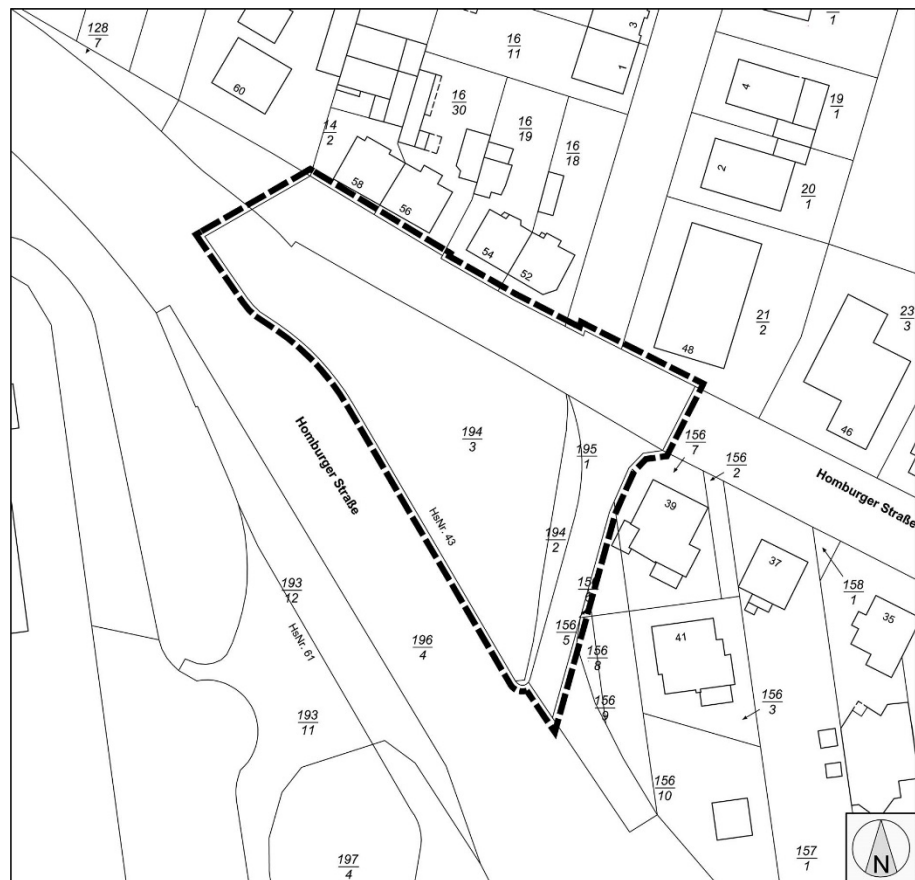


# Stadt Bad Vilbel

## 2. Änderung Bebauungsplan „Quellenpark Südost“



Entwurf, 27.07.2021

geändert: 15.09.2021

# Stadt Bad Vilbel

## 2. Änderung Bebauungsplan „Quellenpark Südost“

### Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
MSB Projekt- und Baumanagement GmbH &  
Co. KG  
Stuttgarter Straße 25  
60329 Frankfurt

Stand: 27.07.2021  
geändert: 15.09.2021

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	7
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>8</b>
3.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	8
<b>4</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	8
<b>5</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	8
<b>6</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	8
6.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
6.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	8
<b>7</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
7.1	Anzupflanzende Einzelbäume .....	9
7.2	Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	9
7.3	Tiefgaragen .....	9
7.4	Dachbegrünung .....	9
<b>8</b>	<b>Vorkehrungen gegen Gewerbelärm</b> .....	<b>9</b>
8.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	9
<b>9</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>10</b>
9.1	Vorkehrungen gegen Verkehrslärm .....	10
<b>10</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
10.1	Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte .....	12
<b>C</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</b> .....	<b>13</b>
<b>D</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten</b> .....	<b>15</b>
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) .....	15
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung) .....	15
1.3	Sträucher .....	15
1.4	Geschnittene Hecken .....	16
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>16</b>

<b>4</b>	<b>Heilquellenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Elektromagnetische Verträglichkeit</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
<b>E</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>21</b>
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	21
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>25</b>
7.1	Städtebauliche Situation .....	25
7.2	Landschaftliche Situation .....	27
<b>8</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>27</b>
8.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	27
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	29
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>29</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
9.3	Bauweise .....	31
9.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	31
9.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	31
9.6	Straßenverkehrsflächen.....	32
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
9.8	Vorkehrungen gegen Gewerbelärm .....	33
9.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	35
9.10	Sonstige Festsetzungen .....	37
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>37</b>
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	37
10.2	Werbeanlagen .....	38
10.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	38
<b>11</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>38</b>
11.1	Zum Zeitpunkt des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ .....	38
11.2	Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ .....	40
<b>12</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	<b>41</b>
<b>13</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>42</b>
13.1	Wasserversorgung.....	42
13.2	Abwasserentsorgung .....	42
13.3	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle .....	42
13.4	Schutzausweisungen .....	43
<b>14</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>43</b>

<b>15</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>43</b>
<b>16</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>47</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>48</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>48</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>48</b>
<b>G</b>	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>49</b>

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

*Die kursiv gedruckten Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.*

(gemäß § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten,
6. Einzelhandelsbetriebe.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,1.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

*Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Gebäudelänge parallel zur Homburger Straße: 12,0 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken. Der untere Bezugspunkt befindet sich jeweils senkrecht vor dem Gebäude auf der Achse der Homburger Straße. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der zur im Westen gelegenen Homburger Straße (Flurstück 196/4) hin orientierten Fassade gemessen. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Homburger Straße nächstgelegenen Fahrbahndeckenhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.*

### 3 Bauweise

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

### 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 4.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

### 5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### 5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen sowie deren Einhausungen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

### 6 Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

##### 6.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

##### 6.2.2 Fußgänger- und Radwegbereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.

#### 6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.



## **7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

### **7.1 Anzupflanzende Einzelbäume**

*Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind entlang der Homburger Straße Einzelbäume gemäß Vorschlagsliste D1.1 anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (4x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m parallel zur Homburger Straße abgewichen werden.*

*Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet.*

### **7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

*Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen, z.B. gemäß Vorschlagsliste D1.2 und D1.3, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die innerhalb der Baugrundstücksfläche zusätzlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf die o.g. Anpflanzpflicht anrechenbar.*

### **7.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 80 cm betragen.

### **7.4 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer (<10° Neigung) mit einer projizierten Fläche größer 10 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für erforderliche Oberlichter, verglaste Dachflächen, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

## **8 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm**

(gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

***Die in den Festsetzungen zu Vorkehrungen gegen Gewerbelärm in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.***

### **8.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L <sub>EK</sub>	
	tags	nachts
Teilfläche 1	58 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 2	59 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung der Immissionsaufpunkte IP a bis IP g erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

## 9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

### 9.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

#### 9.1.1 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]

$K_{Raumart}$  = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K<sub>AL</sub> [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in den Lärmpegelbereich V bzw. VI gemäß der kartographischen Darstellung für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.



In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

## 10 Sonstige Festsetzungen

### 10.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Die kursiv gedruckten Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.*

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wird gem. § 1 Abs. 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel auf der Grundlage der Anlage 2 der folgende Stellplatzschlüssel für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe festgesetzt:

---

### 4 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen

---

4.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume allgemein	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
-----	--	--

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D1 Hinweise).

### 2 Werbeanlagen

Es gilt die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

### 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## D Hinweise und Empfehlungen

*Die kursiv gedruckten Hinweise werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.*

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)  
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)  
Pinus sylvestris (Waldkiefer)  
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)  
Quercus palustris (Sumpfeiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)  
Salix alba „Liempde“ (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)  
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)  
Alnus spaethii (Purpurerle)  
Betula nigra (Schwarzbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)  
Ginkgo biloba (Ginkgo)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)  
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)  
Parrotia persica (Eisenholzbaum)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)  
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)  
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)  
Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)  
Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)  
Obstbäume regionaler Sorten (Hochstamm)

#### 1.3 Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa gallica (Essigrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

#### 1.4 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)  
Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)  
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus spec. (Weißdorn)  
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)  
Taxus baccata (Europäische Eibe)

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

## 3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

## 4 Heilquellenschutz

*Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.*

*Des Weiteren liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel", das sich in der Ausweisung befindet. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.*



## 5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

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. In unmittelbarer Nähe der 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 Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## 6 Elektromagnetische Verträglichkeit

*Im Bereich der Bahntrasse ist die elektromagnetische Verträglichkeit insbesondere bei medizinisch-technischen Geräten (z.B. Herzschrittmacher, implantierte Defibrillatoren) zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht "Elektromagnetische Felder im Alltag" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ISBN 0949-0280 (2002) hingewiesen.*

## 7 Kampfmittel

*Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es sind die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.09.2013 (Az. B 1837-2013), die i.V.m. der vorliegenden Planung erteilt wurde, sowie die darin aufgeführten Regelungen zu beachten.*

## 8 Artenschutzrechtliche Belange

*Notwendige Gehölzfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.*

*Es wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.*

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

## E Begründung

*Die kursiv gedruckten Textteile werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.*

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf der bisher unbebauten Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ soll der Neubau eines Geschäftsgebäudes zeitnah realisiert werden. Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Erweiterung des Baufensters,
- Festsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen,
- Festsetzung des bestehenden verkehrsberuhigten Bereichs,
- Festsetzung des bestehenden Fußgänger- und Radwegbereiches,
- Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten,
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Festsetzungen von Vorkehrungen gegen Gewerbelärm,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungsträger.

Ziel der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ war die Verbesserung der *Erschließung des Quartiers Massenheimer Weg – Saalburgstraße – Huizener Straße*. Dieser Bereich war bisher lediglich über die Einmündung der Straße Am Sportfeld in die Homburger Straße erreichbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sollte durch einen zweiten Anschluss über einen Kreisverkehr von der Straße Am Sportfeld an die Homburger Straße westlich der Eisenbahnbrücke die Anbindung optimiert werden. Dieser Anschluss ergänzt die Erschließung über den Knotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sportfeld / Homburger Straße, so dass dieser Knotenpunkt entlastet wird.

Zum anderen wollte die Stadt die verbleibenden Flächen an der Homburger Straße sowie den Bereich entlang der Bahnlinie baulich angemessen entwickeln: Durch den Wegfall des Umspannwerkes haben sich hier Möglichkeiten zu einer Wiedernutzbarmachung von Flächenreserven im innerstädtischen Bereich ergeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung die bislang unbebauten Flächen entlang der Homburger Straße baulich angemessen zu entwickeln und das Stadt- und Straßenbild entlang der Homburger Straße einheitlich auszubilden.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ betrifft, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1).

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.766 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.



Abbildung 1: Lage der 2. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ (rot markierte Fläche)

## 2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ besitzt eine Größe von 2.766 m<sup>2</sup> (rund 0,3 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels (siehe Abbildung 2). Es umfasst die Flurstücke 194/2 und 194/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 195/1 und 128/6.

Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen des bebauten Siedlungsbereichs der Kernstadt Bad Vilbel an das Plangebiet an. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebietes der Bereich des großen Gewerbe-, Misch und Wohngebiets *Krebschere*. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche der Homburger Straße an. Entlang der Homburger Straße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. *Südlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der Saalburgschule, der John-F.-Kennedy-Schule, ein Sportzentrum und ein kleines Wohn- und Mischgebiet.*

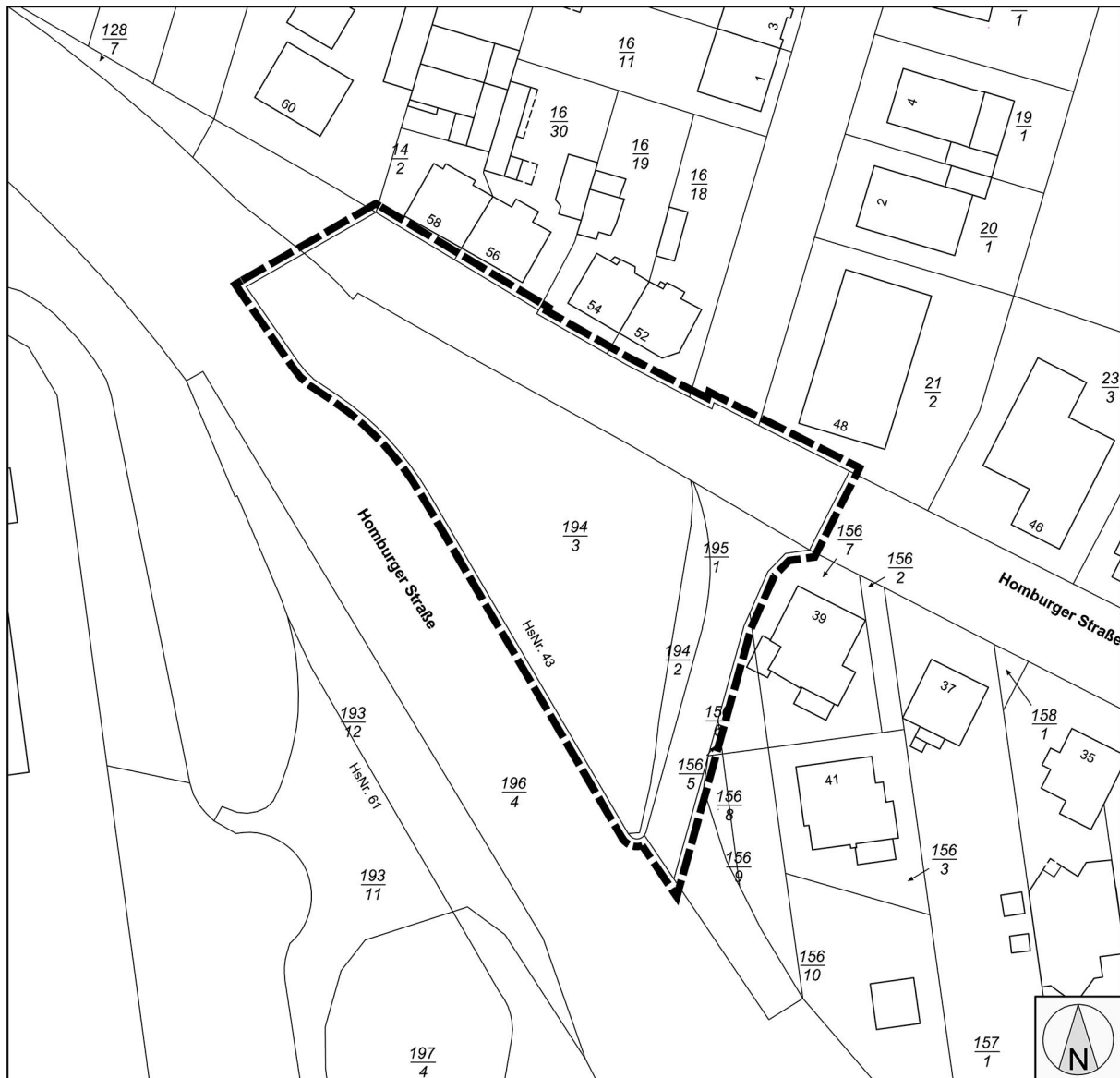


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist/sind



- günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen sowie für die Profilierung der Region auf ihren spezifischen Kompetenzfeldern zu schaffen,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Wohnbaufläche, Bestand“ gekennzeichnet. Damit entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Aufgrund der Gebietsgröße von 2.766 m<sup>2</sup> liegen die Abweichungen jedoch unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 0,5 ha.

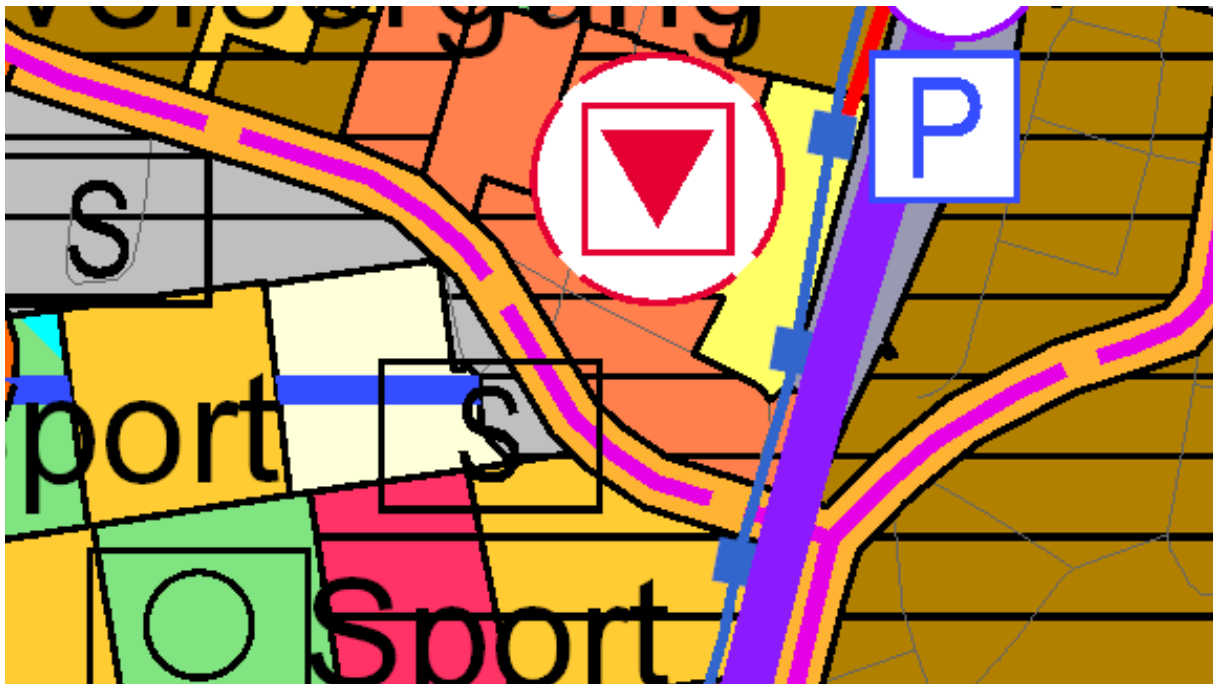


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

#### 4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.766 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

#### 5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Quellenpark Südost - 2. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Mit der Planung soll eine innerörtliche Baulücke im Sinne der Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen zusätzlich erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche besitzt eine Größe von 1.587 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kommt jedoch nur zwischen einem oder *mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung* in Betracht, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung). Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren anhängig.

#### ➤ **Voraussetzung erfüllt**

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

#### ➤ **Voraussetzung erfüllt**

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiete (Nr. 5519-401 „Wetterau“ in 3,5 km Luftlinie) und FFH-Gebiete (Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ in 2,5 km und Nr. 5818-302 „Berger Warte“ in 2,2 km) liegen weit vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf die Gebiete ausgehen.

### ➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>1</sup> zu beachten sind.

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

### ➤ Voraussetzung erfüllt

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtskräftig für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ ist der Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ (siehe Abbildung 4), der am 01.10.2013 als Satzung beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,0 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken. Der untere Bezugspunkt befindet sich jeweils senkrecht vor dem Gebäude auf der Achse der Homburger Straße.

---

<sup>1</sup> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG\_RL\_2012\_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.





Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quellenpark Südost"

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Städtebauliche Situation

#### 7.1.1 Nutzung

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine dreiecksförmige Grünfläche nördlich der Homburger Straße, die bislang unbebaut ist (siehe Abbildung 5). Das Plangebiet ist durch eine Wiesenfläche mit Grünstrukturen geprägt.





**Abbildung 5: Unbebaute Fläche des Plangebietes**

Im Norden und Osten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs ein Wohngebiet an, das durch einen Abzweig der Homburger Straße erschlossen wird. Dieses Wohngebiet reicht fast bis an die Bahn heran und wird geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (siehe Abbildung 6).



**Abbildung 6: Angrenzende Wohnbebauung im Norden des Plangebietes (links), gewerbliche Nutzung südlich der Homburger Straße (rechts)**

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ unbebaute Gewerbefläche südwestlich der Homburger Straße wird derzeit als Stellplatzfläche durch den nördlich angrenzenden Autohändler in Anspruch genommen. Des Weiteren wurde im Süden der Fläche ein gewerblicher Neubau für ein Ingenieur-Sachverständigen-Büro für das KFZ-Wesen errichtet (siehe Abbildung 6).

### 7.1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird durch die Homburger Straße und die neue Straße entlang der Bahnlinie für den KFZ-Verkehr ausreichend erschlossen. Auch der Fuß-/Radverkehr wird im Zusammenhang mit diesen Straßen geführt. Zwei Bushaltestellen an der Homburger Straße sowie die Nähe zum Bahnhof Bad Vilbel sorgen für einen sehr guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.



Am östlichen Rand innerhalb des Plangebietes verläuft ein Geh- und Radweg von der Peterweiler Straße im Norden bis zum Kreisverkehr an der Homburger Straße im Süden des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ (siehe Abbildung 7). Am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes ist die Stichstraße der Homburger Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Geh- und Radweg (links) und verkehrsberuhigter Bereich (rechts) innerhalb des Plangebietes

## 7.2 Landschaftliche Situation

Das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück wird derzeit als mehrschürige Wiese genutzt. Gehölze oder Saumstrukturen (z.B. in Form von Ruderalvegetation) fehlen völlig. Das Grundstück fällt nach Norden und Osten zu den angrenzenden Verkehrsflächen ab. Es sind keine schutzwürdigen Biotopstrukturen vorhanden.



Abbildung 8: Zur Bebauung vorgesehene gehölzfreie Wiesenfläche

## 8 Planerische Zielsetzung

### 8.1 Städtebauliche Zielsetzung

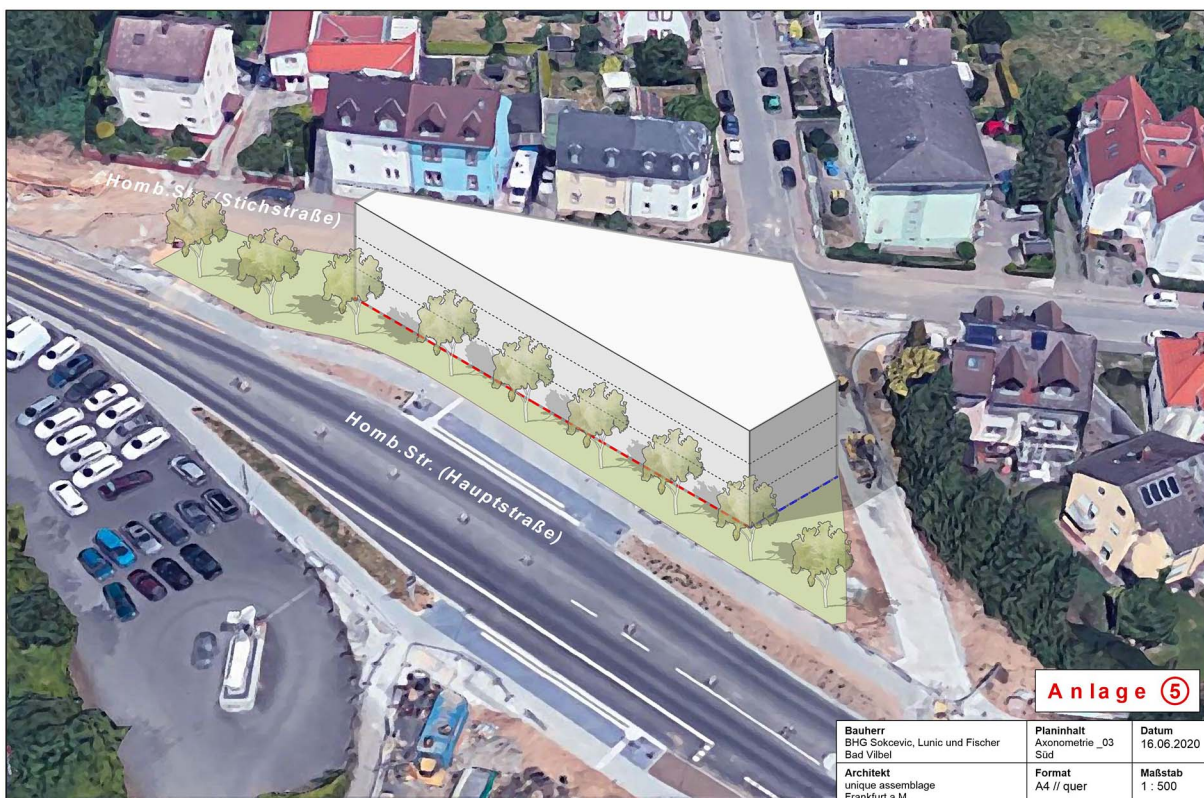
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans die bislang unbebauten Flächen entlang der Homburger Straße baulich angemessen zu entwickeln und das Stadt- und Straßenbild entlang der Homburger Straße einheitlich auszubilden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des



Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Geschäftsgebäudes auf der bisher unbebauten Fläche nördlich der Homburger Straße erfolgen.

Das Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, hat für die Bauherrngemeinschaft BHG Sokcevic, Lunic und Fischer, Bad Vilbel, eine Entwurfsplanung für das dreiecksförmige Grundstück erarbeitet (siehe Abbildung 9). Die Neuplanung sieht den Bau eines dreigeschossigen Geschäftsgebäudes vor. Hierfür soll insbesondere die planungsrechtliche Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen und das Baufenster zugunsten der Entwurfsplanung angepasst werden.

Der ruhende Verkehr soll größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierbei ist neben der anspruchsvollen Geometrie des Grundstücks auch die geeignete Grundrissaufteilung des Hauptgebäudes (Haupteingang, Treppenhäuser, Fluchtwege, vermietbare Fläche etc.) sowie die Herstellung einer maximalen Anzahl an Stellplätzen zu berücksichtigen. Die Tiefgarage soll hierfür über die Abgrenzungen des Hauptgebäudes hinausgehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nördlich außerhalb des Gebäudevolumens über eine einspurige Rampe mit Ampelschaltung erfolgen (siehe Abbildung 10). Darüber hinaus sollen oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden. Hierfür sollen entsprechende Festsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden.



**Abbildung 9: Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Ansicht Süd**  
Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020



**Abbildung 10: Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Ansicht Nord**  
 Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere der im Bestand vorhandene verkehrsberuhigte Bereich im Norden des Plangebietes und der Geh- und Radweg im Osten des Plangebietes, sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden. Hierdurch soll der Erhalt der verkehrstechnischen Erreichbarkeit des Grundstücks gewährleistet werden.

## 8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer innerörtlichen Baulücke, für die bereits Baurecht besteht. Insofern wird durch die Bebauung der Fläche ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Da im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich zu erbringen ist, beschränkt sich die landschaftsplanerische Zielsetzung auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen hinsichtlich Bodenversiegelung, Grünordnung und Artenschutz.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen. Demnach wird innerhalb des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt.

Entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Geschäftsgebäude sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Zudem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Alle weiteren in § 8 (2) BauNVO bzw. § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig. Aus Gründen der zukünftigen Gebietsverträglichkeit angrenzend an bestehende Wohnbauflächen nördlich der Homburger Straße sind demnach Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Das tiefergestellte e der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe definiert die Nutzungsbeschränkung durch Lärmemissionskontingente (LEK). Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht wesentlich stören, indem sie die festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) nicht überschreiten (siehe Festsetzung unter Gliederungspunkt 8 „Vorkehrungen gegen Gewerbelärm“).

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstens zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe bleibt somit unter dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO *und wird damit der bestehenden kleinteiligen Bebauung in der näheren Umgebung gerecht.*

Zur Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Entwurfsplanung für das geplante Geschäftsgebäude wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,1 festgesetzt sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl unterschreitet hierbei ebenfalls den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und kann somit dem Charakter der umgebenden kleinteiligen Bebauung gerecht werden.

*In den Gewerbegebieten ist eine Höhe baulicher Anlagen von 12 m auf der gesamten Gebäudelänge parallel zur Homburger Straße festgesetzt, um eine Einfügung in die umgebende Baustruktur sicherzustellen. Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken. Der untere Bezugspunkt befindet sich jeweils senkrecht vor dem Gebäude auf der Achse der Homburger Straße. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der zur im Westen gelegenen Homburger Straße (Flurstück 196/4) hin orientierten Fassade gemessen. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Homburger Straße nächstgelegenen Fahrbahndeckenhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.*



Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
<b>GEE</b>	<b>1.587 m<sup>2</sup></b>	<b>57,4 %</b>	<b>0,7</b>	<b>2,1</b>	<b>777 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	240 m <sup>2</sup>	8,7 %	/	/	/	/
Verkehrsberuhigter Bereich	524 m <sup>2</sup>	18,9 %	/	/	/	/
Rad- und Gehweg	415 m <sup>2</sup>	15,0 %	/	/	/	/
<b>Straßenverkehrsfläche gesamt</b>	<b>1.179 m<sup>2</sup></b>	<b>42,6 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Summe</b>	<b>2.766 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>777 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 9.3 Bauweise

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE wird keine Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Bauweise innerhalb des Plangebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis.

### 9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Realisierung des geplanten Geschäftsgebäudes sind die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planungsvorstellungen des Investors festgesetzt. Baulinien sind entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Homburger Straße festgesetzt. Wesentlich ist hierbei die Ausbildung einer Raumkante und eines einheitlichen Stadt- und Straßenbildes entlang der Homburger Straße als Eingangsbereich in die Kernstadt Bad Vilbel.

### 9.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr soll größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierbei ist neben der anspruchsvollen Geometrie des Grundstücks auch die geeignete Grundrissaufteilung des Hauptgebäudes (Haupteingang, Treppenhäuser, Fluchtwege, vermietbare Fläche etc.) sowie die Herstellung einer maximalen Anzahl an Stellplätzen zu berücksichtigen. Die Tiefgarage soll hierfür über die Abgrenzungen des Hauptgebäudes hinausgehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nördlich außerhalb des Gebäudevolumens über eine einspurige Rampe mit Ampelschaltung erfolgen (siehe Abbildung 11). Zur Realisierung der Tiefgarage ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE die Errichtung von Tiefgaragen sowie deren Einhausungen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Darüber hinaus sollen oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Hierfür ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.<sup>a</sup> Diese hat u.a. die Geräuschentwicklung aus Tiefgaragenstellplätzen und Parkplätzen auf die randlagige Bebauung untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:

Die entstehenden Geräuschimmissionen sind zum einen bei der Festlegung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für die geplanten Gebäude nach dem Verfahren der DIN 4109 zu berücksichtigen. Insbesondere für den Einwirkungsbereich im Umfeld der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage sind auch die „nachbarschaftsschützenden Belange“ - Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzende Bebauung - beurteilungsrelevant. In einer ersten Bewertung werden die Geräuschimmissionen für die zur TG-Ein- und Ausfahrt gelegene Bebauung nach den Maßstäben eines Allgemeinen Wohngebietes bewertet. Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen, dass im Tageszeitraum die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Fahrgeräusche der TG- Ein- und Ausfahrt erreicht wird.

Für den Nachtzeitraum sind an den zur TG- Ein- und Ausfahrt gelegenen Gebäuden Richtwertüberschreitungen zu prognostizieren.

Für diesen Fall sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen [Übertunnelung der TG-Ein-/Ausfahrt, absorbierende Auskleidung der Tunnelmündung] vorzusehen.<sup>b</sup>

Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird festgelegt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> die Errichtung von Tiefgaragen sowie deren Einhausungen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig ist.

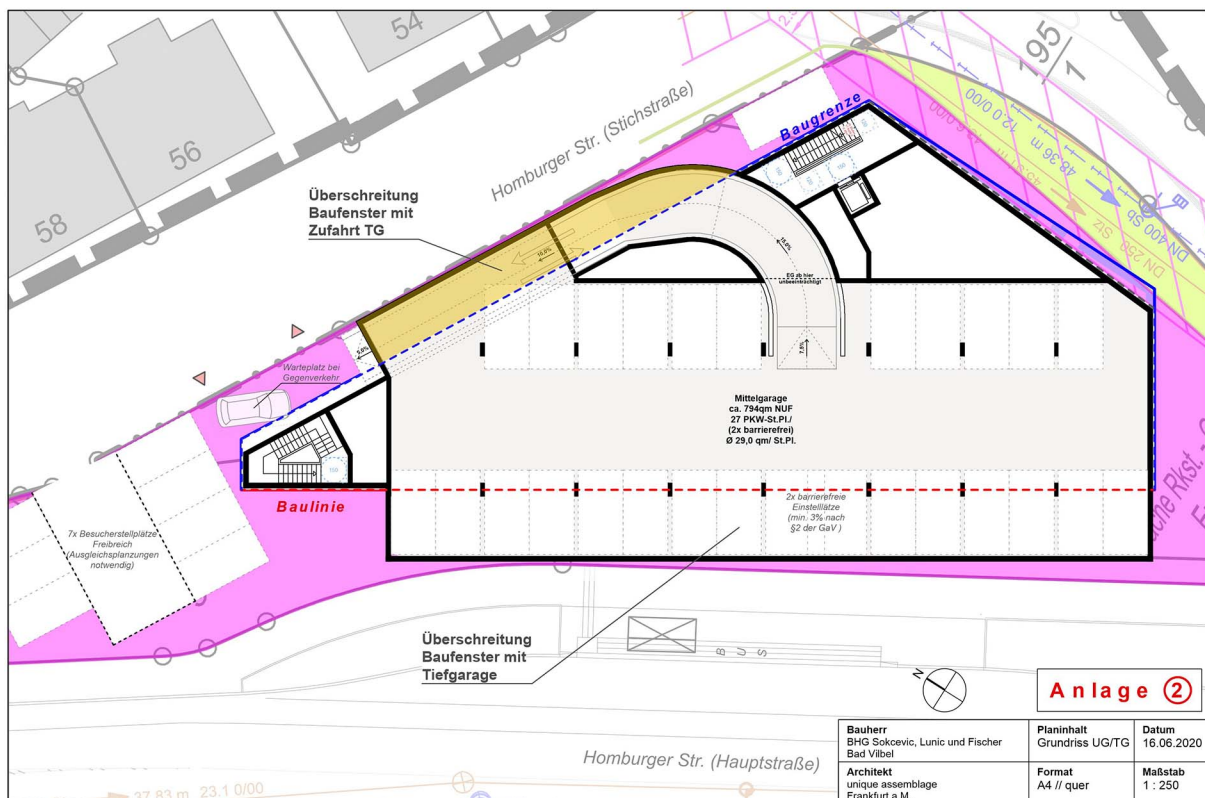


Abbildung 11: **Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Grundriss Tiefgarage**  
Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020

### 9.6 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Verkehrsfläche der Homburger Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird der Abzweig der Homburger Straße entsprechend der bestehenden Situation als öffentliche Straßenverkehrsfläche



besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereich“ festgesetzt. Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung am östlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und im Bestand gesichert. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ ist im Bestand der östliche Randbereich als Straßenbegleitgrün realisiert.

Um die geordnete Erschließung des Plangebietes von Norden her sicherzustellen, werden am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Homburger Straße sowie am östlichen Rand des Plangebietes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ planzeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken erfolgen dürfen. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der innerstädtischen Hauptverkehrsachse der Homburger Straße im Süden des Plangebietes vermieden und zudem die Sicherheit des angrenzenden Fußweges sowie der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bushaltestelle „Kennedy-Schule“ gewährleistet.

### **9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind oberirdische Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Für alle Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 80 cm vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Homburger Straße wird ein Mindestmaß an Eingrünung des geplanten Gebäudes erreicht.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird zum einen das Aufkommen von Niederschlagswasser reduziert. Zum anderen trägt diese durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### **9.8 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm**

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, eine schalltechnische Untersuchung zur Festlegung der Emissionskontingentierung für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe durchgeführt.<sup>c</sup> Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente nach der DIN 45691 festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche [GEe] vor.*

*Die Berechnung der plangegebenen Geräuschvorbelastungen für die benachbarten Gebäude aus in größerer Entfernung gelegenen GE- und SO-Flächen, teilweise mit Emissionskontingentierungen, erreicht*

$$L_{r,T} = \leq 44 \text{ dB(A)}$$

und

$$L_{r,N} = \leq 29 \text{ dB(A)}.$$

Diese werden bei der Berechnung der noch möglichen „Zusatzbelastung“ bis zum Erreichen des Immissionsrichtwertes berücksichtigt.

Für die Festlegung der Emissionskontingente der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ liegt der Leitgedanke zugrunde, dass die zusätzlichen Geräuschimmissionen keine wesentliche Änderung der plangegebenen Geräuschvorbelastung verursachen um auch für weitere gewerbliche Entwicklungen im Umfeld dieses Bebauungsplans noch Planungsreserven zu erhalten. Die Emissionskontingente werden daher in einer Größenordnung ausgewiesen, dass deren Immissionsanteil den Richtwert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um ~ 3 dB(A) unterschreitet.

Dabei soll die Zweckbestimmung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Sinne der Festlegungen der DIN 18005 nur in dem Maße eingeschränkt werden (Prüfgröße für Gewerbegebietsflächen „unbestimmter Ausnutzung“ tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>), wie dies zur Sicherstellung der Richtwerteinhaltung mit einer Planungsreserve von 3 dB(A) erforderlich wird. Dabei sind die Emissionskontingente auf die „immissionskritischsten“ gelegenen Berechnungsaufpunkte in der unmittelbaren Umgebung der Wohnbebauung Homburger Straße 39, 48-58 auszurichten.

Für die Gewerbegebietsflächen kann dann ein Emissionskontingent von

Teilfläche	tags	nachts
GEE-1	58 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
GEE-2	59 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>

ausgewiesen werden.

Die Anwendung in südlicher / südwestlicher Richtung zur Homburger Straße wird nicht erforderlich.<sup>d</sup>

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) ist im Rahmen einer baugebietsinternen Emissionskontingentierung stets auch eine Ergänzungsfläche ohne Kontingentierung erforderlich. Konkret heißt es in der Entscheidung:

Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. März 2015 – 4 BN 26.14 - BauR 2015, 943 <944>). Die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingents für das gesamte Baugebiet ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt (so auch OVG Koblenz, Urteil vom 2. Mai 2011 - 8 C 11261/10 - NVwZ-RR 2011, 858 <859>; Fischer/Tegeger, BauR 2007, 323 <326>). Der Bestimmung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird es nicht gerecht, wenn die gedankliche Unterteilung des Plangebiets in 1 m<sup>2</sup> große Teilflächen gleicher Geräuschemission als Gliederung verstanden wird (a.A. Steger/Numberger/Hunecke, Lärmbekämpfung 2017, 27 <32>). Die Vorschrift ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG, Beschlüsse vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 S. 28 und vom 9. März 2015 – 4 BN 26.14 - BauR 2015, 943 <944>), gilt entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Macht eine Gemeinde nur von dieser Norm Gebrauch und verzichtet auf eine

*baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2017, § 1 BauNVO Rn. 63). Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Mai 1996 – 4 NB 16.96 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 22 S. 7). Will eine Gemeinde eine oder mehrere Arten von Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet ausschließen, steht ihr nur der Weg über § 1 Abs. 5 BauNVO zur Verfügung (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 83).*

[...]

*Über die fehlende interne Gliederung des Baugebiets kann § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die Festsetzungen nach Satz 1 auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können, vorliegend nicht hinweghelfen. Zwar mag es sein, dass die Antragsgegnerin zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet verfügte, das mit keiner Geräuschkontingentierung oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Das reicht jedoch nicht aus (möglicherweise a. A. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 - 4 N 6.88 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 S. 28). Vielmehr hängt die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung zusätzlich davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt (so auch OVG Koblenz, Urteile vom 2. Mai 2011 - 8 C 11261/10 - NVwZ-RR 2011, 858 <859> und vom 8. Juni 2011 - 1 C 11199/10 - BRS 78 Nr. 36). Es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen. Festsetzungen für das Ergänzungsgebiet kann der Ausgangsbauungsplan nicht treffen, weil Festsetzungen nur für das eigene Plangebiet zulässig sind. Der Plangeber muss aber in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentieren, dass und wie er von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht hat.*

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ befinden sich im Baugebiet „Krebsschere“ (Teilgebiet West, 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“) Gewerbegebietsflächen, für die keine Emissionskontingentierung vorgenommen wurde. Dies ist über die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ auch entsprechend planungsrechtlich gesichert und entspricht somit dem planerischen Willen der Stadt Bad Vilbel. Die Voraussetzung, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten, ist somit gegeben.

## **9.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **9.9.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm**

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durch-

geführt.<sup>e</sup> Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile nach*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet. Dabei ist

$L_a =$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
$K_{Raumart} =$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches;

*Anwendungsbeispiel:*

*Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  im Lärmpegelbereich IV = 66 dB(A),*

*Raumnutzung „Wohnen“ 30 dB*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 66 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$$

*erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß*

*der Außenbauteile  $R'_{w,ges} > 36 \text{ dB}$ .*

*Mindestens sind dabei einzuhalten:*

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

[DIN 4109-1:2018-01]

*Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen  $R_w$  der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rolladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.*

*Nachfolgend sind die unter Berücksichtigung der „Gebäudeeigenabschirmung“ berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$ “ für die Fassadenabschnitte der geplanten Bebauung für den Tages- und Nachtzeitraum [gültig für 1. + 2. OG] dargestellt.*

*Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume/Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich  $\geq$  III empfohlen.*

*Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.<sup>f</sup>*

## **9.10 Sonstige Festsetzungen**

### **9.10.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

## **10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.06.2019 ist je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Durch die Abweichungen von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel kann die Errichtung von oberirdischen Besucherstellplätzen entlang der Abzweigung der Homburger Straße sowie die im Norden des Plangebietes geplante Zufahrt in die Tiefgarage realisiert werden.

Die Anlage 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel fordert für Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Nachweis der durch die Stellplatz- und Ablösesatzung geforderten Stellplätze ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE aufgrund der anspruchsvollen Geometrie des Grundstücks nicht möglich. Daher wird festgelegt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung für Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu schaffen ist.

Prägend für das Plangebiet ist die optimale ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbare Nähe zum Bad Vilbeler Nordbahnhof in ca. 400 m Entfernung (fußläufig in ca. 6 Minuten zu erreichen) mit Anschluss an die Regionalbahn und die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt nach Friedberg sowie mit Anschluss an das kommunale Busnetz. Unmittelbar angrenzend an das

Plangebiet befindet sich an der Homburger Straße die Bushaltestelle „Kennedy-Schule“ mit Anschluss an die Buslinien 63 und 65 sowie die Buslinie X97 (Bad Vilbel Bahnhof – Offenbach-Zentrum Hauptbahnhof).

Des Weiteren ist das Plangebiet mit dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg optimal an das städtische Radwegenetz angebunden. Der Fuß- und Radweg innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ knüpft im Norden des Gebietes an die in Realisierung befindliche, gebietsübergreifende Fuß- und Radwegeverbindung an. Dieser führt durch den öffentlichen Grünzug der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ und stellt zukünftig die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in die Bad Vilbeler Innenstadt dar. Das Plangebiet ist daher sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar.

Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung und Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz kann die durch den festgesetzten Stellplatzschlüssel vorgegebene reduzierte Anzahl an Stellplätzen dem Bedarf des geplanten Geschäftsgebäudes dennoch gerecht werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Kapitel D1 „Hinweise und Empfehlungen“).

## 10.2 Werbeanlagen

Prinzipiell gilt für das Plangebiet die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

## 10.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spitzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## 11 Verkehr

### 11.1 Zum Zeitpunkt des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“

*Um den gestiegenen verkehrlichen Anforderungen an die Homburger Straße, die durch die Entwicklung des Baugebiets Quellenpark mit den P+R Plätzen sowie dem geplanten Hallen- und Freibad westlich der Homburger Straße entstehen, gerecht zu werden, soll westlich der Bahnlinie ein neuer Knotenpunkt hergestellt werden. Geplant ist, die neu herzustellende nördliche Erschließungsstraße sowie die Anbindung der Straße "Am Sportfeld" über einen kleinen Kreisverkehrsplatz ("B") an die Homburger Straße anzuschließen. In diesem Zusammenhang ist dann auch der bestehende lichtsignalgeregelte Knotenpunkt östlich der Eisenbahnbrücke (Kasseler Str./ Homburger Straße) zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Die Petterweiler Straße wird über die neue Erschließungsstraße ebenfalls an den Kreisver-*

kehrsplatz "B" angeschlossen. Das Brückenbauwerk der Bahn wird hiervon nicht berührt. Der Umbau erfolgt innerhalb der städtischen Flächen.

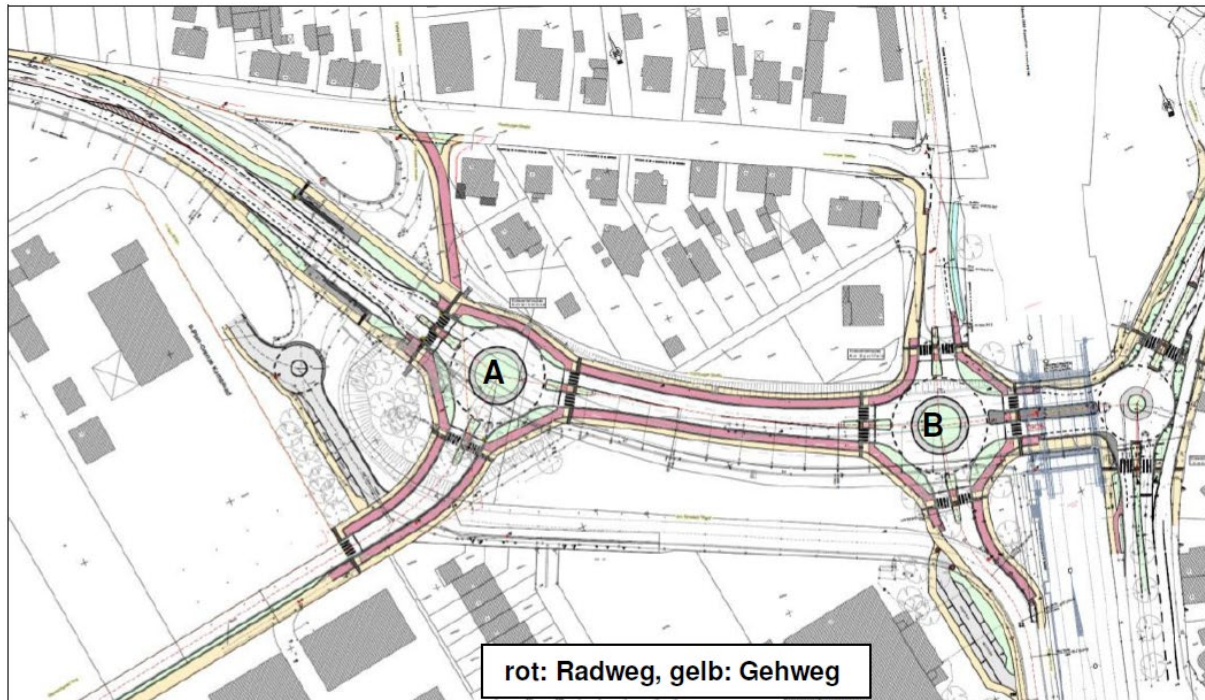


Abbildung 12: A: Anschluss Massenheimer Weg,  
B: Anschluss „Am Sportfeld“ und der von Norden kommenden Erschließungsstraße

Der Massenheimer Weg und damit auch das geplante Schwimmbad sowie die östlich der Saalburgschule gelegenen Wohnhäuser werden über einen neu herzustellenden dreiarmligen Kreisverkehrsplatz ("A") an die Homburger Straße angeschlossen. Über diesen Kreisverkehr queren auch die Schüler aus Dortelweil die Homburger Straße. Im Bereich der Fahrbahnteiler sollen Fußgängerüberwege angeordnet werden. Der Ausbau der Querungen sowie der Bushaltestellen erfolgt barrierefrei mit den entsprechenden Leitelementen und geeigneten Bordanlagen.

In der vorliegenden Planung, die gegenüber dem Vorentwurf etwas verändert wurde, wird der Radverkehr auf einem separaten 2,50 m breiten (teils zzgl. mit einem 50 cm Schutzstreifen zur Fahrbahn) Radweg geführt (rote Flächen im Lageplan). Der Gehweg schließt parallel an den Radweg an (gelbe Flächen im Lageplan). Radweg und Gehweg sollen durch einen 30 cm breiten Schutzstreifen aus Natursteinpflaster getrennt werden (taktile Trennung für Sehbehinderte). Des Weiteren wurde am Kreisverkehr "B" in der östlichen Zufahrt (Viadukt) eine weitere Querungsmöglichkeit für die Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeit der drei Kreisverkehre wurde vom Büro IMB-Plan GmbH Frankfurt in einer Untersuchung vom Juli 2013 geprüft. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

### **"Zusammenfassung**

Die Leistungsfähigkeitsnachweise zu den drei geplanten Kreisverkehrsplätzen zeigen durchweg „gute“ (QSV = B) Verkehrsabläufe und dies sowohl in den Spitzenstunden morgens als auch abends. Lediglich der „Viadukt-Kreisverkehr“ weist in der werktäglichen Abendspitze kurzzeitig höhere Wartezeiten auf. Die Leistungsfähigkeit ist jedoch auch in dieser Zeit als „ausreichend“ (QSV = D) zu bewerten.



*Unterstellt wurde die Prognosebelastung für den Planfall 3 und dem Prognosejahr 2025. Berücksichtigt werden hierbei neben dem allgemeinen Verkehrszuwachs (Ansatz: 0,2 %/Jahr) auch alle derzeit bekannten Entwicklungsvorhaben im Umfeld der Homburger Straße.*

*Die alternativ durchgeführten Berechnungen für einen Ausbau der Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen (LSA) zeigen ebenfalls für jeden Knotenpunkt „befriedigende“ bis „ausreichende“ Kapazitätsreserven ( $QSV = C / D$ ). Insgesamt verdeutlicht die tabellarischen Gegenüberstellung jedoch jeweils höhere Wartezeiten und längeren Rückstau. Die Anlage von Kreisverkehrsplätzen führt daher im direkten Vergleich rechnerisch zu einer Verbesserung der Verkehrsabläufe.“*

*Im Bereich der Gefällestrecke zwischen den Kreiseln A und B wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss an dieser Stelle nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.*

## **11.2 Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“**

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wurde durch das Büro IMB-Plan, Hanau, eine aktualisierte verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet.<sup>9</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV**

*„Die verkehrliche Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr ist aufgrund der Innenstadtlage mit ausgebauten Straßenräumen für die vorliegenden Planungen vorteilhaft und ausreichend. Das Plangebiet ist mit den vorhandenen Stadtbuslinien und der Nähe zum Bahnhof gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.“<sup>h</sup>*

### **Zusammenfassung**

*„Die Stadt Bad Vilbel verfolgt über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ weiterhin die Zielsetzung, die bislang unbebaute Fläche zwischen Homburger Straße und Petterweiler Straße als ‚Eingeschränktes Gewerbegebiet‘ (GEe) auszuweisen. Die verkehrliche Erschließung soll über den rückwärtigen Abschnitt der Homburger Straße erfolgen. Eine Anbindung an die Hauptverkehrsachse ist nicht vorgesehen.“*

*Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans soll die grundsätzliche Bebaubarkeit des Dreiecksgrundstücks optimiert werden. Zum einen wurde hierzu das Baufenster vergrößert, zum anderen eine flexible Ausnutzung des Grundstücks für die Tiefgarage zugelassen.*

*Die Fahrtenprognose zum Planvorhaben hat gezeigt, dass sich diese Veränderungen nicht nennenswert auf die zu erwartenden Neuverkehre auswirken. Zudem wurde im Rahmen der VU 08/2013 bereits eine höhere Ausnutzung des Plangebietes unterstellt. Vor diesem Hintergrund kann zur Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität des Verkehrsnetzes auf die im September 2018 durchgeführte Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Krebsschere“ (9. Änderung) zurückgegriffen werden.*

*Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurde das Verkehrsmodell ‚Bad Vilbel‘ aus der Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) abgeleitet, über aktuelle Zählungen kalibriert und unter Berücksichtigung der hinterlegten Prognose-Strukturdaten sowie aller bekannten Entwicklungsvorhaben im Stadtgebiet von Bad Vilbel auf einen Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet. Enthalten ist hierbei auch das Vorhaben „Quellenpark Südost“.*



*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum und insbesondere die im Zuge der Homburger Straße auch in Zukunft eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV = D) aufweisen werden. Zum Teil sind darüber hinaus auch „gute“ Abläufe zu erwarten wie beispielsweise am Anbindungsknotenpunkt „Massenheimer Weg / Homburger Straße“ (KP-5).*

*Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ (2. Änderung) über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.“<sup>i</sup>*

## 12 Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, schalltechnische Untersuchungen erarbeitet. Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

*Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ der Stadt Bad Vilbel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche [GEe] geschaffen werden. Das Plangebiet entwickelt sich auf einer bisher unbebauten Fläche im Bereich der Homburger Straße, Flurstück 194/3.*

*Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ verfolgt die Zielsetzung, die bislang unbebauten Flächen entlang der Homburger Straße baulich angemessen zu entwickeln und das Stadt- und Straßenbild entlang der Homburger Straße einheitlich auszubilden.*

*Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen. Demnach wird innerhalb des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Geschäftsgebäude sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Zudem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.*

*Zur immissionsverträglichen Entwicklung des Plangebietes mit der benachbart gelegenen wohngenutzten Bebauung der Homburger Straße ist beabsichtigt, eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für das Plangebiet aufzulegen. Die für das Plangebiet berechneten Emissionskontingente werden so festgelegt, dass durch deren Anwendung für spätere Planungen von Gewerbeobjekten die Einhaltung und Unterschreitung der für die Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte erreicht wird.*

*Für das Gewerbegebiet [GEe] selbst werden die Schalleinträge aus dem Straßen- und Schienenverkehr berechnet und hieraus der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 zur Festlegung der baulichen Mindestanforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle ausgewiesen.*

*Die Berechnungen hierzu zeigen, dass die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche GEe zur Tageszeit dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist. Die nach DIN 4109 für Büro- und Wohnnutzung hieraus abzuleitenden Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Gebäudefassade anhand eines „maßgeblichen Außenlärmpegels“ an der Fassade von*

$$LPB V = 75 \text{ dB(A)}$$

beträgt dann nach  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  für

- Büroräume  $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$  und
- Wohnräume  $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$ .

Aufgrund der Zulässigkeit von Wohnnutzungen nach den Regelungen der BauNVO für GE-Flächen entsteht ein erhöhter Schutzanspruch zur Nachtzeit nach DIN 4109 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können ...Für die Nachtzeit ist das Plangebiet dem Lärmpegelbereich LPB V und parallel zum Straßenverlauf dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen.

Die baulichen Anforderungen für Wohn-/Schlafräume erreichen hierfür  $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$  bzw.  $50 \text{ dB(A)}$ .

Aufgrund der hohen Außengeräuschbelastung wird es erforderlich, für die Räume „schallgedämmte Lüftungselemente“ der gleichen Anforderungskategorie vorzusehen, damit die Fensteranlagen im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können und das hieraus eine ungenügende raumlufthygienische Situation zu erwarten ist.

Werden die Gebäude mit raumluftechnischen Anlagen, z. B. bei Passivhaus-Ausführung, ausgestattet, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente für betroffene Wohn- und Schlafräume verzichtet werden.

Zur immissionsverträglichen Entwicklung der GEe-Flächen mit der bestehenden Wohnbebauung der Homburger Straße werden die Emissionskontingente zur maximalen Ausnutzung der GEe-Flächen durch gewerbliche Nutzungen auf

tags	58 / 59 dB(A)/m <sup>2</sup> und
nachts	44 / 43 dB(A)/m <sup>2</sup>

festgelegt.

Entsprechende Regelungen können je nach kommunaler Entscheidung in die konkret-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.<sup>1</sup>

## 13 Wasserwirtschaftliche Belange

### 13.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Baugebiete mit Trink- und Löschwasser ist lt. Aussage der zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert: Es wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

### 13.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Das Plangebiet wird in der aktuelle Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI – für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel im Wesentlichen berücksichtigt.

### 13.3 Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

### **13.4 Schutzausweisungen**

*Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.*

*Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.*

*Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, abzustimmen.*

*Des Weiteren liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets "Friedrich Karl und Hassia Sprudel", das sich in der Ausweisung befindet. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ansprechpartner ist der Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz.*

### **14 Kampfmittel**

*Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es sind die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.09.2013 (Az. B 1837-2013), die i.V.m. der vorliegenden Planung erteilt wurde, sowie die darin aufgeführten Regelungen zu beachten.*

### **15 Belange des Umweltschutzes**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme – insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse – verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
<p>Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sind keine Lebensräume für geschützte Tierarten. Es fehlen Gehölze sowie andere Biotopstrukturen (z.B. für Zauneidechsen), zudem wird die Wiesenfläche sehr häufig gemäht. Auch die Lage an einer stark befahrenen Straße schränkt die Nutzbarkeit der Fläche für geschützte Tierarten ein. Insofern ist bei der Umsetzung der Planung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen.</p> <p>Unabhängig hiervon greift der Artenschutz auf Ebene der späteren Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch zukünftig verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich, sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans (z.B. wenn zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung längere Zeit vergangen ist oder auch bei späteren zulässigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen). Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben im beplanten Bereich (§ 56 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.</p>
<p>Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, für die aber bereits Baurecht besteht. Insofern handelt es sich um die Nutzung einer seit langem für eine Bebauung vorgesehene Flächen im Zusammenhang mit umgebender Bebauung.</p>

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Im Plangebiet sind bereits teilweise Flächen bebaut bzw. versiegelt (Straße, Fuß-/Radweg). Natürliche Bodenverhältnisse sind auch auf der bislang un bebauten Fläche nicht anzutreffen. Die Bebaubarkeit wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht, die festgesetzte GRZ von 0,7 wird übernommen. Insofern findet durch die 2. Änderung kein zusätzlicher Eingriff in den Boden statt. Die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzflächen und Begrünung von oberirdischen Tiefgaragendecken minimiert.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch in der Schutzzone I eines Heilquellenschutzgebietes, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind sowie in der qualitativen Schutzzone III des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel".</p> <p>Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze, zu bepflanzender Gartenflächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</p>
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Die Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Stadtgebietes.</p>
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Stadtbildes, da das Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt und im Umfeld bereits zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden ist. Das Gebäude wird an dieser prägnanten Stelle das Stadtbild aufwerten.</p>

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden (siehe auch Kapitel 5).
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kommt gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes führt gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

Belang	Erläuterungen
<p>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)</p>	<p>Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.</p>
<p>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)</p>	<p>Vgl. Kapitel 5.</p>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>(§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung vorhandener Flächenreserven. Das Grundstück ist bereits seit langem für eine Bebauung vorgesehen.</p>

Tabelle 2: Umweltbelange

## 16 Technische Infrastruktur

*Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz.*

*Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.*

## F Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage der 2. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ (rot markierte Fläche) .....	20
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ .....	21
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	22
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quellenpark Südost" .....	25
Abbildung 5:	Unbebaute Fläche des Plangebietes.....	26
Abbildung 6:	Angrenzende Wohnbebauung im Norden des Plangebietes (links), gewerbliche Nutzung südlich der Homburger Straße (rechts).....	26
Abbildung 7:	Geh- und Radweg (links) und verkehrsberuhigter Bereich (rechts) innerhalb des Plangebietes .....	27
Abbildung 8:	Zur Bebauung vorgesehene gehölzfreie Wiesenfläche .....	27
Abbildung 9:	Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Ansicht Süd <i>Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020</i> .....	28
Abbildung 10:	Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Ansicht Nord <i>Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020</i> .....	29
Abbildung 11:	Neubau Geschäftsgebäude Homburger Straße - Bad Vilbel – Grundriss Tiefgarage <i>Quelle: Architekturbüro unique assemblage, Frankfurt am Main, 16.06.2020</i> .....	32
Abbildung 12:	A: Anschluss Massenheimer Weg, B: Anschluss „Am Sportfeld“ und der von Norden kommenden Erschließungsstraße .....	39

### 2 Tabellen

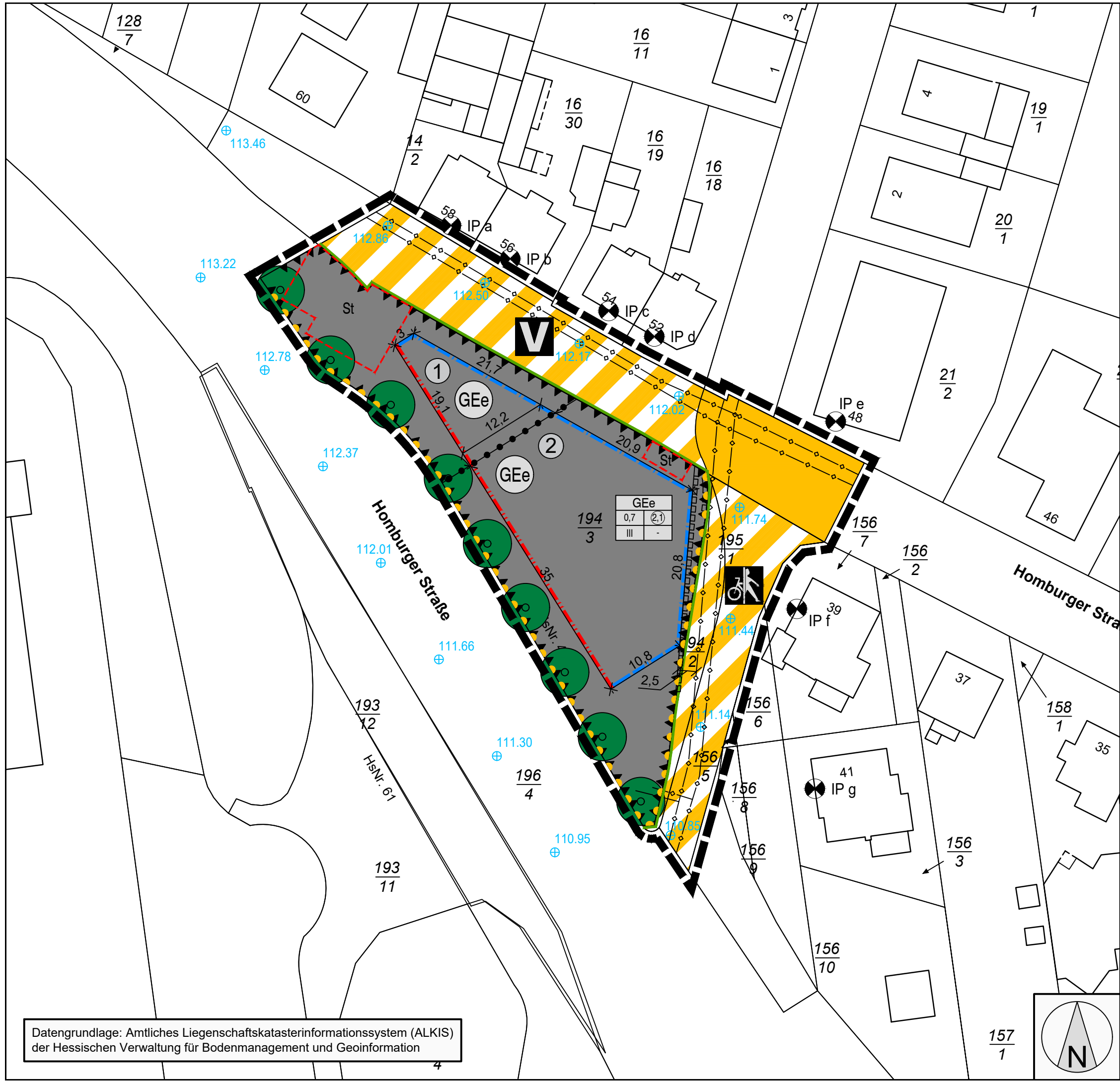
Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	31
Tabelle 2:	Umweltbelange .....	47



## G Quellenangaben

---

- <sup>a</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021
- <sup>b</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021, Seite 36
- <sup>c</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021
- <sup>d</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021, Seite 30
- <sup>e</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021
- <sup>f</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021, Seite 25
- <sup>g</sup> IMB-PLAN GMBH, Hanau: Verkehrstechnische Stellungnahme; Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ (2. Änderung); September 2020
- <sup>h</sup> IMB-PLAN GMBH, Hanau: Verkehrstechnische Stellungnahme; Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ (2. Änderung); September 2020, Seite 6
- <sup>i</sup> IMB-PLAN GMBH, Hanau: Verkehrstechnische Stellungnahme; Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ (2. Änderung); September 2020, Seite 7
- <sup>j</sup> GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 2. Änderung, Stadt Bad Vilbel; 26.05.2021, Seite 2 - 3



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.3.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.4. Baulinie
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

GEe	Art der baulichen Nutzung	
0,7	(2,1)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
III	-	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise
- Verkehrsflächen
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Ⓜ Fußgänger- und Radwegbereich
  - ⋯ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - unterirdische Leitungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Ⓢ Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 15.14. Abgrenzung der Teilflächen für die Emissionskontingentierung
  - ① Teilfläche 1
  - ② Teilfläche 2
  - Ⓜ IP a Immissionsaufpunkte
  - ⊕ 110.95 Bestehende Fahrbahndeckenhöhe (Achse) in m ü. NN

**ROB** planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

# Stadt Bad Vilbel

## 2. Änderung Bebauungsplan "Quellenpark Südost"

Bearbeiter: Horn / Berz  
Plannr.: 2024\_E  
Datum: 27.07.2021

Maßstab: 1:500  
Format: Din A3

**Entwurf**

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

