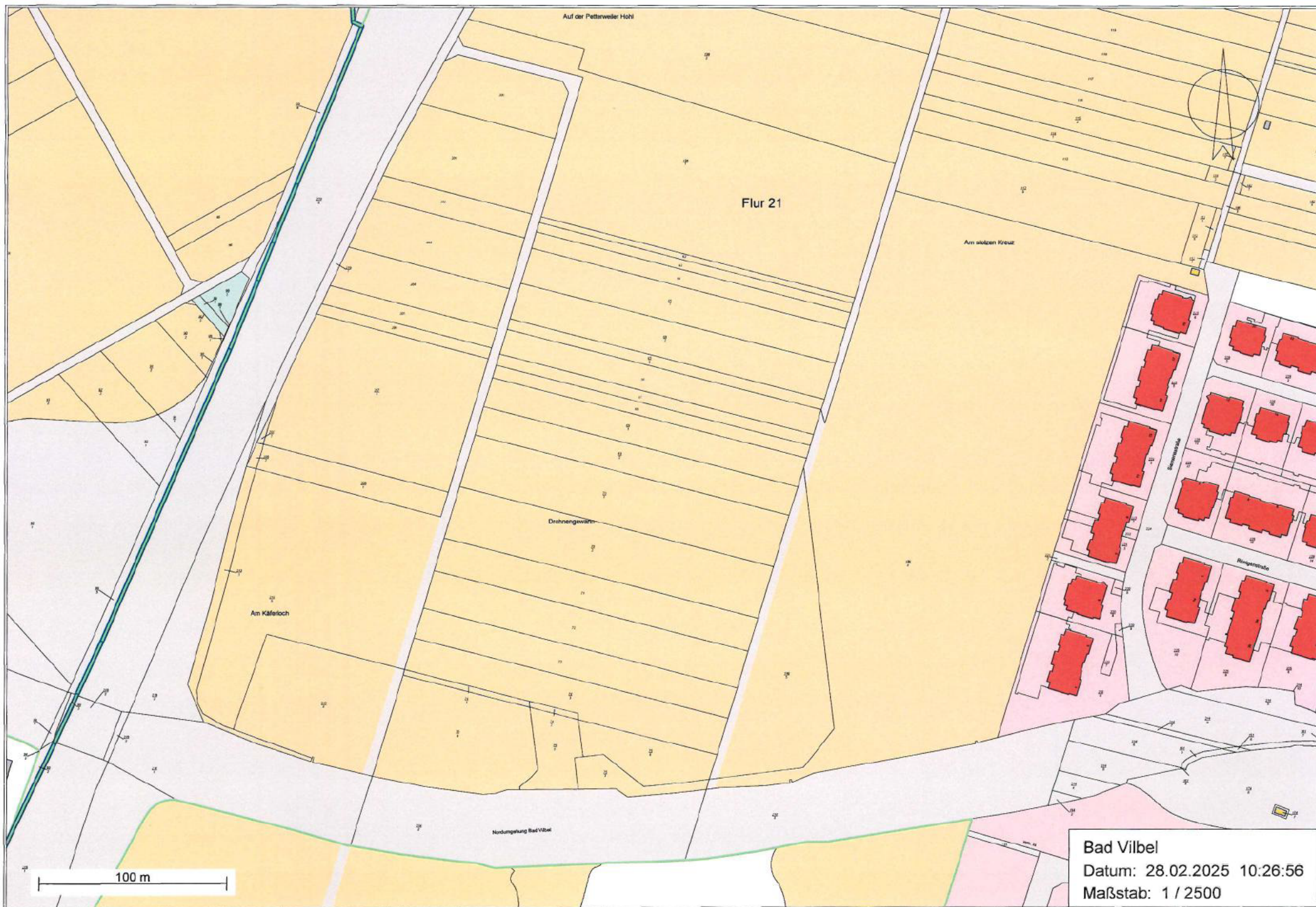
Kopie z. K.: FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Reitzmann

Konten der Stadtkasse Bad Vilbel

Sparkasse Oberhessen
Commerzbank AG
Frankfurter Sparkasse
Frankfurter Volksbank eG
Postbank Frankfurt

IBAN DE44 5185 0079 0101 0000 44
IBAN DE05 5004 0000 0350 0006 00
IBAN DE64 5005 0201 0000 4079 41
IBAN DE69 5019 0000 0001 0072 03
IBAN DE48 5001 0060 0011 9826 00

BIC HELADEF1FRI
BIC COBADEFFXXX
BIC HELADEF1822
BIC FFVBDEFF
BIC FBNKDEFF



Bad Vilbel
Datum: 28.02.2025 10:26:56
Maßstab: 1 / 2500

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

Netzplanung & Strategie - ES/Wa

Telefon [REDACTED]
E-Mail planung@ovag-netz.de
Datum 04.04.2025

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 5. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der ovag Netz GmbH, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel. Elektrische Anlagen der ovag Netz GmbH, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.

Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über unsere Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen.

Im ausgewiesenen Gebiet sind Transformatorenstation geplant sowie 20-kV-, 0,4-kV-Kabel, Leerrohre und Fernmeldekabel verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigegeführten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel (oder planauskunftstrom@ovag-netz.de) anfordern.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung

und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel (anschluss@sw-bv.de) und dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82-1657.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt Bad Vilbel vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Sollte für die Versorgung des geplanten Gebiets mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorenstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir Flächen von jew. 8,5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an einer Grundstücksseite. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de – in Verbindung.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de. In diesem Zusammenhang empfehlen wir generell, auch im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, das Auswechseln von Stahlrohrmasten ab einem gewissen Alter und Zustand. Die Kosten für eine Auswechslung der Maste, sind zum jetzigen Zeitpunkt, bedingt durch Synergieeffekte bei den Tiefbauarbeiten, wesentlich geringer als bei einer Auswechslung am Lebensdauerende in ca. 5-10 Jahren.

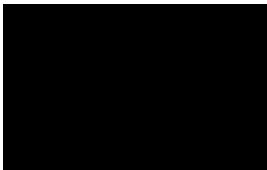
Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung

notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diese Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

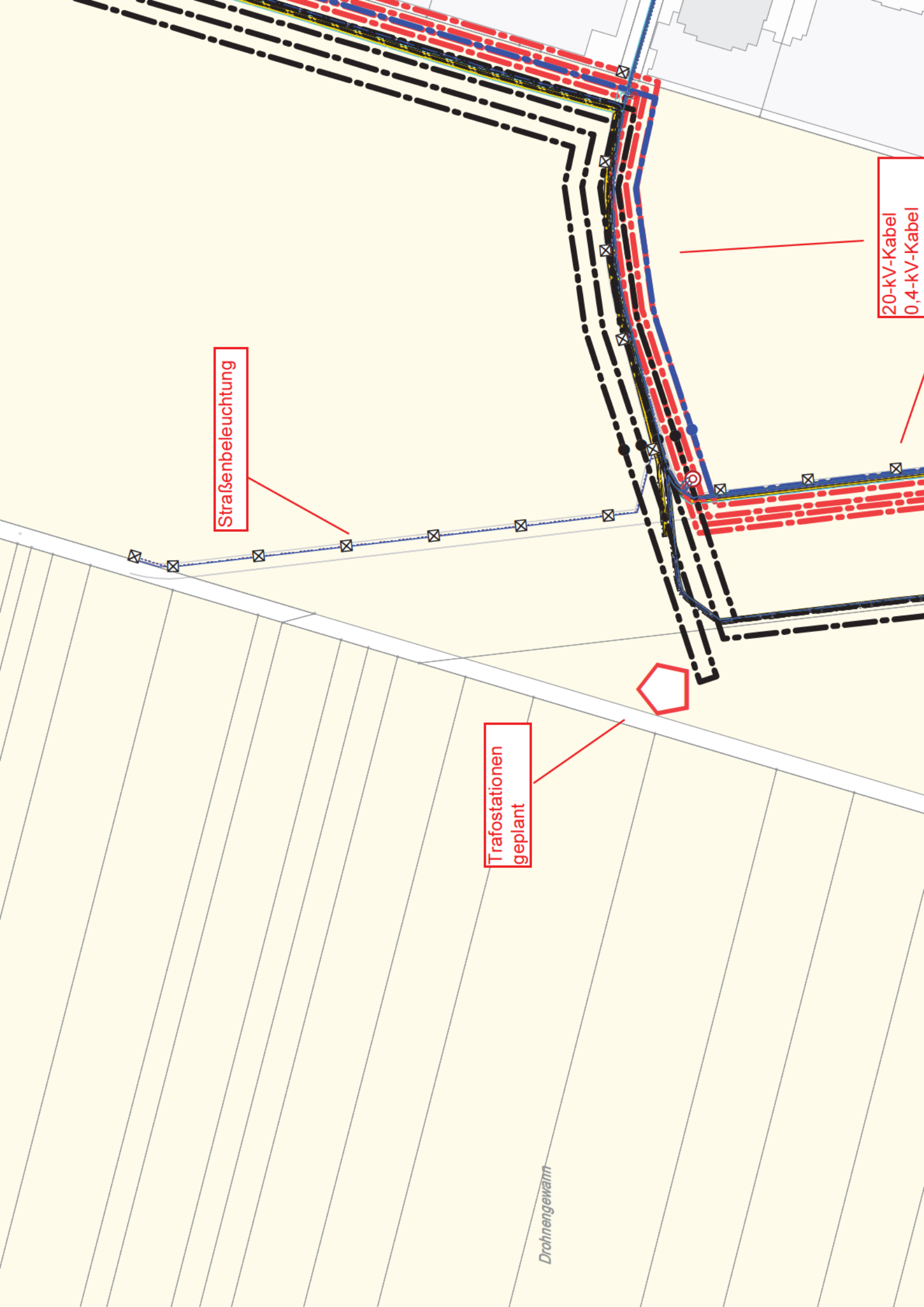


Anlagen

Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel

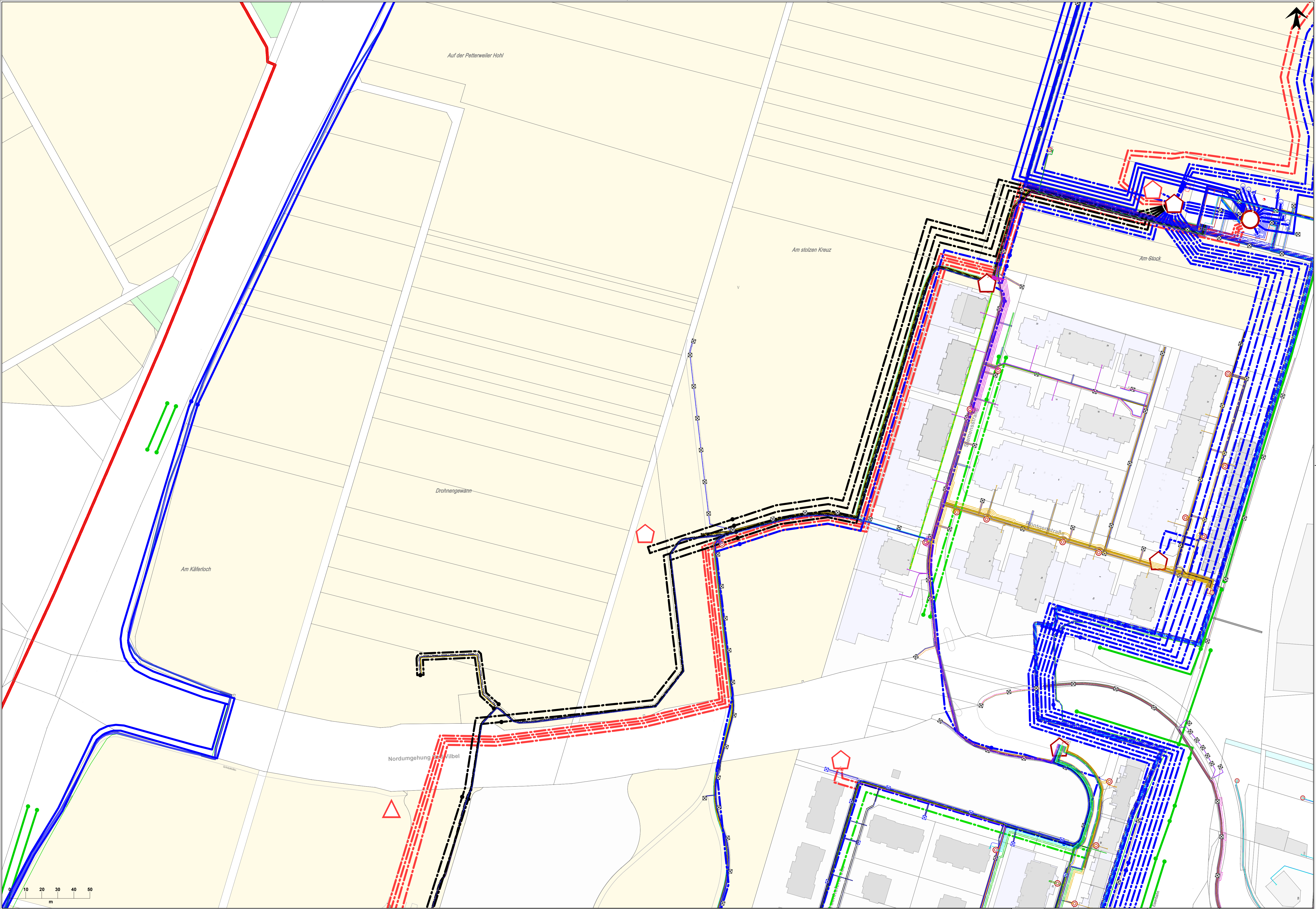


Straßenbeleuchtung

Trafostationen
geplant

20-kV-Kabel
0,4-kV-Kabel

Drohnengewinn





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: dewan@planergruppe-rob.de

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/3-2025/1**
Dokument-Nr.: **2025/368994**
Ihre Nachricht vom: 26. Februar 2025
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8930
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 3. April 2025

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel - Wetterau Kreis
Erneuter Vorentwurf "Im Schleid, 5. Änderung"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner vom 26. Februar 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel auf dem bisher unbebauten Planungsgebiet ein Rechenzentrumcampus zu errichten. Die Fläche ist planungsrechtlich durch den seit 2004 bestehenden Bebauungsplan „Im Schleid“ überplant, der für die betroffene Fläche mehrere Gewerbegebiete festsetzt. Um einen Rechenzentrumcampus innerhalb des Plangebietes zu errichten, ist eine Änderung insbesondere der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13 ha und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Der zu ändernde Teilbereich liegt im Nordosten der Planfläche und ist 0,15ha groß. Hier soll gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Hinweis zur Bezeichnung:

Eine Frühzeitige Beteiligung für „Im Schleid, 5. Änderung“ wurde bereits am 18. März 2020 durchgeführt. Hier sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels geschaffen werden. Diese Planung wurde dann nicht weiterverfolgt. Die aktuelle Frühzeitige Beteiligung für die identische Fläche habe ich deshalb intern als erneute Frühzeitige Beteiligung zur 5. Änderung „Im Schleid“ benannt. Bitte achten Sie zukünftig auf eindeutige Bezeichnungen Ihrer Planungen.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, geplant“ (ca. 9 ha) was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant“ entspricht sowie in einer im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Grünfläche-Parkanlage“ (ca. 4 ha) was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung“ entspricht, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden Ziel Z3.4.2-4 (RPS/RegFNP 2010). Die Ausweisung eines Rechenzentrums geht mit diesem Ziel konform.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen und Andere (Ziel 3.4.1-3 RPS/RegFNP 2010).

Der überwiegende Teil der Festsetzungen des erneuten Bebauungsplanvorentwurfs ist auch an dieses Ziel angepasst.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich allerdings ein ca. 0,15 ha großer Teil des geplanten Gewerbegebietes GE 1 innerhalb der dargestellten „Grünfläche - Parkanlage“.

Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.

Die Planung kann daher insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

a. Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das geplante Gewerbegebiet dar. Konkret ist dabei auf die Errichtung eines Rechenzentrumcampus einzugehen. Rechenzentren können je nach eingesetzter Technik einen sehr hohen Wasserbedarf für Kühlzwecke haben. Im Bebauungsplan sollten daher konkrete Vorgaben zur Kühlungstechnik gemacht werden, sodass der Verbrauch von Trink- bzw. Brauchwasser so gering wie möglich gehalten wird.

Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch die Stadtwerke Bad Vilbel gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trink-/Brauchwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf [hessen.de](https://www.hessen.de))

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind hier noch zu konkretisieren (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf [hessen.de](https://www.hessen.de)).

b. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, den vorgesehenen Versiegelungsgrad von 80% zu verringern und das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu belassen.

c. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier eventuell nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

d. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

e. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

f. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

g. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Seitens des Dez. 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Gegen die geplante Bebauungsplanänderung bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.

Gem. Ziffer 15.3 der Begründung zur Bebauungsplanänderung gilt für die Ableitung des anfallenden Regenwassers die Auflage, dass die Drosselabflusspende maximal 10 l/ (s x ha) betragen darf.

Ich weise darauf hin, dass seitens des RP Darmstadt bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflusspende $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l/ (s} \cdot \text{ha}_{AE,k})$ besteht, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche A_{Ek} zu beziehen ist und die Jährlichkeit $T=2a$ beträgt. Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbebauten Fläche entsprechen.

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Ich bitte die vorhandenen Texte (Begründung, Umweltbericht, textl. Festsetzungen) zu überarbeiten oder zu ergänzen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des Schutzgutes Boden werden in dem Vorentwurf zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ nicht behandelt.

Ein Umweltbericht liegt nicht vor.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22. Mai 2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können Sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>).

Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

Die DIN-Normen 19731, 18915 und 19639 sind bei der Bauausführung wie in den textlichen Festsetzungen unter „E Hinweise“ geschrieben zu berücksichtigen, d.h. sie sind zu beachten und einzuhalten, da die DIN-Normen Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“, Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrumscampuses, sowie gewerblicher Lagerflächen für die Stadt Bad Vilbel und eines Umspannwerks geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig Anpassungen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) soll bestehen bleiben.

Um die Realisierbarkeit der genannten Nutzungen und das Konfliktpotential mit dem östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet (WA) hinsichtlich der Lärmimmissionen einschätzen zu können, wurde die Machbarkeitsstudie des Ingenieurbüros Genest und Partner (Gutachten Nr. 324P6 G2 vom 12.12.2024) durchgeführt.

Zwar kommt diese zu dem Ergebnis, dass nach aktuellem Planungsstand bei Einhaltung der in der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegten Ausgangswerte (wie z. B. Schallleistungspegel, Abschirmmaße, usw.) und Randbedingungen (z.B. Nutzungszeiten, Nutzungsumfang etc.) und der Umsetzung bestimmter Schallschutzmaßnahmen (Schalldämpfer und Nachtabenkung an Kältemaschinen, Lärmschutzwände auf dem Dach) die Immissionsrichtwerte für die Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden, allerdings beruhen die Berechnungen auf schalltechnischen Ausgangsdaten von vergleichbaren Rechenzentrumsprojekten und nicht auf konkreten Daten der geplanten gewerblichen Nutzungen. Deshalb muss im Rahmen der nachgeschalteten Bau- / bzw. BImSchG-Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass auch mit den konkreten Anlagendaten (z. B. verwendete Geräte, Maschinen usw.) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Hinsichtlich der Luftimmissionen wurden in den Unterlagen keine Angaben gemacht. Durch die Ansiedlung der Rechenzentren mit Notstromdieselmotoren ist insbesondere mit NO_x als NO₂-, Staub- und Geruchsimmissionen, verursacht durch die Emissionen der Motoren, zu rechnen. Deshalb muss im weiteren Planverfahren oder projektbezogen in den Genehmigungsverfahren zu einzelnen potentiellen Vorhaben in Immissionsprognosen der sichere Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben mit den angrenzenden Wohnnutzungen (insbesondere der Gesundheit des Menschen) vereinbar ist. In diesen Prognosen ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Die kann zu Einschränkungen beim Betrieb von Anlagen im Plangebiet führen. Inwieweit die planungsrechtliche Vorgabe der Schornsteinhöhen (Kap. 8.2 der Begründung des Bebauungsplans) ausreichend ist, kann nur nach Vorlage einer Schornsteinhöhenberechnung beurteilt werden.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen wurde in der o. g. Machbarkeitsstudie angegeben, dass für die Aufstellung der Generatoren eine einfache elastische Lagerung ausreicht, um kritische Körperschalleinwirkungen und Schwingungen zu vermeiden. Die Angaben sind plausibel und nachvollziehbar, eine entsprechende Umsetzung der Aufstellungsbedingungen wird als Auflage in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder der hier auch geplanten Niederfrequenzanlagen (z. B. Umspannwerk, Trafos usw.) wurden bisher keine Angaben gemacht. Es wird empfohlen, die Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV (z. B. Einhaltung der Grenzwerte und des Minimierungsgebots) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. Die Prüfung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Gegen die vorgesehenen Anpassungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben kann allerdings erst im Rahmen der nachgeschalteten Bau- / bzw. BImSchG-Genehmigungsverfahren erfolgen, da hierzu die Erstellung detaillierter Fachgutachten (z. B. detaillierte Schallimmissionsprognose, detaillierte Immissionsprognose der Luftschadstoffe, Schornsteinhöhenberechnung, Berechnung elektromagnetischer Felder usw.) und die Vorlage weiterer Unterlagen (z. B. Nutzungsbeschreibungen, Datenblätter usw.) erforderlich sind.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer **unvollständigen Datenbasis** beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ein entsprechender Hinweis zu Vorsichtsmaßnahmen bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus ist bereits unter Nr. 14 (Bergbau) in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Der Kampfmittelräumdienst wurde von uns nicht erneut kontaktiert. Eine Beteiligung hat bereits stattgefunden.

Bei Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Legende

Anfrage

Kampfmitteluntersuchung
Geomagnetik/Datenaufnahme

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3 - Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- B 7313-2025
Ihr Zeichen:	Herr Paul Dewan
Ihre Nachricht vom:	26.02.2025
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	24.03.2025

Bad Vilbel, "Im Schleid"

Bauleitplanung; 5. Änderung Bebauungsplan Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Planungsgruppe ROB
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ----

Ihre Nachricht: 26.02.2025

Unser Zeichen: Sp



Per E-Mail: dewan@planergruppe-rob.de

27. März 2025

Bad Vilbel 2/25 Bp
Bebauungsplan "Im Schleid", 5. Änderung in Bad Vilbel
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums am nordwestlichen Rand von Bad Vilbel geschaffen werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 10,2 ha), sowie als „Grünfläche Parkanlage“ (ca. 3,0 ha) überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt bzw. festgelegt.

Für den Bereich des Plangebietes war seitens der Stadt Bad Vilbel seinerzeit die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Firma Segmüller – vorgesehen. Um dies planerisch zu ermöglichen, beantragte die Stadt Bad Vilbel eine Änderung der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 (7. Änderung RPS/RegFNP-Änderung der Stadt Bad Vilbel für das Gebiet „Im Schleid- West“). Am 11.11.2020 wurde hierzu von der Verbandskammer (VK) der Beschluss zur Aufstellung eines RegFNP-Änderungsverfahrens und am 30.06.2021 der Beschluss zur Offenlage gefasst.

Mittlerweile wird diese Planung von der Stadt Bad Vilbel nicht mehr weiter verfolgt. Sie hat daher den Regionalverband FrankfurtRheinMain am 26.02.2025 per E-Mail um die Einstellung des RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens gebeten (Stadtverordnetenbeschluss vom 11.02.2025). Der hierfür erforderliche Beschluss zur Aufhebung des RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens wird der Verbandskammer (VK) am 30.04.2025 zum Beschluss vorgelegt.

Im o. g. Bebauungsplan wird die Fläche nun überwiegend als „Gewerbegebiet“ (ca. 9,3 ha) sowie „Öffentliche und private Grünfläche“ (ca. 3,3 ha) festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen damit im Wesentlichen den Darstellungen im rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010.

Die geringfügige Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 am nördlichen Rand von ca. 0,4 ha zusätzlicher G-Fläche (anstatt Grünfläche) sowie im östlichen Bereich von ca. 0,09 ha zusätzlicher Grünfläche (anstatt G-Fläche) betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Verbandskammer zur Aufhebung des laufenden RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens am 30.04.2025 wird der Bebauungsplan-Vorentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen.

In den Planunterlagen ist bislang nicht dokumentiert, wie die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden – sie sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt werden. Eine Stellungnahme zu diesen Belangen behalten wir uns daher vor.

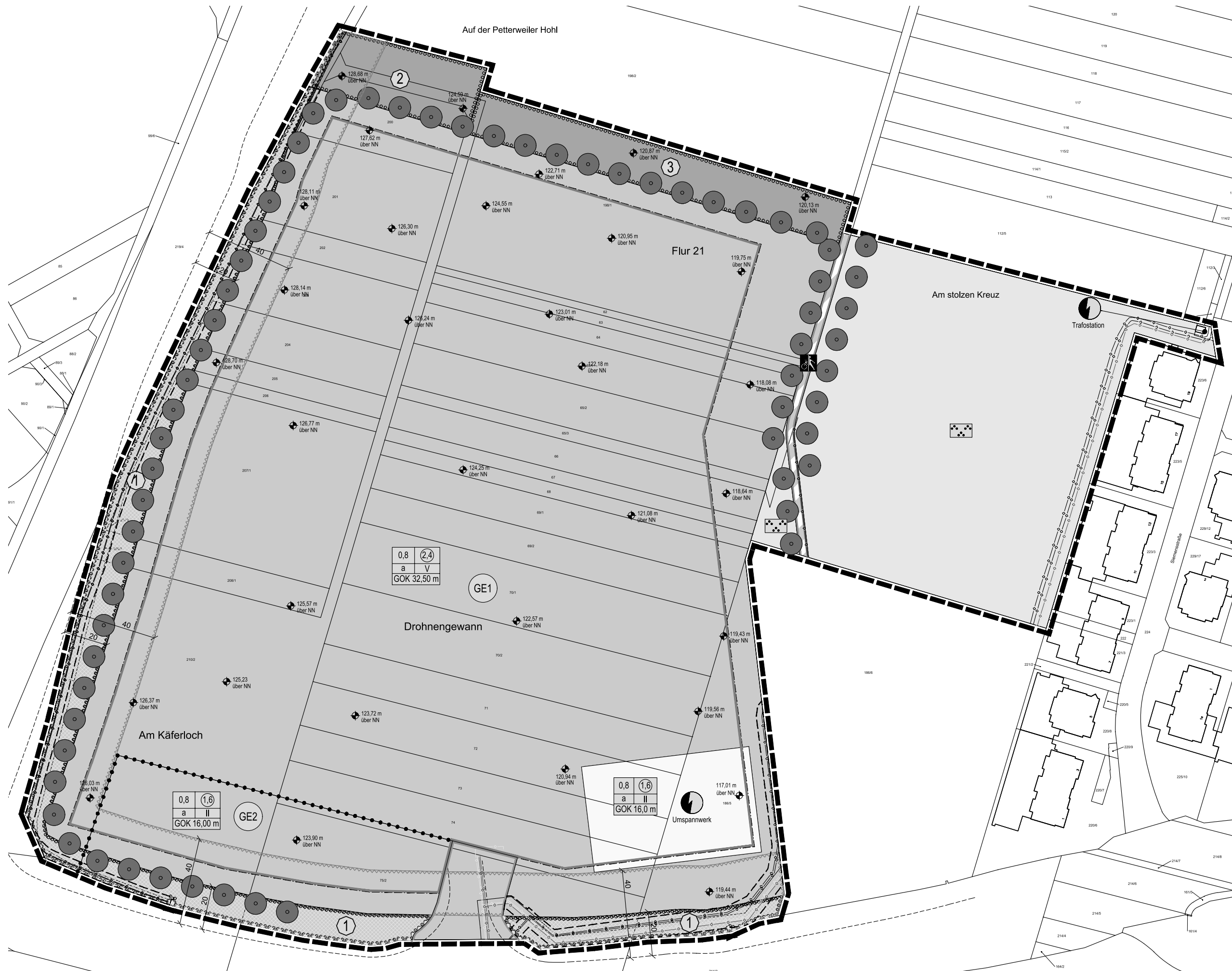
Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

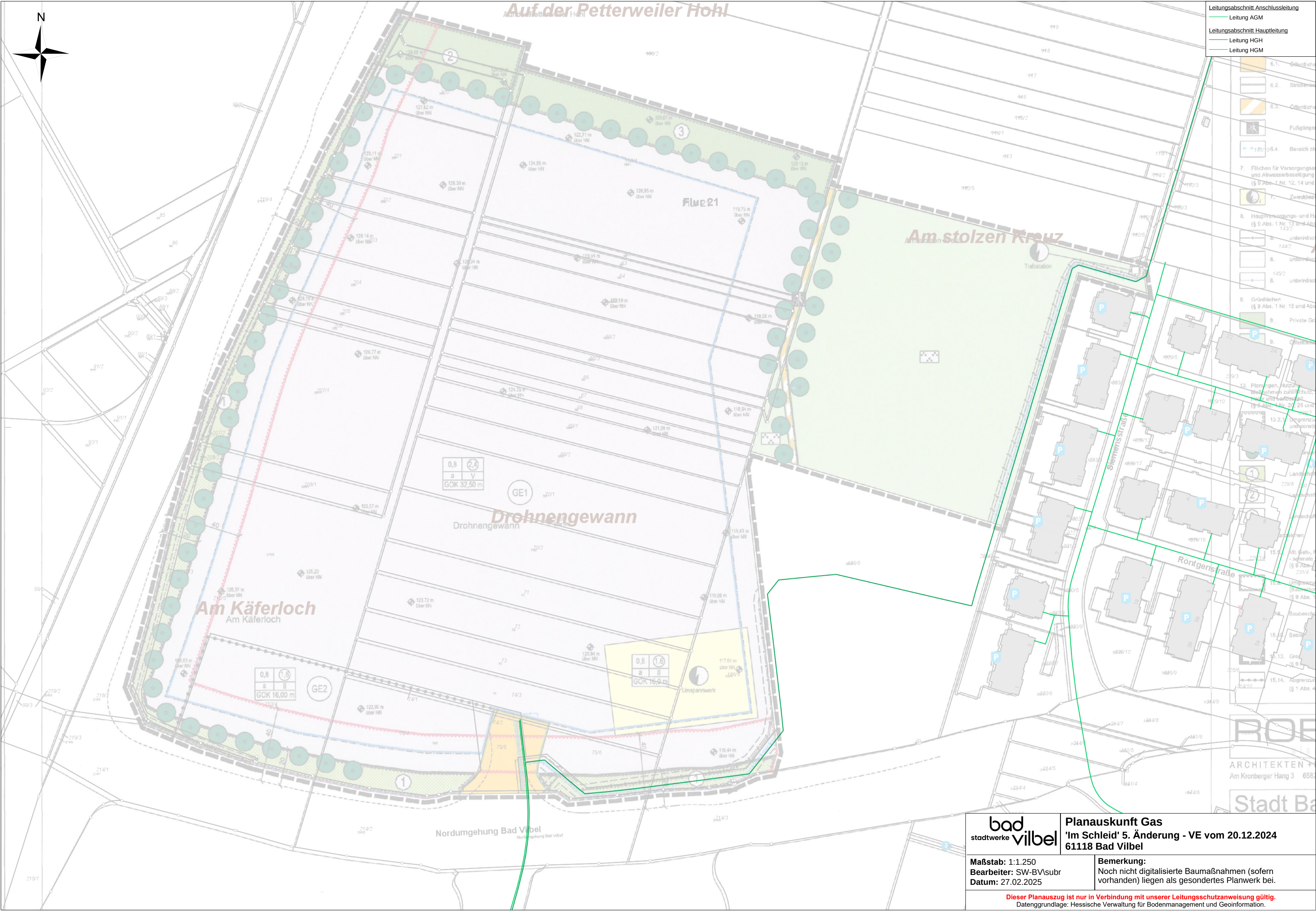
Im Zusammenhang mit dem Hinweis auf den Feldhamsterpopulationsraum im Datenblatt möchten wir ergänzend darauf hinweisen, dass es sich um ein sogenanntes „Altvorkommen“ handelt. Vorkommen ohne Nachweis werden nach 5 Jahren als Altvorkommen bezeichnet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted signature block]

Anlage
SUP Datenblatt





bad stadtwerke vilbel		Planauskunft Gas 'Im Schleid' 5. Änderung - VE vom 20.12.2024 61118 Bad Vilbel	
Maßstab: 1:1.250 Bearbeiter: SW-BV\subr Datum: 27.02.2025		Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.	
Dieser Planauszug ist nur in Verbindung mit unserer Leitungsschutzanweisung gültig. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.			

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH • Theodor-Heuss-Straße 51 • 61118 Bad Vilbel
Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach

Per mail: info@planergruppe-rob.de



Theodor-Heuss-Straße 51
61118 Bad Vilbel
www.sw-bv.de

Bebauungsplan: 5. Änderung "Im Schleid"
Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung

26.03.2025

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser erhalten Sie in der Anlage.

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Die folgenden in dem beiliegenden Plan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:

• **Punkt 1: Hauptversorgungsleitungen Gas und Wasser nicht bepflanzen:**

In der geplanten „Landschaftsgestaltungszone 1“ liegen Hauptversorgungsleitungen Wasser und Gashochdruck. Es ist nicht zulässig Bäume auf den Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Die Landschaftsgestaltungszone 1 ist im markierten Bereich zu entfernen.

• **Punkt 2: Hausanschlussleitung Wasser innerhalb der Baugrenze:**

Der vorhandene vorverlegte Wasserhausanschluss liegt innerhalb der Baugrenzen. Gegebenenfalls ist der Hausanschluss zu kürzen.

Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen sonst keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

© 2025 Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH.

Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: - Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen
 - Bebauungsplan mit Anmerkungen

**TEILNAHME AN DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN ZU DEN IN DER AMTLICHEN
BEKANNTMACHUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG „IM SCHLEID“,
GEMARKUNG BAD VILBEL, BESCHRIEBENEN INHALTE.**

**MIT DEM VORHABEN ERKLÄRE ICH MICH NICHT EINVERSTANDEN. MEINEN EINSPRUCH GEGEN
DAS VORHABEN BASIERT AUF DEM VORENTWURF VOM 20.12.2024, DEN UNTERLAGEN ZUR
SCHALLMESSUNG UND DER LANDSCHAFTSANALYSE.**

Schallschutz

Lärmbelastung im Bereich der Wohnbebauung

In dem Gutachten Nr. 324P6 G2 wird angegeben, dass die Dezibel-Belastung durch das Rechenzentrum auf der GE 1, der Lagerfläche GE 2 und dem Umspannwerk tagsüber in der Nähe des Messpunktes zwischen 45 – 50 dB liegen wird. „Tagsüber“ wird hier mit einer Zeit von 6 - 22 Uhr definiert. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der dort prognostizierte maximale Wert von 50 dB tagsüber theoretisch um 1 dB unterschritten wird. Außerhalb dieser Zeit werden die Werte durch Schalldämpfer auf circa 30 dB reduziert.

Bei hypothetischen Berechnungen wird aus nachvollziehbaren Gründen in der Regel mit bestmöglichen und standardisierten Annahmen gearbeitet. Diese Annahmen müssen aber in der Realität nicht zwangsläufig auch eintreten. Daher ist die geschilderte Varianz von 1 dB als deutlich zu gering einzustufen, da Schwankungsbreiten (Wetter, Wind) eine deutlich höhere akustische Belastung zur Folge haben können. So ist beispielsweise aktuell der Straßenverkehr auf der B3 je nach Wetterlage und Uhrzeit stärker zu hören oder auch schwächer.

Einen wesentlichen Teil zur kalkulierten Schallimmission trägt hierbei die Lagerfläche auf GE 2 bei, die am Entstehungsort einen Lärmpegel von mindestens 70 dB verursacht und so mutmaßlich nicht unerheblich zur Gesamtbelastung von circa 50 dB am Messpunkt beiträgt.

Hier stellt sich also die Frage, ob der angedachte nächtliche Betrieb der Schalldämpfer durchgängig erfolgen sollte, um den Wert der Schallimmissionen möglichst gering zu halten. Zudem ist zu prüfen, welche Maßnahmen in GE 2 vorgenommen werden können und müssen, um den prognostizierten Lärm dieses Gebildes bestmöglich zu reduzieren.

Fläche GE 2

Unklar ist indes, was genau diese Immission in GE 2 verursachen soll, da das Gebiet lediglich als zweistöckige Lagerfläche mit einer Höhe von 16 Metern ausgewiesen wird. Da aber eine Berechnung der Schallimmission erfolgte, sollte zum aktuellen Zeitpunkt bereits geklärt sein, was genau an der Stelle im Bereich GE 2 vorgesehen ist und was konkret geplant wird, um die Belastung der Immission bestmöglich zu reduzieren und in der Folge auch eine Reduzierung der Schallimmissionen am Messpunkt zu erreichen, um den theoretischen Schallwert nicht nur um 1 dB zu unterschreiten.

Aktuelle Lagerfläche im Bau-/Wohngebiet

Des Weiteren würde mit dieser neuen Lagerfläche eine weitere, zweite Lagerfläche im Gebiet entstehen. Die erste Lagerfläche besteht bereits im Nord-östlichen Gebiet neben dem Gebäude der Stadtwerke Bad Vilbel, circa 50 – 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt, nach der Sackgasse in der Siemensstraße.

Eine weitere Lagerfläche würde dazu führen, dass das Wohngebiet teilweise durch Schallimmissionen der beiden Lagerflächen umschlossen würde.

Hier ist zu prüfen, welche Immissionen die bestehende Lagerfläche verursacht und ob deren Verlagerung an einen anderen Ort einen Beitrag dazu erbringen kann, die Lärmbelastung im Wohngebiet wieder zu reduzieren. Zudem ist fraglich, ob an dieser Stelle eine gewerbliche Ansiedlung mit den bestehenden Schallimmissionen in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet überhaupt weiterhin zu dulden ist.

Landschaftsbildanalyse, Referenz 0755961

Wirkzone WZ 1

Die Wirkung innerhalb Wirkzone 1 (WZ 1), d.h. die Wirkung auf die unmittelbare Umgebung unter 200 Meter Entfernung, wurde nicht begutachtet. Das Gutachten ist demnach zur Bewertung des unmittelbaren Einflusses des Vorhabens auf die umliegende Bebauung ungeeignet. Warum überhaupt keine Analyse für die Auswirkungen der geplanten Bebauung innerhalb des unmittelbaren Wirkungsradius von 200 Meter vorliegt, ist nicht nachvollziehbar und wird in dem Gutachten nur allgemein damit thematisiert, dass Bauvorhaben in der Größe auch insbesondere außerhalb der WZ 1 wirken. Diese pauschale Einlassung reicht sicherlich nicht aus, um kein Gutachten für die Wirkzone 1 erstellen zu müssen.

Einfluss der Bebauung auf das unmittelbare Umfeld

Es sollen zwei sehr große Gebäudekomplexe mit einer Gesamtlänge von circa 270 Metern, einer Breite von 140 Metern (inklusive jeweils 60 Meter für die Energiezentrale), einer Höhe von circa 50 Metern inklusive 36 Schornsteinen entstehen. Dies führt in mehreren Wahrnehmungsebenen zu einer äußerst erheblichen, negativen Veränderung des näheren Umfeldes. Allein die immense Anzahl von 36 Schornsteinen vermittelt den Charakter in einem industriellen Mischgebiet zu wohnen.

Es bestünde durchaus die Möglichkeit die Baukörper durch eine Anpassung der gewählten Architektur und Bauweise harmonischer in das Landschaftsbild einzufügen. Passende Beispiele, dass die Baukörper auch weniger brachial und nicht so aggressiv-invasiv gestaltet werden können, finden sich durch eine einfache Recherche. Beispiel: OF-News > Neu Isenburg > Ersten Rechenzentrum in Neu-Isenburg geplant. Artikel vom 12. Dezember 2023.

Wesentliche Veränderung des Wohngebietes/Kompensation

Der Charakter des angrenzenden, reinen Wohngebietes würde durch das Bauvorhaben erheblich verändert. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Bebauung außerordentlich, negativen Einfluss auf den Bodenwert, den Bodenrichtwert und somit auf den Marktwert der anliegenden Wohnbebauung mit seinen einzelnen Wohnungen haben würde.

Fraglich ist, ob die Ausweisung dieses Baugebietes als Gewerbegebiet hier noch korrekt titulierte ist, da allein die Masse an Schornsteinen den Eindruck eines industriellen Gebietes vermitteln würde. Das angrenzende Wohngebiet stünde visuell durch das Vorhaben unter so extremen Einfluss, dass zu prüfen wäre, ob sich dadurch der Charakter des Wohngebietes zumindest teilweise zu einem gewerblichen Mischgebiet verändern würde.

Daher ist ein Gutachten zu erstellen, das den Einfluss der geplanten Bauwerke auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung darstellt und die Faktoren Bodenwert, Bodenrichtwert und Kompensationsleistung beinhaltet.

Dass grundsätzlich auch eine Bewertung der Kompensation möglich und erforderlich ist, wird bereits durch die vorliegende Landschaftsbildanalyse (Referenz 0755961) offensichtlich. Hier wird eine Kompensationszahlung durch den landschaftlichen Eingriff kalkuliert und fällig.

Daraus sollte folglich resultieren können, dass auch Kompensationszahlungen, zumindest für die Eigentümer der 96 Wohneinheiten zu erbringen wären, die unmittelbar von dem zur Realisierung angedachten Bauvorhaben betroffen wären.

Vorentwurf vom 20. Dezember 2024

Allgemein

Nach aktueller Planung sind im Bereich GE 1 zwei Gebäude mit einer Höhe von 32,50 Meter zuzüglich Schornsteinen mit einer Höhe von jeweils 17,50 Meter vorgesehen. Insgesamt erreichen die Gebäude somit jeweils eine Höhe von 50 Metern. Von der Grundfläche des Grundstücks sollen knapp 69 Prozent überbaut werden dürfen. Hierbei sollen 221.758 m² Geschossfläche auf maximal 5 Geschossen entstehen dürfen. Als private Grünfläche (innerhalb des Plangebietes unbebaute Fläche) werden 5.753 m² angegeben.

Verschattung, Schattenbildung und Fernblick

Durch die angedachte Höhe der Bauwerke, würde es insbesondere im Herbst bis in den Frühsommer ab den späten Nachmittagstunden bis Sonnenuntergang in erheblichem Ausmaße zur Verschattung nahezu aller unmittelbar angrenzenden Wohnbauten kommen. Zudem würde durch die Höhe der Gebäude ein erheblicher Eingriff in mein Eigentumsrecht vorgenommen, da der aktuell weitestgehend ungestörte Fernblick in den Westen/Feldberg nahezu vollständig verbaut würde. Aktuell haben wir von unserer Terrasse eine Fernsicht von circa 30 Kilometer bis in den Taunus. Durch die aktuelle Planung würde dieser Blick im Wesentlichen auf circa 200 Meter bis zur Fassade des Rechenzentrums, Gebäude 1, reduziert werden.

Zudem wäre damit zu rechnen, dass es in der erwähnten Zeit ab den Nachmittagen bis zum Abend bei Sonnenschein ständig zu einem Wechsel zwischen Schattenwurf und Sonneneinstrahlung käme, sobald die Sonne im Bereich der Schornsteine eintauchen würde. Dieser ständige Licht-Schatten Wechsel würde eine erhebliche Belastung darstellen.

Änderung der bebaubaren Fläche

Zu klären ist auch, warum entgegen der vorherigen Festsetzung der GRZ in Höhe von 0,6 in Zusammenhang mit der Planung eines Möbelhauses, nun auf 0,8 für die Rechenzentren festgesetzt werden soll. Ebenso ist nicht nachvollziehbar auf welcher Grundlage die Geschossfläche ebenso von der ehemaligen Planung des Gebietes abweichen darf. Bei der Planung des Möbelhauses wurde mit einer Geschossfläche von circa 60.000 m² (Verkaufsfläche/Lager) gerechnet. Nun soll die Planung enorme 160.000 m² großzügiger ausfallen und somit auf 221.758 m² anwachsen dürfen (zuzüglich GE 2 mit 14.752 m²). Das entspricht einer Steigerung auf 400 Prozent der ursprünglichen Planung und ist daher in diesem Ausmaß in keinem Fall akzeptabel.

Änderung bei der Höhe der Baukörper

Auch bei der Festsetzung auf die Höhe der Gebäude wurde eine erhebliche Verschlechterung für die umliegenden Anwohner formuliert. Beide Gebäude dürfen mit den entsprechenden Schornsteinen eine Höhe von 50 Metern erreichen. In der Planung des Möbelhauses war die Höhe des Lagers mit 28 Meter + technischem Aufbau angegeben. Der Verkaufsraum wurde mit einer Höhe von 19,50 Meter geplant. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die aktuell geplante Bebauung in manchen Bereichen fast doppelt so hoch ausfallen würde, respektive sich um den Faktor 2,5 erhöht. Warum zudem mit einer so enormen Anzahl an 36 Schornsteinen zu rechnen sein soll, kann aus den Unterlagen nicht entnommen werden.

Was allerdings klar ist, dass in dem Baugebiet Krebschere ein weiteres Rechenzentrum gebaut werden soll. Dieses soll anstatt der ehemals dafür vorgesehenen 12 Schornsteine nun mit noch dreien realisiert werden. Zudem ist die Stockwerksbegrenzung dort auf 3 festgelegt. In dem aktuellen Antrag für den Rechenzentrumscampus wird die Stockwerksanzahl mit 5 angegeben. In dem Antrag für das andere Rechenzentrum ist die Höhebegrenzung des Bauwerkes auf 22,50 Meter (plus 7,50 Meter Schornsteine) angegeben. Also insgesamt maximal 30 Meter. Die neuen Rechenzentren sollen hingegen jeweils 50 Meter hoch werden dürfen.

Wenn offensichtlich eine Reduzierung der Anzahl von Schornsteinen in konkreten Fall von 12 auf drei möglich ist, warum soll das dann in dem aktuellen Vorhaben nicht auch möglich sein? Die Reduzierung der Schornsteine bei dem bereits genehmigten Vorhaben wird damit begründet, dass dies erst möglich war, weil man diese Schornsteine dort 30 Meter hoch bauen kann. Wenn also eine Korrelation zwischen der Höhe und der Anzahl der Schornsteine zu geben scheint, müsste dies für die neuen beiden Rechenzentren bedeuten, dass man die Anzahl der Schornsteine allein schon aufgrund ihrer enormen Höhe von 50 Meter um deutlich mehr als 75 Prozent reduzieren könnte. Schließlich war dies auch bei dem benachbarten Rechenzentrum möglich. Vielmehr müsste die Reduzierung der Schornsteine noch erheblicher ausfallen, da die aktuelle Planung keine Höhe von 30 Metern, sondern die Höhe von 50 Metern je Schornstein vorsieht. Warum also wird eine so hohe Anzahl an 36 Schornsteinen beantragt, wenn es planerisch wohl auch deutlich weniger sein können?

Es ist zudem nicht erkennbar, warum die Stockwerkszahl nicht auch – wie in dem benachbarten Bauvorhaben des Rechenzentrums - auf drei begrenzt werden kann. Schließlich liegt das andere Baugebiet in einem Gewerbegebiet ohne angrenzende Wohnbebauung. So bestünde beispielsweise zudem durchaus auch die Möglichkeit durch Tiefbaumaßnahmen die Höhe des Bauwerkes stärker zu begrenzen.

Warum werden trotz der größeren Sensibilität und Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung, diese Grenzen des erträglichen im Rechenzentrumscampus deutlich überschritten und dadurch eine erhebliche Belastung der Anwohner billigend in Kauf genommen?

Immissionen und Elektromog

Es ist aktuell völlig unklar, welche Schadstoffimmissionen durch den Betrieb der Gebäude und der Schornsteine auf die anliegende Wohnbebauung und darüber hinaus zu erwarten sein wird. Auch hierfür fehlt eine Immissionsprognose für Staub, Staubinhaltsstoffe und Luftschadstoffe. Wie sich der Rechenzentrumscampus auf die Belastung durch Elektromog auswirken wird, ist indes auch nicht geklärt.

Umspannwerk

Das im Baugebiet angedachte Umspannwerk wird sicherlich irgendwie an das Stromnetz angeschlossen werden müssen. Aus den Unterlagen ist in keiner Weise zu erkennen, wie dieser Anschluss erfolgen soll. Ist geplant die Zuleitung unterirdisch zu realisieren, sollen im Gebiet weitere Strommasten gebaut werden; in welcher Höhe, in welcher Anzahl?

Abbildung im Vorentwurf

Im Vorentwurf ist auf Seite 19 (Abbildung 15) zu erkennen, dass beide Baukörper gleich groß sind. Auf der Abbildung 16 weichen die Größen der Baukörper jedoch erkennbar ab. Es wird auch angegeben, dass die Länge der Baukörper abweichend ist. Folglich ist die Abbildung 15 irreführend. Wohlmöglich wurde das Baufenster des zweiten Baukörpers nachträglich noch einmal vergrößert, die Planungsübersicht dafür aber nicht angepasst. Der Vorentwurf ist daher fehlerhaft.

Fassadenbegrünung und Photovoltaik

In dem Antrag wird angegeben, dass Photovoltaikanlagen an den Fassaden angebracht werden dürfen. Es ist zu klären, ob dies auch an der Ostfassade der Gebäude geplant ist und dadurch die Begrünung der Fassade reduziert wird, bzw. mit Sonnenspiegelungen in das benachbarte Wohngebiet zu rechnen ist. Auch ist nicht klar, warum nicht festgesetzt wird, dass die Ostfassaden möglichst vollständig zu begrünen sind. Dass dies möglich ist, sieht man an dem oben erwähnten, vergleichbaren Referenzobjekt in Neu Isenburg. Dem planenden Architektenbüro TTSP HWP Consultants GmbH dürften passendere Alternativen durch eigene Projekte hinlänglich bekannt sein.

Auswirkungen auf die Tierwelt

Ist nachweislich überprüft und begutachtet worden, welchen Schaden das angedachte Vorhaben für die umliegende Natur haben wird und in welcher Form es sich auf den natürlichen Lebensraum der dort lebenden Tiere auswirken würde? Auf und von der Fläche leben mittlerweile eine Vielzahl an unterschiedlichen Tieren. Welche Tiere wären mittelbar und welche unmittelbar bedroht, werden verdrängt oder unter Umständen getötet? Wie wird die Versiegelung der Fläche kompensiert? Ist belegt, dass durch die Maßnahme in keinem Fall bedrohte Tierarten betroffen sind?

Parkanlage/öffentliche Grünfläche

Die Entwicklung der Parkanlage wird sehr grob umrissen. Klar ist, dass einige Sträucher und Bäume gepflanzt werden sollen. Unklar hingegen ist, welcher Nutzung die weitere, nicht bepflanzte Fläche zukommen soll. Diese wird mit einem Bolzplatz, Liegewiese und/oder Festplatz angegeben. Hier stellt sich die Frage, welche Flächennutzung nun konkret geplant ist. Wie entwickelt sich aufgrund der angedachten Nutzung der Geräuschpegel in der Wohngegend und werden die allgemeinen Verwaltungsvorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten? Das ist alles nicht erkennbar.

Um die Anwohner von weiteren Schallimmissionen zu schützen, könnte der angedachte Festplatz/Bolzplatz auch durchaus auf der privaten Grünfläche des Rechenzentrums entstehen. Schließlich hat sich die Stad Bad Vilbel auch ein Stück des Grundstücks zur Realisierung einer Lagermöglichkeit gesichert. Warum sollte dann nicht im östlichen Teil der Grundstücks (gegenüber des Spielplatzes) ein Teil der privaten Grünfläche für einen zu definierenden öffentlichen Zweck (z.B. Fest-/Bolzplatz) geplant werden dürfen? Das hätte den Vorteil, dass auf der aktuellen öffentlichen Grünfläche zum Beispiel eine Wasserstelle (natürlicher Teich) hergestellt werden könnte. Denn gerade an Wasserstellen mangelt es im sogenannten Quellenpark im erheblichen Umfang.

Fehlende Rücksichtnahme und Unverhältnismäßigkeit

Nach meinem Ermessen wird mit dem geplanten Vorhaben das Gebot der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit verletzt. Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Ich fühle mich durch das Vorhaben individuell und qualifiziert negativ betroffen. Das Vorhaben ist in der aktuell geplanten Version aus einer Vielzahl an Gründen unzumutbar, dass Abwägungsgebot scheint missachtet worden zu sein und stellt durch die Summe der geplanten Maßnahmen eine erhebliche Verschlechterung für das angrenzende Wohnumfeld und deren Bewohner dar. Des Weiteren werden meine Eigentumsrechte durch die geplante Höhe der Baukörper, respektive den Wegfall der Fernsicht, beschnitten. Zudem sind eine Vielzahl an Fragen durch die verfügbaren Unterlagen/(fehlenden) Gutachten noch nicht beantwortet. Daher lehne ich das Vorhaben in der aktuell geplanten Dimension und Planung vollständig ab.



Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 17. März 2025 17:25

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bauvorhaben "Rechenzentrum"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie - fristgemäß - meine Stellungnahme zum Bauvorhaben im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens.

1. Schallschutzgutachten

1.a.

Meines Erachtens fehlt die Berücksichtigung des Faktors "Windrichtung" im Schallschutzgutachten. So wird im Gutachten stets von einem meteorologischen Korrekturfaktor von "0.0" ausgegangen. Jeder Anwohner oder Spaziergänger auf dem Feldweg kann bestätigen, dass vom Feldberg her - also direkt vom neuen

Rechenzentrum auf das Wohngebiet einwirkend - ein starker Wind weht. Dieser weht mit Konstanz fast ganzjährig. Wie kann es sein, dass dieser wichtige Faktor nicht berücksichtigt worden ist? Gem. meinen eigenen - laienhaften - Recherchen wirkt sich die Windrichtung auf jeden Fall auf die Schallausbreitung aus. Daher bitte ich um Klärung, warum dieser Wert ("C met") bei 0.0 (also keiner Korrektur) angenommen worden ist.

1.b.

Plant der Betreiber oder die Stadt - gerne auch auf dem Eigentum der Stadt - den Einbau von Sensoren zur Langfristbeobachtung der Schallemissionen? Diese modernen Messanlagen sollten mittlerweile nicht allzu teuer sein und könnten einen langfristigen Einblick in die Emission des Schalls geben.

1.c

Da es sich um ein Hyperscale-Rechenzentrum handelt, das eine hohe Last verarbeiten kann (wir sprechen hier von 160 MW) können die wenigen Daten der Messeinrichtung aus 1.b. sicherlich direkt verarbeitet und auf einer Website mit Livedaten veröffentlicht werden. Einmal richtig installiert und geeicht, erspart dies dann im Nachgang teure Sachverständige, die sehr viel Geld kosten. Das wäre m.W. ein Unikum und würde für sehr viel Transparenz bei den Bürgern sorgen, denn man kann jederzeit den aktuellen Schallwert an bestimmten Stellen beobachten und mit dem Schallschutzgutachten vergleichen. Das wäre sehr modern gedacht. Ich denke nicht, dass irgendwelche Datenschutzgründe dagegen sprechen würden, da das emittierende Gebäude keinen Datenschutz genießt.

1.d.

Plant der Betreiber oder die Stadt eine Hotline einzurichten, über die sich die Bürger melden können, sofern Probleme in Sachen Schallbelastung auftreten?

2. Allgemeines

2.a. Gemäß EnEfG muss es ein Konzept für die Nutzung der Abwärme geben. Dieses liegt m.W. nicht vor bzw. ist nicht Teil der Unterlagen, die an die Bürgerschaft verteilt worden sind. Wird Abwärme anfallen? Wenn ja, welche Konzepte liegen vor um die Abwärme zu nutzen? Ist gedacht, das anliegende Wohngebiet kostengünstig (und als Teil einer Kompensation für den Eingriff in das Landschaftsbild / Schallemission) mit Fernwärme zu versorgen?

Viele Grüße,

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■

TEILNAHME AN DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN ZU DEN IN DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG „IM SCHLEID“, GEMARKUNG BAD VILBEL, BESCHRIEBENEN INHALTE.

MIT DEM VORHABEN ERKLÄREN WIR UNS NICHT EINVERSTANDEN. UNSER EINSPRUCH GEGEN DAS VORHABEN BASIERT AUF DEM VORENTWURF VOM 20.12.2024, DEN UNTERLAGEN ZUR SCHALLMESSUNG UND DER LANDSCHAFTSANALYSE.

Schallschutz im Bereich der Wohnbebauung

In dem Gutachten Nr. 324P6 G2 wird angegeben, dass die Dezibel-Belastung durch das Rechenzentrum auf der GE 1, der Lagerfläche GE 2 und dem Umspannwerk tagsüber in der Nähe des Messpunktes zwischen 45 – 50 dB liegen wird. „Tagsüber“ wird hier mit einer Zeit von 6 - 22 Uhr definiert. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der dort prognostizierte maximale Wert von 50 dB tagsüber theoretisch um 1 dB unterschritten wird. Außerhalb dieser Zeit werden die Werte durch Schalldämpfer auf circa 30 dB reduziert.

Bei hypothetischen Berechnungen wird aus nachvollziehbaren Gründen in der Regel mit bestmöglichen und standardisierten Annahmen gearbeitet. Diese Annahmen müssen aber in der Realität nicht zwangsläufig auch eintreten. Daher ist die geschilderte Varianz von 1 dB als deutlich zu gering einzustufen, da Schwankungsbreiten (Wetter, Wind) eine deutlich höhere akustische Belastung zur Folge haben können. So ist beispielsweise aktuell der Straßenverkehr auf der B3 je nach Wetterlage und Uhrzeit stärker zu hören oder auch schwächer.

Die Frage ist also, wie sich der Lärmpegel durch Umwelteinflüsse entwickeln würde und ob dadurch mit einer noch höheren Belastung zu rechnen wäre. Zudem stellt sich die Frage, ob der prognostizierte Schallwert, trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte, eine gesundheitliche Belastung darstellen kann.

Luftverschmutzung

Wir befürchten, dass die Luftverschmutzung durch den Betrieb der Schornsteine erheblich zunehmen würde und eventuell auch ein gesundheitliches Risiko für die Anwohner in Kauf genommen wird – auch wenn die technischen Standards hierbei berücksichtigt werden.

Es ist aktuell völlig unklar, welche Schadstoffimmissionen durch den Betrieb der Gebäude und der Schornsteine auf die anliegende Wohnbebauung und darüber hinaus zu erwarten sein wird. Auch hierfür fehlt eine Immissionsprognose für Staub, Staubinhaltsstoffe und Luftschadstoffe. Wie sich der Rechenzentrumcampus auf die Belastung durch Elektrosmog auswirken wird, ist indes auch nicht geklärt.

Kann also definitiv jederzeit ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb des Rechenzentrums eine Verschlechterung der Luft- und Lebensqualität eintreten kann?

Einfluss der Bebauung auf das unmittelbare Umfeld

Es sollen zwei sehr große Gebäudekomplexe mit einer Gesamtlänge von circa 270 Metern, einer Breite von 140 Metern (inklusive jeweils 60 Meter für die Energiezentrale), einer Höhe von circa 50 Metern inklusive 36 Schornsteinen entstehen. Dies führt in mehreren Wahrnehmungsebenen zu einer äußerst erheblichen, negativen Veränderung des näheren Wohnumfeldes. Allein die immense Anzahl von 36 Schornsteinen vermittelt den Charakter in einem industriellen Mischgebiet zu wohnen.

Durch die angedachte Höhe der Bauwerke, würde es insbesondere im Herbst bis in den Frühsommer ab den späten Nachmittagstunden bis Sonnenuntergang in erheblichem Ausmaße zur Verschattung nahezu aller unmittelbar angrenzenden Wohnbauten und der Grünflächen kommen.

Der Charakter des angrenzenden, reinen Wohngebietes würde durch das Bauvorhaben erheblich verändert. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Bebauung außerordentlich, negativen Einfluss auf den

Bodenwert, den Bodenrichtwert und somit auf den Marktwert der anliegenden Wohnbebauung mit seinen einzelnen Wohnungen haben würde.

Dass grundsätzlich auch eine Bewertung der Kompensation möglich und erforderlich ist, wird bereits durch die vorliegende Landschaftsbildanalyse (Referenz 0755961) offensichtlich. Hier wird eine Kompensationszahlung durch den landschaftlichen Eingriff kalkuliert und fällig.

Daraus sollte folglich resultieren können, dass auch Kompensationszahlungen, zumindest für die Anwohner und Eigentümer zu erbringen wären, die unmittelbar von dem zur Realisierung angedachten Bauvorhaben betroffen wären.

Umspannwerk neben dem Spielplatz

Es fehlt eine Risikobewertung aus der hervorgehen sollte, welche Risiken (Emissionen, Elektromog, Brand etc.) mit dem Betrieb eines Umspannwerkes verbunden sind, wenn es sich vergleichsweise nah an einer öffentlichen Grünfläche, einem Spielplatz und anderen (öffentlichen) Einrichtungen befinden soll.

Fehlende Verhältnismäßigkeit

Nach unserem Ermessen wird mit dem geplanten Vorhaben das Gebot der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit verletzt. Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Wir fühlen uns durch die aktuelle Ausgestaltung des Vorhabens jeweils individuell und qualifiziert negativ betroffen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 27. März 2025 17:02

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: EINSPRUCH GEGEN DAS BAUVORHABEN „IM SCHLEID“ VOM 20.12.2024, DEN UNTERLAGEN ZUR SCHALLMESSUNG UND DER LANDSCHAFTSANALYSE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mi dem beiliegenden Schreiben erklären wir uns als direkt betroffene Anwohner „im Schleid“ mit dem oben genannten Vorhaben nicht einverstanden.

Wir sind Eigentümer zweier Wohnungen in der Siemensstrasse und werden durch die geplante Baumassnahme erheblich benachteiligt: als Eigentümer im Wert der Immobilie und fuer die Wohnqualität unserer Mieter.

Wir fühlen uns durch die aktuelle Ausgestaltung des Vorhabens jeweils individuell und qualifiziert negativ betroffen. Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Schreiben anbei.

Mit freundlichen Gruessen,
Annette Gevaert

Annette Gevaert | Bad Soden am Taunus | +49 176 187 10 450

EINSPRUCH GEGEN DAS BAUVORHABEN „IM SCHLEID“ VOM 20.12.2024, DEN UNTERLAGEN ZUR SCHALLMESSUNG UND DER LANDSCHAFTSANALYSE

- Stellungnahme zum Bauvorhaben -

Mi dem Schreiben erklären wir uns als direkt betroffenen Anwohner „im Schleid“ mit dem oben genannten Vorhaben nicht einverstanden.

Harmonisierung mit der bisherigen Stadtentwicklung

Der Bau des Rechenzentrums im Baugebiet "Im Schleid" wirft Fragen auf, ob es mit der bisherigen Stadtentwicklung harmonisiert, da Bad Vilbel als lebenswerter Vorort für Familien gilt. Trotz der im Plan erwähnten Maßnahmen wird der Bau aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung, der Veränderungen im Landschaftsbild und der industriell geprägten Bebauung (mit 36 Schonsteinen) von Anwohnern als nicht vollständig harmonisch empfunden. Wir als Familien haben große Bedenken, dass die industrielle Nutzung das wohnliche Ambiente beeinflusst. Die Errichtung von Industrieanlagen steht nicht im Einklang mit der familienfreundlichen Ausrichtung des Gebiets und kann zukünftige Entwicklungen in einem traditionellen Vorort gefährden. Dies steht im möglichen Widerspruch zur bisherigen Nutzung als Wohngebiet mit Spielplatz, Grundschule und Familienzentrum.

Schallschutz im Bereich der Wohnbebauung

In dem Gutachten Nr. 324P6 G2 wird angegeben, dass die Dezibel-Belastung durch das Rechenzentrum auf der GE 1, der Lagerfläche GE 2 und dem Umspannwerk tagsüber in der Nähe des Messpunktes zwischen 45 50 dB liegen wird. Tagsüber wird hier mit einer Zeit von 6 - 22 Uhr definiert. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der dort prognostizierte maximale Wert von 50 dB tagsüber theoretisch um 1 dB unterschritten wird. Außerhalb dieser Zeit werden die Werte durch Schalldämpfer auf circa 30 dB reduziert.

Bei hypothetischen Berechnungen wird aus nachvollziehbaren Gründen in der Regel mit bestmöglichen und standardisierten Annahmen gearbeitet. Diese Annahmen müssen aber in der Realität nicht zwangsläufig auch eintreten. Daher ist die geschilderte Varianz von 1 dB als deutlich zu gering einzustufen, da Schwankungsbreiten (Wetter, Wind) eine deutlich höhere akustische Belastung zur Folge haben können. So ist beispielsweise aktuell der Straßenverkehr auf der B3 je nach Wetterlage und Uhrzeit stärker zu hören oder auch schwächer.

Die Frage ist also, wie sich der Lärmpegel durch Umwelteinflüsse entwickeln würde und ob dadurch mit einer noch höheren Belastung zu rechnen wäre. Zudem stellt sich die Frage, ob

der prognostizierte Schallwert, trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte, eine gesundheitliche Belastung darstellen kann.

Luftverschmutzung

Wir befürchten, dass die Luftverschmutzung durch den Betrieb der Schornsteine erheblich zunehmen würde und eventuell auch ein gesundheitliches Risiko für die Anwohner in Kauf genommen wird, wenn die technischen Standards hierbei berücksichtigt werden. Es ist aktuell völlig unklar, welche Schadstoffimmissionen durch den Betrieb der Gebäude und der Schornsteine auf die anliegende Wohnbebauung und darüber hinaus zu erwarten sein wird. Auch hierfür fehlt eine Immissionsprognose für Staub, Staubinhaltsstoffe und Luftschadstoffe. Wie sich der Rechenzentrumcampus auf die Belastung durch Elektromagnetismus auswirken wird, ist indes auch nicht geklärt. Kann also definitiv jederzeit ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb des Rechenzentrums eine Verschlechterung der Luft- und Lebensqualität eintreten kann?

Einfluss der Bebauung auf das unmittelbare Umfeld

Es sollen zwei sehr große Gebäudekomplexe mit einer Gesamtlänge von circa 270 Metern, einer Breite von 140 Metern (inklusive jeweils 60 Meter für die Energiezentrale), einer Höhe von circa 50 Metern inklusive 36 Schornsteinen entstehen. Dies führt in mehreren Wahrnehmungsebenen zu einer äußerst erheblichen, negativen Veränderung des näheren Wohnumfeldes. Allein die immense Anzahl von 36 Schornsteinen vermittelt den Charakter in einem industriellen Mischgebiet zu wohnen.

Durch die angedachte Höhe der Bauwerke, würde es insbesondere im Herbst bis in den Frühsommer ab den späten Nachmittagstunden bis Sonnenuntergang in erheblichem Ausmaße zur Verschattung nahezu aller unmittelbar angrenzenden Wohnbauten und der Grünflächen kommen.

Der Charakter des angrenzenden, reinen Wohngebietes würde durch das Bauvorhaben erheblich verändert. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Bebauung außerordentlich, negativen Einfluss auf den Bodenwert, den Bodenrichtwert und somit auf den Marktwert der anliegenden Wohnbebauung mit seinen einzelnen Wohnungen haben würde.

Dass grundsätzlich auch eine Bewertung der Kompensation möglich und erforderlich ist, wird bereits durch die vorliegende Landschaftsbildanalyse (Referenz 0755961) offensichtlich. Hier wird eine Kompensationszahlung durch den landschaftlichen Eingriff kalkuliert und fällig.

Daraus sollte folglich resultieren können, dass auch Kompensationszahlungen, zumindest für die Anwohner und Eigentümer zu erbringen wären, die unmittelbar von dem zur Realisierung angedachten Bauvorhaben betroffen wären.

Umspannwerk neben dem Spielplatz

Es fehlt eine Risikobewertung aus der hervorgehen sollte, welche Risiken (Emissionen, Elektromog, Brand etc.) mit dem Betrieb eines Umspannwerkes verbunden sind, wenn es sich vergleichsweise nah an einer öffentlichen Grünfläche, einem Spielplatz und anderen (öffentlichen) Einrichtungen befinden soll.

Fehlende Verhältnismäßigkeit

Nach unserem Ermessen wird mit dem geplanten Vorhaben das Gebot der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit verletzt. Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Wir fühlen uns durch die aktuelle Ausgestaltung des Vorhabens jeweils individuell und qualifiziert negativ betroffen.

23.03.2025

Von:

Gesendet: Montag, 31. März 2025 19:56

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

**Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße ■ in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschwelligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 31.03.2025

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung.

Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Im Detail verweise ich auf die beigelegte Anlage „Einwendungen“.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Einwendungen

Anlage: Einwendungen

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit

zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 31.03.2025

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung.

Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht des Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Im Detail verweise ich auf die beigefügte Anlage „Einwendungen“.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Einwendungen

Anlage: Einwendungen

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit

zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

**Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des
Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines
Rechenzentrums-campus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage
Einwendungen

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

01. April 2025

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage
Einwendungen

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumsampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
[REDACTED]
61118 Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

01.04.2025

**Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"-
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar - insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände - das Möbelhaus Segmüller - wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca. 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken - sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild - unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1 bis 11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen - Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus - jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus - bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur - BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung - insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis - faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

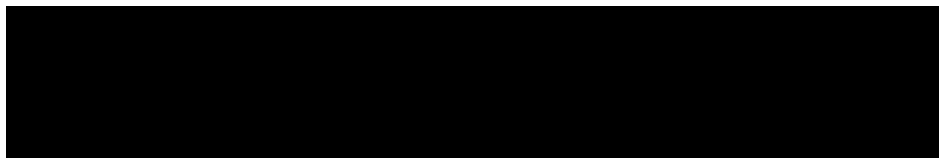
- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehmen wir hiermit als [REDACTED]

[REDACTED] form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

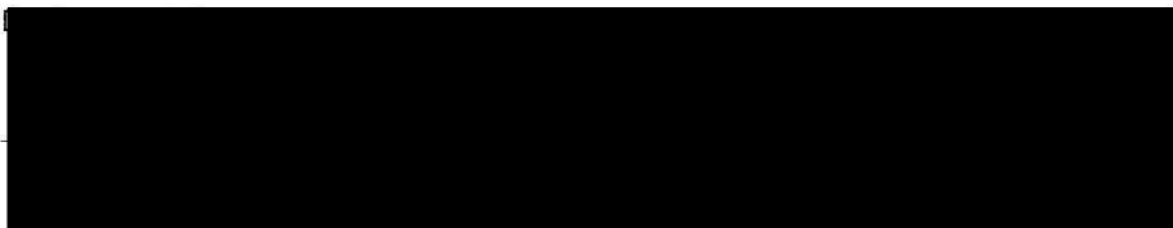
Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen,

Bad Vilbel, den 2.4.2025



Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer einer Wohnung in der Siemensstraße 19, 61118 Bad Vilbel.

In Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehmen wir hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und

Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit

wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;

3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 09:10

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen

und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

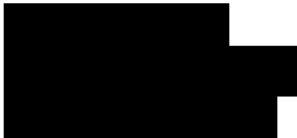
Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;

2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



03. April 2025

Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung & Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Rosbach, 01. April 2025

**Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans
"Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehmen wir hiermit form- und fristgerecht Stellung.

Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

**(1) Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde
Gebietsverträglichkeit**

Die Stadt Bad Vilbel hat im betroffenen Gebiet in den letzten zehn Jahren (seit 2015) eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren, Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

(2) Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist.

Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

(3) Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt.

Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

(4) Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

(5) Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle.

Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

(6) Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

(7) Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

(8) Versiegelung und Gewässergefährdung, Starkregen-Ereignisse,

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregen-Ereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurden im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, mögliche Folgen berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur für alle betroffenen (auch umliegenden) Gebiete unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

(9) Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

(10) Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Auf Basis der obigen Einwendungen erwarten und fordern wir:

- I. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken.
- II. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen.
- III. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung.
- IV. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet.
- V. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz.
- VI. Eine Fristverlängerung und niedragschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bad Vilbel, 02.04.2025

1. Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung.

Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Anlagen
Einwendungen

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärm- und Strahlungsemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm, elektromagnetische Strahlung, elektrische und magnetische Wechselfelder), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen und vorzulegen.

7. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von nur 400 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

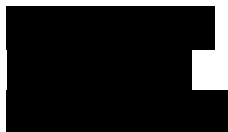
- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung, einschließlich der Vorlage baubiologischer Gutachten insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden erhöhten Belastung durch hochfrequente elektromagnetische Strahlung sowie niederfrequenter elektrischer und magnetischer Wechselfelder für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet und weitere sensible Nachbarnutzungen, insbesondere den Kinderspielplatz.
5. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.
6. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

Freundliche Grüße



TEILNAHME AN DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN ZU DEN IN DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG IM SCHLEID, GEMARKUNG BAD VILBEL, BESCHRIEBENEN INHALTEN.

MIT DEM VORHABEN ERKLÄREN WIR UNS NICHT EINVERSTANDEN.

UNSER EINSPRUCH GEGEN DAS VORHABEN BASIERT AUF DEM VORENTWURF VOM 20.12.2024, DEN UNTERLAGEN ZUR SCHALLMESSUNG UND DER LANDSCHAFTSANALYSE.

Schallschutz

I. Lärmbelästigung

In dem Gutachten Nr. 324P6 G2 wird dargelegt, dass die Dezibel-Belastung durch das Rechenzentrum auf der GE 1, der Lagerfläche GE 2 und des Umspannwerkes tagsüber in der Nähe des Messpunktes zwischen 45 und 50 dB liegen wird. Der Zeitraum von "tagsüber" wird hierbei von 6 bis 22 Uhr definiert. Die Berechnung geht davon aus, dass der prognostizierte Maximalwert von 50 dB tagsüber theoretisch um 1 dB unterschritten wird. Außerhalb dieser Zeiten wird der Geräuschpegel durch Schalldämpfer auf etwa 30 dB gesenkt. Bei theoretischen Berechnungen werden aus nachvollziehbaren Gründen üblicherweise die besten und standardisierten Annahmen zugrunde gelegt. Diese Annahmen müssen jedoch nicht zwangsläufig in der Realität zutreffen. Daher ist die angegebene Abweichung von 1 dB als zu gering zu bewerten, da Schwankungen, etwa durch Wetter oder Wind, zu deutlich stärkeren akustischen Belastungen führen können. Ein Beispiel hierfür ist der Straßenverkehr auf der B3, dessen Lautstärke je nach Wetterbedingungen und Uhrzeit variiert. Einen maßgeblichen Anteil an der kalkulierten Schallimmission hat dabei die Lagerfläche auf GE 2, die vor Ort einen Lärmpegel von mindestens 70 dB erzeugt und damit wahrscheinlich erheblich zur Gesamtbelastung von etwa 50 dB am Messpunkt beiträgt. Hier stellt sich die Frage, ob der geplante nächtliche Betrieb der Schalldämpfer konstant aufrechterhalten werden sollte, um den Schallpegel so gering wie möglich zu halten. Zudem sollte geprüft werden, welche Maßnahmen auf GE 2 ergriffen werden können, um den prognostizierten Lärm dort bestmöglich zu reduzieren.

II. Fläche GE 2

Es ist noch unklar, welche Immissionen genau auf GE 2 auftreten sollen, da das Gebiet nur als zweigeschossige Lagerfläche mit einer Höhe von 16 Metern ausgewiesen wird. Da jedoch eine Schallimmissionsberechnung durchgeführt wurde, sollte zu diesem Zeitpunkt bereits geklärt sein, was genau im Bereich GE 2 geplant ist und welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Immissionsbelastung zu verringern und gleichzeitig eine Reduzierung der Schallimmissionen am Messpunkt zu erreichen, sodass der theoretische Schallwert nicht nur um 1 dB unterschritten wird.

III. Aktuelle Lagerfläche im Wohngebiet

Mit der neuen Lagerfläche würde eine zweite Lagerfläche im Gebiet entstehen. Die erste Lagerfläche befindet sich bereits im nordöstlichen Bereich, neben dem Gebäude der Stadtwerke Bad Vilbel, etwa 50 bis 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt, hinter der Sackgasse in der Siemensstraße. Die Schaffung einer weiteren Lagerfläche würde dazu führen, dass das Wohngebiet teils von den Schallimmissionen beider Lagerflächen umgeben wäre. Es ist daher zu untersuchen, welche Immissionen von der bestehenden Lagerfläche ausgehen und ob eine Verlagerung dieser Fläche an einen anderen Standort dazu beitragen könnte, die Lärmbelastung im Wohngebiet zu verringern. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob an diesem Standort eine gewerbliche Nutzung mit den bestehenden

Schallimmissionen in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet weiterhin toleriert werden kann.

Landschaftsbildanalyse

I. Wirkzone WZ 1

Die Auswirkungen innerhalb der Wirkzone 1 (WZ 1), also auf die unmittelbare Umgebung im Radius von weniger als 200 Metern, wurden nicht untersucht. Das Gutachten ist daher nicht geeignet, den unmittelbaren Einfluss des Vorhabens auf die angrenzende Bebauung zu bewerten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum keinerlei Analyse der Auswirkungen der geplanten Bebauung im unmittelbaren Wirkungsbereich von 200 Metern durchgeführt wurde. Im Gutachten wird lediglich allgemein darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben dieser Größe auch außerhalb der WZ 1 Wirkung entfalten. Diese allgemeine Bemerkung reicht jedoch nicht aus, um auf die Erstellung eines Gutachtens für die Wirkzone 1 zu verzichten.

II. Einfluss der Bebauung

Geplant ist der Bau von zwei sehr großen Gebäudekomplexen mit einer Gesamtlänge von etwa 270 Metern, einer Breite von 140 Metern (davon jeweils 60 Meter für die Energiezentrale) und einer Höhe von rund 50 Metern, die die 36 Schornsteine erreichen werden. Dies führt in mehreren Wahrnehmungsebenen zu einer erheblichen negativen Veränderung des näheren Umfelds. Allein die Anzahl von 36 Schornsteinen lässt den Eindruck entstehen, in einem industriellen Mischgebiet zu leben. Es gibt jedoch durchaus die Möglichkeit, die Baukörper durch eine Anpassung der Architektur und Bauweise besser in das Landschaftsbild zu integrieren. Beispiele, wie die Baukörper weniger massiv und weniger invasiv gestaltet werden können, lassen sich durch eine einfache Recherche finden. Ein Beispiel hierfür ist der Artikel "Erstes Rechenzentrum in Neu-Isenburg geplant" von OF-News vom 12. Dezember 2023.

III. Wesentliche Veränderung des Wohngebietes/Kompensation

Das geplante Bauvorhaben wird den Charakter des angrenzenden, bislang reinen Wohngebietes in erheblichem Maße verändern. Es ist zu erwarten, dass die Bebauung einen außerordentlich negativen Einfluss auf den Bodenwert, den Bodenrichtwert, in jedem Fall mindestens auf den subjektiven Wert und somit auf den Marktwert der angrenzenden Wohnbebauung ausüben wird. Insbesondere die Präsenz von 36 Schornsteinen, die das Gebiet dominieren würden, lässt den Eindruck eines industriellen Gebiets entstehen, was die Frage aufwirft, ob die Klassifizierung dieses Gebiets als Gewerbegebiet weiterhin gerechtfertigt ist. Durch das Vorhaben würde das angrenzende Wohngebiet einer solchen visuellen Belastung ausgesetzt, dass zu prüfen wäre, ob sich der Charakter des Gebiets zumindest teilweise in Richtung eines gewerblichen Mischgebiets verschieben würde. Aufgrund dieser erheblichen Veränderungen ist es erforderlich, ein umfassendes Gutachten zu erstellen, das den Einfluss der geplanten Bauwerke auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung detailliert darstellt. Besonders wichtig ist es, dabei die Auswirkungen auf den Bodenwert, den Bodenrichtwert sowie die Notwendigkeit von Kompensationszahlungen zu berücksichtigen. Eine Bewertung der Kompensation ist nicht nur sinnvoll, sondern auch rechtlich erforderlich, um die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer auszugleichen. Die Notwendigkeit von Kompensationszahlungen wird bereits durch die vorliegende Landschaftsbildanalyse (Referenz 0755961) verdeutlicht, in der eine Kompensation für den landschaftlichen Eingriff vorgesehen ist. Diese Analyse zeigt, dass der geplante Eingriff in die Landschaft zu einer finanziellen Belastung für die betroffenen Anwohner führen könnte. Auf dieser Grundlage ist es durchaus gerechtfertigt, dass auch den Eigentümern der Wohneinheiten, die unmittelbar vom Bauvorhaben betroffen sind, entsprechende Kompensationszahlungen zustehen. Diese Zahlungen wären ein notwendiger Ausgleich für die Beeinträchtigungen, die sie durch das Bauvorhaben erleiden

würden. Rechtlich wird diese Forderung durch die ständige Rechtsprechung unterstützt, wonach bei Eingriffen in die Umgebung, die den Wert von Grundstücken oder die Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigen, eine Kompensationspflicht besteht. Ein Beispiel aus der Rechtsprechung ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Az. 4 C 7.06), das die Notwendigkeit von Kompensationszahlungen bei erheblichen Eingriffen in die Umwelt und das Erscheinungsbild eines Gebiets bekräftigte. Hierbei wurde festgestellt, dass die Gemeinde verpflichtet ist, den betroffenen Eigentümern eine angemessene Entschädigung zu zahlen, um die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auszugleichen.

Zusammenfassend muss also klar gefordert werden, dass im Falle dieses Bauvorhabens eine gründliche Untersuchung des Einflusses auf die angrenzende Wohnbebauung erfolgt und auf Grundlage dieser Untersuchung Kompensationszahlungen an die betroffenen Eigentümer geleistet werden müssen.

Vorentwurf vom 20. Dezember 2024

I. Allgemein

Laut der aktuellen Planung sind im Bereich GE 1 zwei Gebäude mit einer Höhe von 32,50 Metern vorgesehen, zuzüglich Schornsteinen, die jeweils 17,50 Meter hoch sein sollen. Insgesamt wird somit eine Gebäudehöhe von 50 Metern erreicht. Etwa 69 Prozent der Grundstücksfläche sollen bebaut werden dürfen. Auf dieser Fläche ist vorgesehen, dass 221.758 m² Geschossfläche auf maximal fünf Stockwerken entstehen. Als private Grünfläche, also unbebaute Fläche innerhalb des Plangebietes, sind 5.753 m² angegeben.

II. Verschattung, Schattenbildung und Fernblick

Durch die geplante Höhe der Bauwerke würde es besonders im Herbst bis in den Frühsommer, ab den späten Nachmittagsstunden bis zum Sonnenuntergang, zu einer massiven Verschattung der angrenzenden Wohnhäuser kommen. Der Eingriff in die Lebensqualität wäre gravierend. Besonders dramatisch ist der Eingriff in mein Eigentumsrecht, da der derzeit nahezu ungestörte Fernblick nach Westen, in Richtung des Feldbergs, nahezu vollständig durch die Gebäude blockiert würde. Von unserer Terrasse aus genießen wir aktuell eine Fernsicht von etwa 30 Kilometern bis zum Taunus. Diese Aussicht würde durch die geplante Bebauung auf eine bedrückende Distanz von nur noch etwa 200 Metern bis zur Fassade des Rechenzentrums (Gebäude 1) reduziert.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass es in der beschriebenen Zeitspanne, von den Nachmittagen bis zum Abend, bei Sonnenschein ständig zu einem unangenehmen Wechsel zwischen Schatten und Sonneneinstrahlung kommen würde, sobald die Sonne hinter den Schornsteinen verschwinden würde. Dieser fortwährende Licht-Schatten-Wechsel würde eine erhebliche, ständige Belastung darstellen und das Lebensumfeld in untragbarer Weise beeinträchtigen.

III. Änderung der bebaubaren Fläche

Es muss dringend geklärt werden, warum die ursprünglich festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die im Zusammenhang mit der Planung eines Möbelhauses definiert wurde, nun für die Rechenzentren auf 0,8 erhöht werden soll. Ebenso bleibt völlig unklar, auf welcher Grundlage die Geschossfläche von der bisherigen Planung des Gebiets abweichen darf. Im Fall des Möbelhauses wurde eine Geschossfläche von etwa 60.000 m² (Verkaufsfläche und Lager) angesetzt. Nun wird jedoch eine völlig andere Dimension angestrebt: Die geplante Geschossfläche soll auf satte 160.000 m² anwachsen und damit insgesamt 221.758 m² betragen – zusätzlich zu den 14.752 m² der GE 2. Das bedeutet eine unglaubliche Steigerung um 400 Prozent im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Diese Maßnahme ist in diesem Ausmaß absolut inakzeptabel.

IV. Änderung bei der Höhe der Baukörper

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Gebäudehöhe wurde eine erhebliche Verschlechterung für die angrenzenden Anwohner festgestellt. Beide geplanten Gebäude, einschließlich der dazugehörigen Schornsteine, dürfen eine Höhe von 50 Metern erreichen. Im Gegensatz dazu wurde die Höhe des Lagers im Rahmen der Planung des Möbelhauses mit 28 Metern zuzüglich eines technischen Aufbaus angegeben, während der Verkaufsraum eine Höhe von 19,50 Metern aufwies. Daraus ergibt sich, dass die aktuell geplante Bebauung in einigen Bereichen nahezu doppelt so hoch wäre bzw. sich um den Faktor 2,5 erhöhen würde. Eine Erläuterung, warum eine derart hohe Anzahl von 36 Schornsteinen erforderlich sein soll, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Des Weiteren ist bekannt, dass im Baugebiet Krebschere ein weiteres Rechenzentrum entstehen soll. In der ursprünglichen Planung war dort die Errichtung von 12 Schornsteinen vorgesehen, nun jedoch soll diese Zahl auf lediglich 3 reduziert werden. Zudem wurde für dieses Rechenzentrum eine Stockwerksbegrenzung von 3 Etagen festgelegt. Im Antrag des neuen Rechenzentrums campus hingegen ist die Anzahl der Stockwerke mit 5 angegeben. Die Höhenbegrenzung des anderen Rechenzentrums wurde auf 22,50 Meter (zuzüglich 7,50 Meter für Schornsteine) festgesetzt, was einer maximalen Höhe von 30 Metern entspricht. Die neuen Rechenzentren hingegen sollen jeweils eine Höhe von 50 Metern erreichen dürfen.

Wenn offensichtlich eine Reduzierung der Schornsteinanzahl im Fall des Rechenzentrums Krebschere von 12 auf 3 Schornsteine möglich ist, stellt sich die Frage, warum dies bei den aktuellen Plänen nicht ebenfalls möglich sein sollte. Es wird argumentiert, dass diese Reduzierung nur durch die Möglichkeit erreicht wurde, die Schornsteine dort auf eine Höhe von 30 Metern zu bauen. Daraus folgt, dass – falls eine Korrelation zwischen der Höhe der Gebäude und der Anzahl der Schornsteine besteht – bei den geplanten Rechenzentren mit einer Höhe von 50 Metern die Zahl der Schornsteine um mehr als 75 Prozent reduziert werden könnte. Dies scheint besonders plausibel, da dies auch beim benachbarten Rechenzentrum erfolgreich umgesetzt wurde. Darüber hinaus sollte die Reduzierung der Schornsteinanzahl sogar noch deutlicher ausfallen, da die aktuelle Planung eine Höhe von 50 Metern je Schornstein vorsieht, im Gegensatz zu den 30 Metern beim benachbarten Projekt.

Es stellt sich also die Frage, warum eine derart hohe Anzahl von 36 Schornsteinen beantragt wird, wenn es offenbar möglich wäre, diese deutlich zu reduzieren. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum die Anzahl der Stockwerke im Rechenzentrum campus nicht – wie im benachbarten Rechenzentrum – auf 3 Etagen begrenzt werden kann. Schließlich befindet sich das andere Baugebiet in einem Gewerbegebiet ohne angrenzende Wohnbebauung. Zudem ist unverständlich, warum nicht durch Tiefbaumaßnahmen die Höhe des Bauwerks optisch verringert und so die Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung minimiert wird.

Angesichts der größeren Sensibilität und der Notwendigkeit, die umliegenden Wohngebiete stärker zu berücksichtigen, bleibt die Frage offen, warum die geplanten Grenzwerte im Rechenzentrum campus so deutlich überschritten werden. Diese Vorgehensweise würde zu einer erheblichen Belastung der Anwohner führen, was in keinem Fall hingenommen werden kann.

V. Emission, Immissionen und Elektrosmog

Derzeit ist vollkommen unklar, welche Schadstoffemissionen durch den Betrieb der geplanten Gebäude und der Schornsteine auf die angrenzende Wohnbebauung sowie auf die weiter entfernte Umgebung einwirken werden. Es fehlt eine detaillierte Immissionsprognose, die die Auswirkungen von Staub, Staubinhaltsstoffen und Luftschadstoffen auf die Anwohner und das gesamte Gebiet berücksichtigt. Insbesondere

die potenziellen Gesundheitsrisiken durch diese Emissionen müssen umfassend geprüft werden, um sicherzustellen, dass die Lebensqualität der betroffenen Bevölkerung nicht gefährdet wird. Hierzu fordern wir, dass den Bewohnern, die in unmittelbarer Nähe zu dem Bauvorhaben leben, ein umfassendes Gutachten ausgehändigt wird, aus dem durch Simulationen unter Berücksichtigung der in diesem Gebiet vorherrschenden sowie sich durch das Bauvorhaben ändernden Bedingungen (Luftverwirbelungen, natürliche Luftbewegungen, etc.) fundiert dargelegt wird, welche gesundheitlichen Belastungen und Risiken auf die Menschen einwirken werden. Zudem bitten wir um umfassende und lückenlose Aufklärung über die gesundheitlichen Risiken, die durch die Ausstöße aus den Schornsteinen zu erwarten sind.

Ebenso unberücksichtigt bleibt die Frage, wie der Rechenzentrumcampus die Belastung durch Elektromog beeinflussen wird. Es fehlen jegliche Untersuchungen darüber, inwieweit die geplanten Anlagen und die Technologie, die in den Rechenzentren zum Einsatz kommen, zu einer Zunahme elektromagnetischer Felder führen könnten. Diese Belastung kann erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner haben und muss dringend in die Planung einbezogen werden.

Darüber hinaus ist eine gründliche Prüfung der Auswirkungen auf die lokale Umwelt erforderlich, insbesondere in Bezug auf Lärm- und Lichtemissionen. Der Betrieb der Rechenzentren könnte in den Abend- und Nachtstunden zusätzliche Belastungen verursachen, die bislang nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Es sollte eine detaillierte Lärm- und Lichtimmissionsprognose erstellt werden, um zu verhindern, dass die Lebensqualität der Anwohner durch störende Geräusche oder unkontrollierte Lichtquellen beeinträchtigt wird.

Insgesamt fordern wir somit eine transparente und unabhängige Untersuchung aller möglichen Umwelt- und Gesundheitsrisiken im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben. Dazu gehört die Durchführung von umfassenden Messungen und die Bereitstellung realistischer Szenarien zur zukünftigen Belastung, um frühzeitig geeignete Schutzmaßnahmen ergreifen zu können. Es sollte gewährleistet werden, dass alle relevanten Emissionen, sowohl in der Luft als auch im elektromagnetischen Bereich, nicht nur im Rahmen der aktuellen Planung berücksichtigt, sondern auch dauerhaft überwacht werden.

VI. Umspannwerk

Das im geplanten Baugebiet vorgesehene Umspannwerk muss zwangsläufig an das bestehende Stromnetz angeschlossen werden. In den vorliegenden Unterlagen ist jedoch keinerlei Information darüber enthalten, wie dieser Anschluss konkret umgesetzt werden soll. Ist vorgesehen, die Zuleitung unterirdisch zu verlegen, oder sollen stattdessen zusätzliche Strommasten im Gebiet errichtet werden? Falls Strommasten geplant sind, stellt sich die Frage, in welcher Höhe und Anzahl diese gebaut werden sollen. Welche Auswirkungen würde die Errichtung dieser Masten auf die Umgebung und insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung haben, sowohl visuell als auch im Hinblick auf potenzielle elektromagnetische Felder?

Des Weiteren müsste geklärt werden, welche technischen und sicherheitsrelevanten Standards bei der Installation und dem Betrieb des Umspannwerks berücksichtigt werden. Wird der Betrieb des Umspannwerks zu einer Erhöhung der elektrischen Belastung in der Umgebung führen? Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um eine sichere und umweltverträgliche Anbindung an das Stromnetz zu gewährleisten? Zudem stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang eine mögliche Erhöhung der Netzbelastung durch das Umspannwerk die lokale Infrastruktur und die Stromversorgung der umliegenden Gebiete beeinträchtigen könnte.

Es sollte auch untersucht werden, welche zusätzlichen Lärmemissionen durch den Betrieb des Umspannwerks zu erwarten sind. Gibt es eine Lärminderung durch spezielle Schalldämpfungsmaßnahmen? Wie werden potenzielle Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner durch den Betrieb des Umspannwerks berücksichtigt?

Zudem wäre es wichtig zu wissen, ob eine langfristige Überwachung des Umspannwerks und der dazugehörigen Infrastruktur vorgesehen ist, um etwaige zukünftige Störungen oder Belastungen frühzeitig zu erkennen und abzustellen. Werden regelmäßige Prüfungen und Wartungen durchgeführt, um die ordnungsgemäße Funktion der Anlage sicherzustellen und unerwünschte Auswirkungen auf die Anwohner zu vermeiden?

VII. Fassadenbegrünung und Photovoltaik

In dem Antrag wird angegeben, dass Photovoltaikanlagen an den Fassaden der Gebäude installiert werden dürfen. Es muss jedoch geklärt werden, ob diese Installation auch an der Ostfassade der Gebäude geplant ist. Sollte dies der Fall sein, stellt sich die Frage, inwieweit dadurch die Begrünung der Fassade beeinträchtigt wird und ob mit unerwünschten Sonnenspiegelungen ins benachbarte Wohngebiet zu rechnen ist. Die Auswirkungen von Reflexionen und Blendungen auf die angrenzenden Wohnbereiche müssen dringend untersucht werden, um mögliche Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Anwohner zu vermeiden.

Zudem bleibt unklar, warum nicht verbindlich festgelegt wird, dass die Ostfassaden möglichst vollständig begrünt werden sollen. Angesichts der positiven Beispiele, wie etwa das oben erwähnte Referenzobjekt in Neu-Isenburg, sollte die Begrünung der Fassaden als bevorzugte Maßnahme in Betracht gezogen werden. Diese Art der Begrünung bietet nicht nur einen ästhetischen Mehrwert, sondern trägt auch zur Verbesserung der Luftqualität, zum Wärmeschutz und zur Förderung der Biodiversität bei.

Es erscheint auch fraglich, warum in diesem Fall nicht auf bewährte Konzepte zurückgegriffen wird, die von dem planenden Architektenbüro TTSP HWP Consultants GmbH bereits in früheren Projekten erfolgreich umgesetzt wurden. Das Architektenbüro dürfte in diesem Zusammenhang geeignete und umsetzbare Alternativen kennen, die sowohl funktional als auch ästhetisch eine bessere Integration der Photovoltaikanlagen in das Gebäude ermöglichen, ohne die Begrünung oder die Lebensqualität der Anwohner negativ zu beeinflussen.

Darüber hinaus sollte die Frage gestellt werden, ob alternative nachhaltige Maßnahmen, wie etwa die Integration von vertikalen Gärten oder begrünten Fassaden, ebenfalls in Betracht gezogen werden könnten. Welche anderen umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Lösungen stehen zur Verfügung, um das Gebäude energetisch zu optimieren, ohne dass dies zu negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führt? Eine transparente Darstellung und Diskussion dieser Möglichkeiten im Rahmen des Antrags wäre aus Sicht der Anwohner mindestens wünschenswert.

VIII. Auswirkungen auf die Tierwelt und öffentliche Grünflächen

Wurde nachweislich geprüft und begutachtet, welchen Schaden das geplante Vorhaben für die umliegende Natur anrichten wird und in welcher Form es den natürlichen Lebensraum der dort ansässigen Tiere beeinträchtigen könnte? Auf und in der Fläche leben inzwischen zahlreiche verschiedene Tierarten. Welche Tiere wären durch das Projekt unmittelbar oder mittelbar bedroht, würden verdrängt oder möglicherweise getötet? Insbesondere im Hinblick auf die regelmäßigen Sichtungen von Rotmilanen im Gebiet, ist zu klären, wie sich das Vorhaben auf deren Lebensraum auswirken könnte. Wie wird die Versiegelung der Fläche ausgeglichen? Gibt es konkrete Maßnahmen zur Renaturierung oder zur Förderung von Ausgleichsflächen? Ist belegt, dass durch das Vorhaben keinerlei bedrohte Tierarten,

wie etwa der Rotmilan, negativ beeinflusst oder gefährdet werden? Welche Monitoring- und Schutzmaßnahmen sind vorgesehen, um sicherzustellen, dass keine Schäden an der lokalen Fauna entstehen und die Tiere weiterhin ihren Lebensraum erhalten können? Darüber hinaus wird die geplante Entwicklung der Parkanlage zudem nur sehr grob skizziert. Es ist vorgesehen, einige Sträucher und Bäume zu pflanzen, aber die genaue Nutzung der verbleibenden, nicht bepflanzten Fläche bleibt unklar. Diese Fläche wird mit möglichen Nutzungen wie einem Bolzplatz, einer Liegewiese und/oder einem Festplatz angegeben. Hier stellt sich die Frage, welche konkrete Nutzung nun tatsächlich vorgesehen ist? Insbesondere muss geklärt werden, wie sich die angedachte Nutzung auf den Geräuschpegel in der angrenzenden Wohngegend auswirken wird und ob dabei die allgemeinen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden. Diese Informationen fehlen bislang.

Um die Anwohner vor zusätzlichen Schallimmissionen zu schützen, wäre es sinnvoll, den geplanten Festplatz oder Bolzplatz auf der privaten Grünfläche des Rechenzentrums zu realisieren. Schließlich hat sich die Stadt Bad Vilbel auch ein Stück des Grundstücks zur Errichtung einer Lagermöglichkeit gesichert. Warum sollte also nicht ein Teil der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Grundstücks (gegenüber dem Spielplatz) für einen öffentlichen Zweck, wie beispielsweise einen Fest- oder Bolzplatz, genutzt werden dürfen? Diese Lösung würde zudem den Vorteil mit sich bringen, dass auf der aktuell vorgesehenen öffentlichen Grünfläche z.B. ein Kneippbecken angelegt werden könnte. Gerade im sogenannten Quellenpark fehlt es an Wasserstellen, was zu einer erheblichen Verbesserung der Umweltqualität und der Aufenthaltsqualität für die Anwohner führen würde.

Des Weiteren wäre zu klären, wie die Nutzung des Parks und der angrenzenden Flächen langfristig verwaltet und gepflegt wird. Wird sichergestellt, dass die Fläche ausreichend betreut wird, um eine nachhaltige Nutzung zu garantieren und eine Überbeanspruchung oder Vernachlässigung zu vermeiden? Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um die Ausgewogenheit zwischen Erholungsflächen, Naturschutz und den Bedürfnissen der Anwohner zu gewährleisten? Eine detaillierte Planung und transparente Kommunikation dieser Aspekte wäre für die betroffenen Anwohner von großem Interesse und sollte in den Unterlagen klar dargestellt werden.

Abschließende Stellungnahme

Fehlende Rücksichtnahme und Unverhältnismäßigkeit

In Anbetracht der vorgetragenen Punkte stellt sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit der geplanten Maßnahmen. Die vorgelegten Planungen und Konzepte erscheinen in mehreren Bereichen unangemessen, da sie die Interessen der betroffenen Anwohner und die Umweltbelange nicht hinreichend berücksichtigen. Darüber hinaus fehlt es derzeit an grundlegenden Informationen, welche Belastungen die unmittelbar und mittelbar betroffenen Bewohner zu erwarten haben und wie die Verantwortlichen diese Risiken mittigern und abwenden wollen. Dies bezieht sich nicht nur auf die gesundheitlichen Folgen, sondern auch die finanziellen Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bauvorhabens für die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Wohneinheiten verbunden sind.

Insgesamt scheint die geplante Bebauung und Nutzung nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu den bestehenden Umwelt- und Anwohnerinteressen zu stehen. Die Notwendigkeit, dass sämtliche Maßnahmen nicht nur im Hinblick auf die Funktionalität, sondern auch im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner, den Umweltschutz und die nachhaltige Nutzung von Ressourcen sorgfältig geprüft werden, ist von entscheidender Bedeutung. Angesichts der bestehenden Bedenken hinsichtlich Lärm, Luftschadstoffen, Elektrosmog, Einschränkung des Weitblicks, mangelnde optische Passung in das Gebiet, finanzielle Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien sowie der fehlenden umfassenden Umwelt- und Gesundheitsprognosen ist

In Anbetracht der detailliert aufgeführten Punkte sowie der gravierenden Auswirkungen auf unsere Lebensqualität sowie unser erst kürzlich erworbenes Eigentum (zum Zeitpunkt des Erwerbs waren diese geplanten baulichen Ausmaße alles andere als prognostizierbar oder ersichtlich!), lehnen wir das Vorhaben in der derzeitig geplanten Dimension ausdrücklich und vollständig ab.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 20:54

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

[REDACTED]
Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unverträglich, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm),

Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken; 2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen; 3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung; 4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet; 5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz; 6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 20:49

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung
des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit
form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche,
umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die
Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine
vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschwelligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 20:53

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus

[REDACTED]
Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad

Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschwelligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 20:58

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus



Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm),

Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:00

An: beteiligungsverfahren<beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus

[REDACTED]
Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus Sehr geehrte Damen und Herren, in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:03

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und

Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:16

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,
in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit
Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung
In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.
• Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)
Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation
Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.
• Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb
Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.
• Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen
Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch

Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:19

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

[REDACTED]
Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedragschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:20

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung
In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist.

Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten
(Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde

trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines

Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge?

Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der

Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;

3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:21

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärm mindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wie weit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedragschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrums-campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der

Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken; 2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen; 3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung; 4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet; 5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz; 6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 3. April 2025 21:34

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB An die Stadt Bad Vilbel Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 4. April 2025 00:06

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB An die Stadt Bad Vilbel Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel

[REDACTED]

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen

wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle

Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Gesendet von [Outlook für iOS](#)

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 4. April 2025 09:19

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" –
Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus

[REDACTED]
Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel

Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch

das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrums-campus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller) Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?

- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken; 2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen; 3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung; 4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet; 5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz; 6. Eine Fristverlängerung und niedrighschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen,



Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 4. April 2025 09:39

An: beteiligungsverfahren <beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de>

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB An die Stadt Bad Vilbel Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel

[REDACTED]

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Betreff: Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,
in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendungen:

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit
Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung
In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)
Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt

war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, bevor (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und

wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Gesendet von [Outlook für iOS](#)



Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage
Einwendungen

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unvertretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung).

Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner und auch in der Höhe deutlich geringer, als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich

geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschwelligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

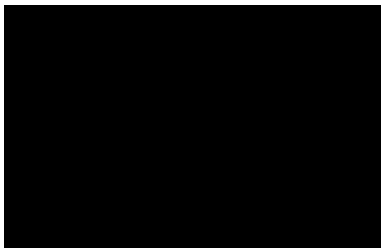
- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Einspruch gegen das Bauvorhaben „Im Schleid“ vom 20.12.2024 sowie zu den Unterlagen zur Schallmessung und Landschaftsanalyse

- Stellungnahme zum Bauvorhaben -

Mit diesem Schreiben möchten wir als direkt betroffene Anwohner „Im Schleid“ unsere Ablehnung gegenüber dem oben genannten Vorhaben ausdrücken.

Harmonisierung mit der bisherigen Stadtentwicklung

Der Bauplan des Rechenzentrums im Baugebiet "Im Schleid" wirft Fragen auf, ob es mit der bisherigen Stadtentwicklung harmonisiert, da Bad Vilbel als lebenswerter Vorort für Familien gilt. Trotz der im Plan erwähnten Maßnahmen wird der Bau aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung, der Veränderungen im Landschaftsbild und der industriell geprägten Bebauung (mit 36 Schonsteinen) von Anwohnern als nicht vollständig harmonisch empfunden. Wir als Familien haben große Bedenken, dass die industrielle Nutzung das wohnliche Ambiente beeinflusst. Die Errichtung von Industrieanlagen steht nicht im Einklang mit der familienfreundlichen Ausrichtung des Gebiets und kann zukünftige Entwicklungen in einem traditionellen Vorort gefährden. Dies steht im möglichen Widerspruch zur bisherigen Nutzung als Wohngebiet mit Spielplatz, Grundschule und Familienzentrum.

Schallschutz im Bereich der Wohnbebauung

In dem Gutachten Nr. 324P6 G2 wird angegeben, dass die Dezibel-Belastung durch das Rechenzentrum auf der GE 1, der Lagerfläche GE 2 und dem Umspannwerk tagsüber in der Nähe des Messpunktes zwischen 45 50 dB liegen wird. Tagsüber wird hier mit einer Zeit von 6 - 22 Uhr definiert. In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass der dort prognostizierte maximale Wert von 50 dB tagsüber theoretisch um 1 dB unterschritten wird. Außerhalb dieser Zeit werden die Werte durch Schalldämpfer auf circa 30 dB reduziert.

Bei hypothetischen Berechnungen wird aus nachvollziehbaren Gründen in der Regel mit bestmöglichen und standardisierten Annahmen gearbeitet. Diese Annahmen müssen aber in der Realität nicht zwangsläufig auch eintreten. Daher ist die geschilderte Varianz von 1 dB als deutlich zu gering einzustufen, da Schwankungsbreiten (Wetter, Wind) eine deutlich höhere akustische Belastung zur Folge haben können. So ist beispielsweise aktuell der Straßenverkehr auf der B3 je nach Wetterlage und Uhrzeit stärker zu hören oder auch schwächer.

Die Frage ist also, wie sich der Lärmpegel durch Umwelteinflüsse entwickeln würde und ob dadurch mit einer noch höheren Belastung zu rechnen wäre. Zudem stellt sich die Frage, ob

der prognostizierte Schallwert, trotz Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte, eine gesundheitliche Belastung darstellen kann.

Luftverschmutzung

Wir befürchten, dass die Luftverschmutzung durch den Betrieb der Schornsteine erheblich zunehmen würde und eventuell auch ein gesundheitliches Risiko für die Anwohner in Kauf genommen wird, wenn die technischen Standards hierbei berücksichtigt werden. Es ist aktuell völlig unklar, welche Schadstoffimmissionen durch den Betrieb der Gebäude und der Schornsteine auf die anliegende Wohnbebauung und darüber hinaus zu erwarten sein wird. Auch hierfür fehlt eine Immissionsprognose für Staub, Staubinhaltsstoffe und Luftschadstoffe. Wie sich der Rechenzentrumcampus auf die Belastung durch Elektromog auswirken wird, ist indes auch nicht geklärt. Kann also definitiv jederzeit ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb des Rechenzentrums eine Verschlechterung der Luft- und Lebensqualität eintreten kann?

Einfluss der Bebauung auf das unmittelbare Umfeld

Es sollen zwei sehr große Gebäudekomplexe mit einer Gesamtlänge von circa 270 Metern, einer Breite von 140 Metern (inklusive jeweils 60 Meter für die Energiezentrale), einer Höhe von circa 50 Metern inklusive 36 Schornsteinen entstehen. Dies führt in mehreren Wahrnehmungsebenen zu einer äußerst erheblichen, negativen Veränderung des näheren Wohnumfeldes. Allein die immense Anzahl von 36 Schornsteinen vermittelt den Charakter in einem industriellen Mischgebiet zu wohnen.

Durch die angedachte Höhe der Bauwerke, würde es insbesondere im Herbst bis in den Frühsommer ab den späten Nachmittagstunden bis Sonnenuntergang in erheblichem Ausmaße zur Verschattung nahezu aller unmittelbar angrenzenden Wohnbauten und der Grünflächen kommen.

Der Charakter des angrenzenden, reinen Wohngebietes würde durch das Bauvorhaben erheblich verändert. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Bebauung außerordentlich, negativen Einfluss auf den Bodenwert, den Bodenrichtwert und somit auf den Marktwert der anliegenden Wohnbebauung mit seinen einzelnen Wohnungen haben würde.

Dass grundsätzlich auch eine Bewertung der Kompensation möglich und erforderlich ist, wird bereits durch die vorliegende Landschaftsbildanalyse (Referenz 0755961) offensichtlich. Hier wird eine Kompensationszahlung durch den landschaftlichen Eingriff kalkuliert und fällig.

Daraus sollte folglich resultieren können, dass auch Kompensationszahlungen, zumindest für die Anwohner und Eigentümer zu erbringen wären, die unmittelbar von dem zur Realisierung angedachten Bauvorhaben betroffen wären.

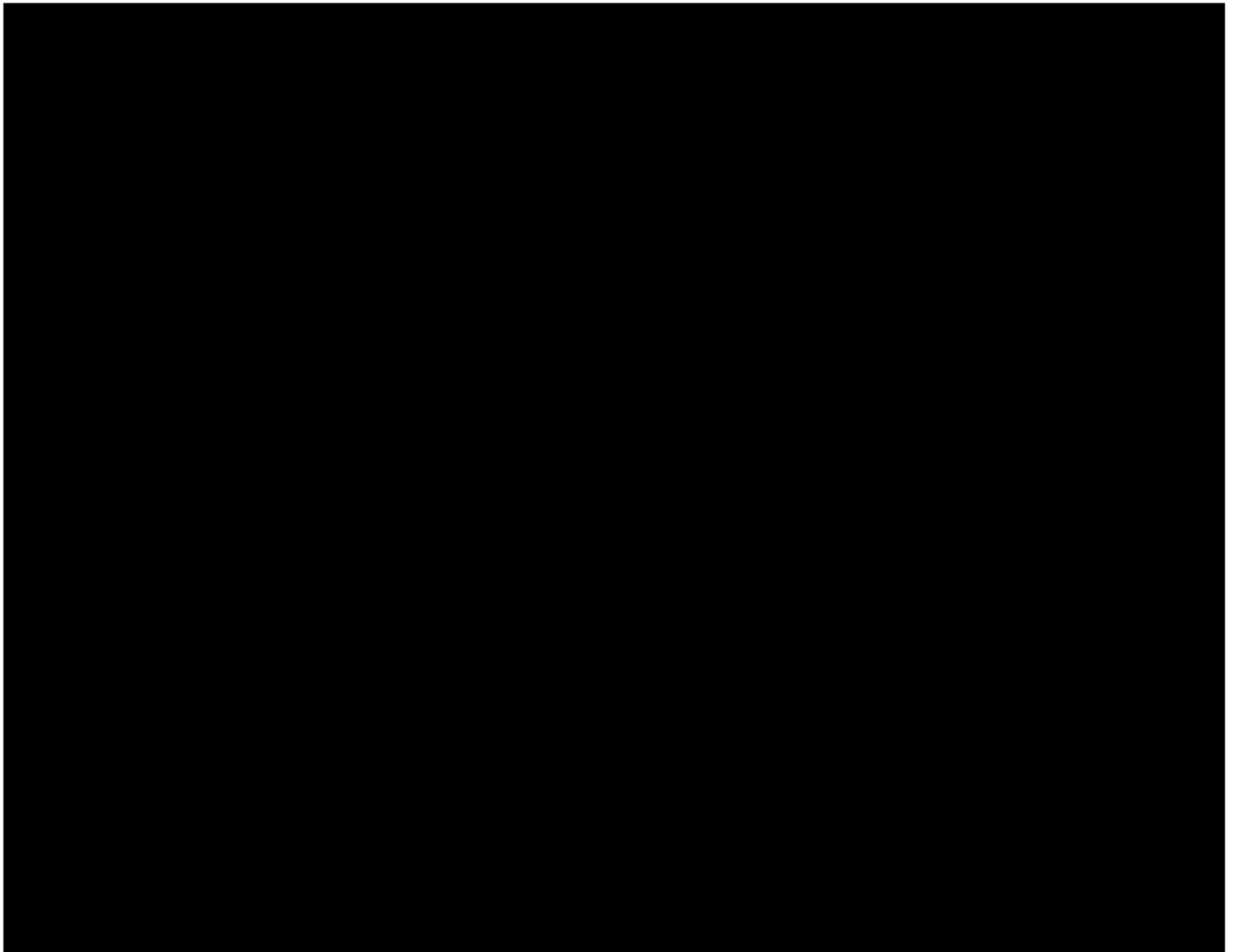
Umspannwerk neben dem Spielplatz

Es fehlt eine Risikobewertung aus der hervorgehen sollte, welche Risiken (Emissionen, Elektromog, Brand etc.) mit dem Betrieb eines Umspannwerkes verbunden sind, wenn es sich vergleichsweise nah an einer öffentlichen Grünfläche, einem Spielplatz und anderen (öffentlichen) Einrichtungen befinden soll.

Fehlende Verhältnismäßigkeit

Nach unserem Ermessen wird mit dem geplanten Vorhaben das Gebot der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit verletzt. Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Wir fühlen uns durch die aktuelle Ausgestaltung des Vorhabens jeweils individuell und qualifiziert negativ betroffen.

Unterschriftensammlung



07. April 2025

Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

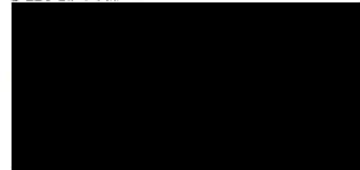
An die Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage
Einwendungen
Seite 1-5

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumsampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumsampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrumscampus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unverträglich, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
- Im Punkt 9 Planung, Nutzungsregelung, Flächen Maßnahmen zum Schutz zur Pflege...

Unter Abschnitt 9.6 sind keinerlei Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes von hier ansässigen bedrohten Tierarten aufgeführt.

Auf der Grünfläche leben Rebhühner. Diese stehen nach BNatSchG §7 und §44 unter Artenschutz.

Weiterhin würden Silberreiher und Störche und Fledermäusen durch weitere Hochspannungsleitungen und durch die Verschließung von Grünflächen ihr Lebensraum entzogen.

Ebenso wie den hier lebenden Feldhasen und den Fasanen.

Die Grün- und Feldfläche dienen diesen Tieren als Lebensraum der geschützt werden muss.

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?
- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

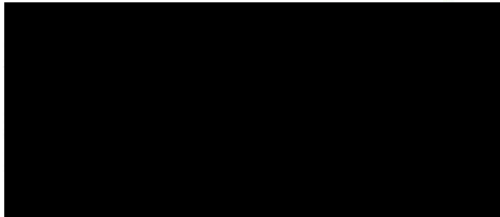
- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;
5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigrschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Einwendung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" – Verhinderung des Vorhabens eines Rechenzentrumscampus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung vom 11.02.2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" nehme ich hiermit form- und fristgerecht Stellung. Ziel dieses Schreibens ist es, auf wesentliche rechtliche, städtebauliche, umweltbezogene und verfahrensbezogene Bedenken hinzuweisen, die aus Sicht der Unterzeichnenden die Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Frage stellen und mindestens eine vollumfängliche Neubewertung, gegebenenfalls die Verwerfung des Vorhabens, rechtfertigen.

1. Verletzung der städtebaulichen Entwicklungsziele und mangelnde Gebietsverträglichkeit

Die Stadt Bad Vilbel hat in den letzten zehn Jahren, seit 2015, eine intensive Wohnbauentwicklung vorangetrieben, wodurch das ursprünglich gewerblich geprägte Gebiet zunehmend in ein faktisches Wohngebiet übergeleitet wurde. Die Schaffung neuer Wohnquartiere in direkter Umgebung des Plangebiets hat zu einem grundlegenden Strukturwandel geführt, der bei der Bewertung der Zulässigkeit neuer Bauprojekte zwingend zu berücksichtigen ist.

Die aktuell geplante Errichtung eines hochmodernen Rechenzentrumscampus mit Notstromgeneratoren und Schornsteinanlagen, Umspannwerk und intensiven Versorgungs- sowie Logistikverkehren widerspricht dem Entwicklungsziel einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Einordnung als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ist daher nicht mehr angemessen und widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Wahrung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Ein solcher Strukturbruch ist städtebaulich unverhältnismäßig und wird der gelebten Realität nicht gerecht.

2. Schutz des angrenzenden Spielplatzes – besonders schutzwürdige Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der Teil der familienfreundlichen Infrastruktur der jüngsten Neubaugebiete ist. Spielplätze stellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 22 BImSchG besonders schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche

dar – insbesondere für Kinder. Die Nähe zu einem großflächigen, 24/7 betriebenen Rechenzentrum mit technischer Infrastruktur, Notstromanlagen, Lieferverkehr und Emissionen widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und sichere Aufenthaltsräume für Kinder.

- Wir fordern eine explizite immissionsschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen auf den Spielplatz. Sollte diese fehlen oder unzureichend erfolgen, ist das Verfahren in diesem Punkt angreifbar.
-

3. Unverhältnismäßige Ausdehnung im Vergleich zu früheren Projekten (Möbelhaus Segmüller)

Das frühere Bauvorhaben auf dem Gelände – das Möbelhaus Segmüller – wurde trotz bereits erteilter Genehmigung nicht realisiert. Die Gründe lagen u.a. in einem langwierigen wettbewerbsrechtlichen Verfahren mit einer Nachbarstadt. Entscheidend ist jedoch: Das Projekt war erheblich kleiner als der nun geplante Rechenzentrums-campus und wurde genehmigt, **bevor** (ca 2010, damit 5 Jahre vor der Wohnbauentwicklung) die heute bestehenden Wohngebiete entstanden. Schon damals bestanden städtebauliche Bedenken – sie gelten heute umso mehr. Es wäre unververtretbar, ein weit größeres Projekt mit höherer Umwelt- und Verkehrsbelastung in einem mittlerweile stark verdichteten Wohnumfeld zu genehmigen.

4. Eingriff in das Landschaftsbild – unzureichende Kompensation

Gemäß Landschaftsbildanalyse (S. 1–11) liegt das Plangebiet in einem naturräumlich sensiblen Bereich. Eingriffe in das Landschaftsbild unterliegen gemäß § 14 BNatSchG der Ausgleichspflicht. Die im Vorentwurf vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Landschaftsgestaltungszonen LGZ) erscheinen jedoch weder qualitativ noch räumlich geeignet, um die erheblichen optischen und ökologischen Auswirkungen der geplanten Großanlagen (Rechenzentren, Schornsteine, Umspannwerk) wirksam zu kompensieren.

- Wir fordern die Einholung eines externen Gegengutachtens zur Angemessenheit der Kompensation.
-

5. Lärmemissionen – Diskrepanz zwischen Planung und Betrieb

Die schalltechnische Machbarkeitsstudie geht von der Einhaltung der TA Lärm aus – jedoch nur unter idealisierten Annahmen, etwa zur gleichmäßigen Betriebsweise, gedämpften Nachtbelastung, Verwendung lärmindernder Technik und fehlender Störfälle. Das Bauvorhaben umfasst jedoch dieselbetriebene Generatoren, Lüftungsaggregate und Kühlanlagen, deren tatsächlicher Betrieb von den Annahmen der Studie stark abweichen kann.

- Die Studie und das Bauvorhaben stimmen in wesentlichen Betriebsdetails nicht überein. Dies stellt die Validität der Emissionsprognose infrage.
-

6. Verkehrliche Erschließung und unrealistische Prognosen

Die Verkehrsuntersuchung geht von 2.800 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag aus – bei idealer, gleichmäßiger Verteilung. Berücksichtigt werden jedoch weder saisonale Schwankungen noch Stoßzeiten durch Lkw-Anlieferungen, Schichtwechsel noch Wartungsverkehr. Auch Notfall- oder Ausweichszenarien sind nicht berücksichtigt.

- Wir fordern eine realitätsnahe Neubewertung der Verkehrsbelastung und ein begleitendes Mobilitätskonzept.
-

7. Kritische Infrastruktur – BImSchG-pflichtige Anlagenteile

Mit dem geplanten Umspannwerk und der Vielzahl an Notstromgeneratoren entstehen potenziell genehmigungspflichtige Anlagen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dies betrifft insbesondere Emissionen (Abgase, Lärm), Brandschutz sowie die Notfallplanung bei Stromausfällen.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach § 7 UVPG einzufordern. Alternativ sind klare Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Regierungspräsidium, Umweltamt) einzuholen.
-

8. Starkregenereignisse, Versiegelung und Gewässergefährdung

Am 2. Mai 2024 kam es im Bereich Siemensstraße 19 in Bad Vilbel infolge eines Starkregenereignisses zu einer Überflutung des Wohnhauses. Dieses Ereignis hat deutlich gemacht, dass das bestehende Entwässerungssystem bereits jetzt überlastet ist. Eine zusätzliche Versiegelung von mehr als 10 Hektar Fläche durch das geplante Vorhaben wird das Risiko weiterer Überschwemmungen massiv erhöhen.

Wir stellen daher in Frage, ob die Stadt Bad Vilbel überhaupt ausreichende hydraulische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen hat, um das gesamte neu entwickelte Wohngebiet als "geeignet" für eine dauerhafte Wohnnutzung auszuweisen. Die Karten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) weisen das Areal als potenzielles Starkregenrisikogebiet aus.

- Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Stadt zur Starkregenvorsorge? Wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung und Genehmigung des Wohngebiets ein Gesamtkonzept zur „Eignung“ des Areals vorgelegt und genehmigt? In wieweit wurde im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen, wie die Erweiterung durch das geplante Rechenzentrum, berücksichtigt?
- Wird das zusätzliche Retentionsvolumen nachgewiesen?

- Gibt es ein ganzheitliches Wassermanagementkonzept?

Ohne diese Nachweise ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht nur unverantwortlich, sondern rechtlich angreifbar.

9. Unzureichende Öffentlichkeitsbeteiligung und Verfahrenszweifel

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt primär über digitale Plattformen. Damit wird ein erheblicher Teil der Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen, Menschen ohne Internetzugang oder technisches Verständnis – faktisch von der Beteiligung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Sinn des § 3 BauGB und dem Grundsatz der niederschweligen, inklusiven Beteiligung.

Zudem sind Zweifel an der umfassenden Information der Stadtverordnetenversammlung über die tatsächliche Tragweite und langfristigen Folgen des Vorhabens angebracht. Die komplexe Aktenlage mit zahlreichen Gutachten ist für Laien schwer zugänglich. Damit liegt ein formeller Mangel in der Ausgestaltung der Beteiligung vor.

- Wir fordern eine Fristverlängerung, barrierefreie Informationsveranstaltungen sowie die umfassende Aufklärung der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger.
-

10. Datenschutzrechtliche Bedenken gemäß DSGVO

Die Abgabe von Stellungnahmen erfordert die Preisgabe personenbezogener Daten, welche durch die Stadt Bad Vilbel und ein externes privates Planungsbüro (Planergruppe ROB GmbH) verarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob hierfür eine explizite, dokumentierte Einwilligung eingeholt wird. Zudem ist unklar, ob anonymisierte Einwendungen gleichwertig behandelt werden.

- Wir fordern die Möglichkeit der anonymisierten Stellungnahme sowie eine transparente Darstellung des Verarbeitungsrahmens gemäß Art. 6 DSGVO.
-

Forderung

Auf Basis der obigen Einwendungen fordern wir:

1. Die sofortige Aussetzung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB bis zur vollumfänglichen Klärung der vorgebrachten rechtlichen und fachlichen Bedenken;
2. Eine öffentliche Anhörung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB zur Diskussion aller Einwendungen;
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Rücknahme der großflächigen Infrastrukturflächen zugunsten kleinteiliger, wohnverträglicher Nutzung;
4. Die Offenlegung eines vollständigen Wasser- und Starkregenschutzkonzepts für das betroffene Wohngebiet;

5. Die Durchführung einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung für alle sensiblen Nachbarnutzungen, insbesondere den Spielplatz;
6. Eine Fristverlängerung und niedrigschwellige analoge Beteiligungsformate für alle Bevölkerungsgruppen.

Mit freundlichen Grüßen

