

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ in der Fassung vom 14.03.2024 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 71.719 m² (rund 7,17 ha) und liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil der Stadt Bad Vilbel. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Bereich des Flurstücks, das im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist die Ansiedlung von Theaterwerkstätten und die Erweiterung des städtischen Garten- und Betriebshofs vorgesehen. Im Westen wird das Gebiet durch die Friedberger Straße (K 10) begrenzt. Hieran angrenzend liegen ebenfalls Flächen der Landwirtschaft. Im Süden des Plangebietes liegen bestehende Gewerbegebiete sowie der bebaute Siedlungsbereich des Stadtteils Dortelweil.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

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

Für die westlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ Gewerbegebiete (GE) sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ fest. Da die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der ansässigen Gewerbebetriebe/städtischen Einrichtungen entsprechen, soll dieser Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ überplant werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil geschaffen werden. Wichtiges Ziel ist die Vorhaltung der Flächen innerhalb des Plangebietes für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe sowie einheimischen Betrieben. In diesem Zusammenhang soll die Regelung der zulässigen Nutzungen erfolgen. Um die Einbindung der Neubauten in die einsehbare Ortsrandlage zu verbesser-

sern und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, die eine verträgliche bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes abschließend regeln.

In einem ersten Schritt wurden über ein städtebauliches Konzept die planerischen Rahmenbedingungen für eine Baugebietsentwicklung bestimmt. Nun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebietes über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“

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

vom 01.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-

Heuss-Straße II“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Baugrunderkundung und geotechnischer Beratung, Geophysikalischer Prospektion, Abschlussbericht zu den archäologischen Sondagen, Fachbeitrag Schutzgut Boden, Überarbeitete Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, Verkehrsuntersuchung, Geräuschimmissionsprognose sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

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

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

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

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

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

- Einleitung (Anlass, Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlagen)
 - Bestandserfassung (Untersuchungsgebiet; Säugetiere; Vögel; Reptilien)
 - Konfliktanalyse (Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens; Projektbezogene Auswirkungen; Art-für-Art-Prüfung; Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten; Konfliktbeurteilung)
 - Maßnahmenplanung
 - Fazit
- **Baugrunderkundung und geotechnische Beratung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Vorgang
 - Bauwerk und Unterlagen
 - Erkundung
 - Baugrund
 - Grundwasser
 - Geotechnische Beratung (Kanalbau; Straßenbau; Versickerung)
 - Abfalltechnische Bewertung
- **Geophysikalische Prospektion** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Auftrag, Fragestellung und Untersuchungsgebiet
 - Durchführung der Messungen
 - Bearbeitung und Darstellung der aufgenommenen Daten
 - Interpretation hinsichtlich archäologischer Bodendenkmäler
 - Zusammenfassung
- **Abschlussbericht zu den archäologischen Sondagen** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Technische Daten
 - Abschlussbericht (Die Maßnahme; Methodik und Dokumentation; Das Untersuchungs-gelände und die Flächen; Die Funde; Das Fundmaterial; Fazit; Literaturverzeichnis)
 - Technische Tagebuch
 - Vermessungsunterlagen
 - Vermessungspläne
 - Plan- und Zeichenblattlisten
 - Flächen-, Befund- und Profilbeschreibungen (Befundnummernliste; Geoprofilliste; Profilnummernliste)
 - Befundzeichnungen, Anl. Zeichenblätter (nur LfDH) und Datenträger
 - Fotodokumentationen
 - Fundnummernliste
- **Fachbeitrag Schutzgut Boden** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Anlass und Gegenstand des Gutachtens
 - Verwendete Grundlagen und Unterlagen
 - Ermittlung des Ist-Zustands (Standortbeschreibung; Böden; Bodenfunktionsbewertung; Empfindlichkeiten; Vorbelastungen)
 - Auswirkungsprognose und Konfliktanalyse (Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung; Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung; Wirkfaktoren; Flächeninanspruchnahme; Bewertung des Eingriffs und Kompensationsbedarfs; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen; Ausgleichsmaßnahmen; Verbleibende Beeinträchtigungen)
 - Zusammenfassung
- **Überarbeitete Machbarkeitsstudie zur Entwässerung** mit Aussagen zu den folgenden Themen

- Veranlassung
 - Grundlagen (Allgemeine Grundlagen; Spezifische Grundlagen und Nachweise)
 - Schlussbemerkung
- **Verkehrsuntersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Vorbemerkung und Aufgabe
 - Bestandsanalyse (Analyse Belastungen 2023; Prognose-Nullfall 2035)
 - Fahrtenprognose (Fahrten durch Gewerbe; Räumliche Verteilung; Prognose-Belastungen 2035)
 - Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit; Befahrbarkeit)
 - Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV
 - Zusammenfassung und Empfehlungen
 - **Geräuschimmissionsprognose** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Situation und Aufgabenstellung
 - Bearbeitungsgrundlagen
 - Beurteilungsgrundlagen (Bauleitplanung; Verkehrslärmschutzverordnung; Gewerbliche Geräuschimmissionen)
 - Schalltechnische Berechnungen – Gewerbe (Berechnungsverfahren Emissionskontingentierung; Emissionskontingentierungsverfahren; Gewerbliche Geräuschvorbelastungen; Berechnungsergebnisse / Beurteilung)
 - Emissionskontingente nach DIN 45691 (Tageszeit; Nachtzeit)
 - Passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109
 - Zusammenfassung
 - Qualität der Prognose
 - Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Andienung der Baumaßnahme S6.2 Baustufe der DB Netz AG gewährleisten; Hinweis auf Gefahren durch Oberleitungen; Sicherstellung der Zuwegung von Bahnanlagen)
 - **Immissionsschutz** (Berücksichtigung Baumaßnahme S6.2 Baustufe der DB Netz AG; Hinweis auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb)
 - **Umweltschutz** (Hinweis zur Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen; Hinweis zu Dach-, Oberflächen und sonstigen Abwässern)
 - Stellungnahme der hessenArchäologie Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Bodenschutz** (Notwendigkeit einer geophysikalischen Prospektion in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege)
 - Stellungnahme des Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagements mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Immissionsschutz** (kein Anspruch auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG)
 - Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Sicherstellung des Löschwasserbedarfs; Errichtung von Hydranten; Vermaßung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)
 - **Immissionsschutz** (Festsetzungen zu Lichtimmissionen)
 - **Bodenschutz** (Notwendigkeit einer geophysikalischen Prospektion in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege; Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Hinweis auf fehlenden Flächenausgleich; Erhalt gesunder und ertragsfähiger Böden)
 - **Umweltschutz** (Dingliche Sicherung der Randeingrünung, Beschaffenheit von Einfriedungen)

- **Artenschutz** (Hinweis zum Fehlen einer Faunistischen Erhebung; Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
 - **Grünordnung** (Überarbeitung der Pflanzliste)
- Stellungnahme der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Darstellung und Lage von Transformatorenstationen; Sicherung von Telekommunikationslinien; Beachtung von nicht zulässiger Überbauung vorhandener Leitungstrassen; Schutz vorhandener und geplanter Kabel; Hinweis zu Erdarbeiten; Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie; Anschluss von Gewerbebetrieben an das vorhandene Netz; Lage der 1. Fernwasserleitung HW 300 – 800 Inheiden – Frankfurt)
 - **Grünordnung** (Lage der Ausgleichsfläche und Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Löschwassermenge; Hinweis auf Entwässerung im Trennsystem; Schmutzfracht umgebender Bebauungspläne beachten; Schaffung von Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser erforderlich; Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach DWA-Merkblatt M-153 erforderlich; Beachtung der Merkblattreihe DWA-A/M-102)
 - **Regionalplanung** (Lage von Teilbereichen des Plangebietes im Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen)
 - **Grundwasserschutz** (Notwendigkeit einer baugrundtechnischen und hydrogeologischen Beurteilung; Vermeidung einer übermäßigen Neuversiegelung von Flächen; Qualität des Grundwassers beachten; Lage in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes; Beachtung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung; Hinweis auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“)
 - **Bodenschutz** (Aussagen zu schädlichen Bodenveränderung, Verdachtsflächen und altlastenverdächtigen Flächen notwendig; Hinweis auf die Zerstörung sehr hochwertiger Böden; Hinweis auf die unzureichende Betrachtung der Belange des Bodenschutzes; Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung; Hinweis auf Beachtung der DIN 19731, 18915 und 19639; Ergänzung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Begründung des Bebauungsplanes erforderlich)
 - **Immissionsschutz** (Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich und Aufnahme von Emissionskontingenten in die textlichen Festsetzungen)
- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Bodenschutz** (Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes beim Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände)
- Stellungnahme des Regionalbauernverbandes Wetterau-Frankfurt mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Bodenschutz** (Planung widerspricht Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB; Berücksichtigung der Bodenqualität im Rahmen der Umweltprüfung; Notwendigkeit einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse)
 - **Grünordnung** (Hinweis zur Durchführung einer Alternativenprüfung; Hinweis auf Nutzung von Ökopunkten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme)
 - **Regionalplanung** (Hinweis zur Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet Landwirtschaft)

- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Regionalplanung** (Hinweis auf Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen)
 - **Grünordnung** (Hinweis auf rechtliche Sicherung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen)
 - **Umweltschutz** (Ausschluss von Beeinträchtigungen des in 600 m Entfernung liegenden europäischen Vogelschutzgebietes 5519-401 „Wetterau“ sicherstellen)
 - **Bodenschutz** (Hinweis zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung)
- Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Regionalplanung** (Hinweis, dass die Planung nicht den Vorgaben des gültigen Reg-FNP entspricht; Hinweis auf fehlenden Flächenausgleich)
 - **Artenschutz** (Fehlen einer erforderlichen Erhebung zum Artenschutz)
 - **Bodenschutz** (Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachten; Hinweis auf die Versiegelung hochwertiger Ackerböden)
- Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Schutz von Versorgungsleitungen und Hausleitungen während Bauarbeiten; Neuverlegung von Gas- und Wasserhauptleitungen im Rahmen der Straßenerschließung erforderlich)
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Immissionsschutz** (Nutzung von insektenverträglicher Beleuchtung)

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

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

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

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende

Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Bad Vilbel, den 12.06.2024

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL
Sebastian Wysocki
Bürgermeister