

# Amtliche Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

### **13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel**

**hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB; Wiederholung der Beteiligung aus formalen Gründen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.07.2024 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in der Fassung vom 17.05.2024 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 15.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 durchgeführt. Aufgrund der Unterschreitung der in der Hauptsatzung vorgegebenen Bekanntmachungsfrist, wird der Beteiligungsschritt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wiederholt.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ besitzt eine Größe von 147.505 m<sup>2</sup> (rund 14,8 ha) und umfasst in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 20, die Flurstücke 86/6, 86/10, 86/12 tlw., 86/13 tlw., 86/19 tlw., 100/4, 100/5 tlw., 168 tlw., 169 tlw., 187, 188, 189, 190, 191, 192, 196 und 197. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es durch die Nordumgehung Bad Vilbel (L3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 sowie geplante Gewerbeflächen der Stadt Bad Vilbel begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die zum Großteil bereits realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“, im Süden bestehende Gewerbebetriebe, Wohngebäude sowie geplante Gewerbeflächen und das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ des Baugebietes „Krebsschere“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmittel-discounter.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Rechtskräftig im Geltungsbereich des Plangebietes der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Prägend für das Baugebiet „Krebsschere“ ist seit jeher die Untergliederung in zwei verschiedene Teilbereiche, die Wohnbauflächen im Osten und die Gewerbeflächen im Westen. Die beiden Teilbereiche sind durch einen öffentlichen Grünzug räumlich voneinander getrennt. Diese Nutzungstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie der öffentliche Grünzug setzen sich im nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Schleid“ fort.

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Großteil zeitnah realisiert werden. Das Baukonzept der derzeit für das Plangebiet rechtsgültigen 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, lässt sich u.a. aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Neuausrichtung moderner Gewerbegebiete nicht realisieren, weshalb von Seiten der Investoren ein neues Baukonzept für das Plangebiet erstellt wurde. Die Umsetzung dieses neuen Baukonzeptes kann nur auf der Grundlage eines geänderten Bauplans erfolgen. Die äußere Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen bestehen bleiben. Wesentliche Änderungen werden im Bereich der festgesetzten

Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete erforderlich. Hierbei ist anzuführen, dass die bauliche Ausnutzung der privaten Bauflächen auf das gesamte Plangebiet bezogen nicht wesentlich erhöht werden soll. Ebenfalls soll der flächenmäßige Anteil der festgesetzten Urbanen Gebiete und dem damit verbundenen Anteil an Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes nur geringfügig erhöht werden.

Die 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebschere“, den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund des Umfangs der Änderungen erfolgt die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.



**Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Krebschere“**

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

**vom 04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024**

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans

„Krebsschere“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnischer Untersuchung, Mobilitätskonzept, Grundlagendarstellung Stadtklima zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, Zusatzbewertung Landschaftsbild, Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995, Gutachten zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, zwei orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen, Abschlussbericht zu der Kampfmittelbergung nach geomagnetischer Flächenaufzeichnung, Archäologischer Untersuchung, dem Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie dem Entwurf der zusammen mit der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Bad Vilbel [www.bad-vilbel.de](http://www.bad-vilbel.de) unter „Bauen“ → „Bebauungspläne“ → „Öffentliche Auslegung“ (<http://www.bad-vilbel.de/de/bauen/bebauungsplaene/oeffentliche-auslegung>)
- Auf der Internetseite der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

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

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

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

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Einleitung (Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang; Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)
  - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen; In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten; Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB)
  - Zusätzliche Angaben (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des

Bauleitplans auf die Umwelt; Allgemein verständliche Zusammenfassung)

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Einleitung (Anlass, Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen; Bisher durchgeführte Untersuchungen im Gebiet)
  - Bestandserfassung (Untersuchungsgebiet; Säugetiere; Vögel; Reptilien)
  - Konfliktanalyse (Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens; Projektbezogene Auswirkungen; Art-für-Art-Prüfung; Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten; Konfliktbeurteilung)
  - Maßnahmenplanung
  - Fazit
  
- **Abschlussbericht zu der Kampfmittelbergung nach geomagnetischer Flächenaufzeichnung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Einleitung
  - Aufgabenstellung (Ziel der Kampfmittelräumung)
  - Kampfmittelräumung
  - Qualitätssicherung der Räumungsmaßnahme
  - Besondere Vorkommnisse / Freigabe
  
- **Schalltechnische Stellungnahme** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen (Aufgabenstellung; Berechnungsverfahren / Emissionskontingentierung; Berechnungsergebnisse; Beurteilung der Berechnungsergebnisse; Emissionskontingentierung, Verfahrenshinweise; Kindergartenstandort in der Gewerbegebiets- Teilfläche GE 7; Emissionskontingente, Bebauungsplan-Festsetzungen)
  - Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Aufgabenstellung; Straßenverkehrslärm nach RLS-19; Berechnung des „Maßgeblichen Außenlärmpegels“ La; Maßgeblicher Außenlärmpegel; Anwendung der Regelungen zum Passiven Schallschutz)
  
- **Mobilitätskonzept** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Rahmenbedingungen und Grundlagen
  - Standort- und Erreichbarkeitsanalyse
  - Mobilitätsmaßnahmen
  - Stellplatzberechnung nach B-Plan
  - Zusammenfassung
  
- **Grundlagendarstellung Stadtklima** zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Einleitung (Bedeutung des Stadtklimas für Mensch und Infrastruktur; Einflüsse des Klimawandels)
  - Städtische Problemgebiete (Theoretische und empirische Konzepte; Numerische Modelle)
  - Die Situation in Bad Vilbel (Das Stadtklima in Bad Vilbel; SpringPark Valley)
  - Zusammenfassung
  
- **Zusatzbewertung Landschaftsbild** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Grundlegende Vorbemerkungen zum Bewertungsverfahren
  - Beschreibung des Vorhabens (Planungsraum; Geplante Bebauung)
  - Wirkzonen
  - Potenziell beeinträchtigter Raum (Vorbelastung; Landschaftstypen)
  - Bewertung und Berechnung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen
  - Zusammenfassung

- **Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)** vom 09.02.1995 mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Festsetzung der Ausgleichsabgabe
  - Vorhaben in den bebauten Ortslagen
  - Unterlagen
  - Aufhebung von Vorschriften
  - Ermittlung der Ausgleichsabgabe
  - Werteliste nach Nutzungstypen
  
- **Gutachten zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Veranlassung
  - Unterlagen
  - Verrichtungen
  - Ergebnisse vom Untergrund (Geologie; Exkurs zur Genese der Schichten; Unterirdisches Wasser; Wasserschutzzonen; Bodenkennwerte / Homogenbereiche; Erdbebenzone; Chemische Analyse)
  - Folgerungen (Gründung der Gebäude; Kanalgräben; Verkehrsflächen; Abdichtung von Gebäuden; Baugruben; Wiedereinbau von Erdaushub; Versickerungseinrichtungen)
  
- **Orientierende umwelttechnische Untersuchung** (Bauvorhaben Springpark Valley in Bad Vilbel) mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Veranlassung
  - Unterlagen
  - Verrichtungen
  - Ergebnisse (Geologie, Chemie)
  
- **Orientierende umwelttechnische Untersuchung** (Bauvorhaben Rodheimer Str. 10A bis 10D, 61118 Bad Vilbel) mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Veranlassung
  - Unterlagen
  - Verrichtungen
  - Ergebnisse (Chemie)
  
- **Archäologische Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Einleitung (Veranlassung; Allgemeine Informationen zum Ort; Ortsgeschichtlicher Überblick; Informationen zur Geologie)
  - Technischer Bericht (Flächenmaße; Personal; Zielsetzung und Dauer; Ablauf der Untersuchung)
  - Wissenschaftlicher Bericht (Befunde; Funde)
  - Zusammenfassung
  
- **Verkehrsuntersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - Vorbemerkungen
  - Aufgabe
  - Bestandsanalyse (Analyse Belastungen 2023; Prognose-Nullfall 2035)
  - Fahrtenprognose (Fahrten durch den Bebauungsplan „Krebsschere“ (13. Änderung); Prognose-Belastung 2035)
  - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität
  - Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV
  - Zusammenfassung und Empfehlungen

- Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Immissionsschutz** (Hinweis auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb)
- Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zu im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien)
  - **Grünordnung** (Hinweis zu geplanten Baumpflanzungen hinsichtlich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen)
- Stellungnahme des Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagements mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Immissionsschutz** (Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen in Verbindung mit § 50 BImSchG)
  - **Grünordnung** (Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen)
  - **Ver- und Entsorgung** (blendfreie Ausführungen von erneuerbaren Energien in Fahrbahnnähe; Hinweis zu Straßenentwässerungsanlagen)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Ver- und Entsorgung** (Anregung zur Bemessung der vorgesehenen Rückhalteanlagen)
  - **Immissionsschutz** (Festsetzungen zu Lichtimmissionen)
  - **Bodenschutz** (Konkretisierung der max. Bodenversiegelung; Anregung zu Einfriedungen und der damit verbundenen Bodenfreiheit)
  - **Umweltschutz** (ökologisch wertvolle Gestaltung von Wasserbecken und Gartenteichen; Anregung zur Bepflanzung der Extensivrasenflächen)
  - **Artenschutz** (Hinweis zum Fehlen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags; Anregungen zu CEF-Maßnahmen, Festsetzungen zum Vogelschutz)
  - **Grünordnung** (Überarbeitung der Pflanzliste)
- Stellungnahme der ovag Netz GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Ver- und Entsorgung** (Anregungen zum Schutz von im Plangebiet liegenden Kabel und Leerrohre; Anregungen zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie; Hinweis zum Versetzen, Erneuern oder Errichten von Lichtpunkten und Stahlrohrmasten)
  - **Grünordnung** (Schutz bestehender und geplanter Leitungen bei Bepflanzungsmaßnahmen)
- Stellungnahme des Polizeipräsidium Mittelhessen mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Immissionsschutz** (Hinweis zu Maßnahmen für den Lärmschutz)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Ver- und Entsorgung** (Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Löschwassermenge; Hinweis auf Entwässerung im Trennsystem)
  - **Regionalplanung** (Hinweis auf Lage des Gebietes in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; Anregung zur Festsetzung der max. zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe in Urbanen Gebieten)

- **Bodenschutz** (Anregung zum Nachsorgenden Bodenschutz; Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz; Hinweis zur Beachtung der DIN 19639; Hinweis auf die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz; Hinweis zu möglichen CO2-Ausgasungen)
- **Immissionsschutz** (Anregung bezüglich der passiven Schallschutzmaßnahmen und ihren Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität)
- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Regionalplanung** (Hinweis zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes; Anregung zur Festsetzung der max. zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe in Urbanen Gebieten)
  - **Umweltschutz** (Hinweis auf Daten aus der Strategischen Umweltprüfung)
- Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel mit Aussagen zu den folgenden Themen:
  - **Ver- und Entsorgung** (Schutz von Versorgungsleitungen während Bauarbeiten)
  - **Grünordnung** (Anregung zu geplanten Bäumen auf Gas- und Wasserleitungen)

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

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

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

#### Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: [poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de).

Bad Vilbel, den 15.10.2024

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL  
Sebastian Wysocki  
Bürgermeister