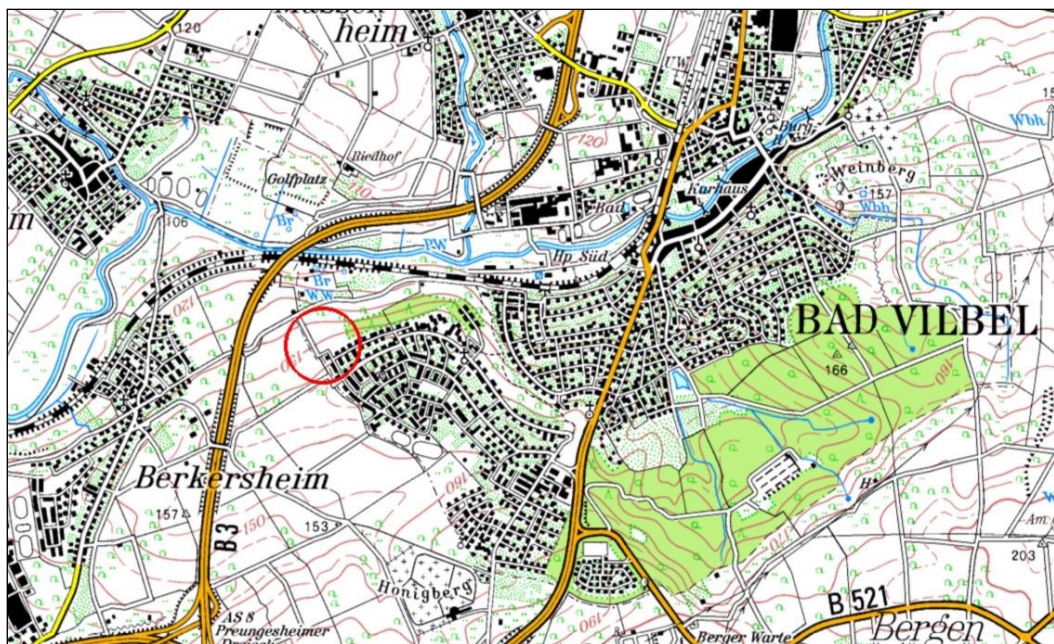


Bebauungsplan "Christeneck"



Begründung

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Christeneck"

Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt	Seite
1 Anlass und Ziele der Planung, bisheriger Planungsprozess	2
2 Lage und Geltungsbereich	3
3 Standortwahl	4
Standortalternativen	
Kriterien für die Standortwahl	
Analyse der Standorte	
Vergleich der Standorte nach den Kriterien	
Bewertung der Standorte im Einzelnen	
Fazit	
4 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	10
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
Bestehendes Baurecht	
5 Städtebauliche Situation	11
Vorhandene Nutzungen, Bebauung in der Umgebung	
Erschließung	
6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	12
7 Grundzüge der Planung	14
Bauliche Nutzung	
Nutzung der Freiflächen	
Erschließung, Erreichbarkeit	
Ruhender Verkehr	
Grünordnung	
Schallschutz	
8 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung	17
Umweltprüfung / Umweltbericht	
Artenschutz	
Eingriff und Ausgleich	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
9 Wasserwirtschaftliche Belange	19
Wasserversorgung	
Abwasserbeseitigung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Schutzausweisungen	
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle, Kampfmittel	
10 Technische Infrastruktur	21
11 Kosten	21
12 Statistik	21

Anlagen

- Bestandskarte
- Umweltbericht mit Anlagen

1 Anlass und Ziele der Planung, bisheriger Planungsprozess

Die Stadt Bad Vilbel möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan Planungsrecht für ein Jugendhaus mit Freizeitflächen für den Stadtteil Heilsberg schaffen. Das Jugendhaus soll vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die Jugendarbeit im Stadtteil bieten. Mit den im Stadtteil zu Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Freiflächen kann ein solcher Bedarf nicht gedeckt werden.

Das Angebot soll der Bewegungsförderung dienen und einen Anreiz bieten zur Freizeitgestaltung im Kontakt mit der Natur jenseits der elektronischen Medien. Damit wird das hessische Staatsziel der Sportförderung gestützt und gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch die außerschulischen Jugendbildung gefördert. Es besteht ein Bedarf sowohl an Räumen als auch an adäquaten Freiflächen, die für entsprechende sportliche und jugendspezifische Aktivitäten genutzt werden können.

Es wurden verschiedene alternative Standorte geprüft. Der Standort "Christeneck" erfüllte die meisten der gestellten Kriterien, sowohl in Bezug auf Lage, Größe und Verfügbarkeit, als auch in Bezug auf das möglichst geringe planungsrechtliche Konfliktpotential im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung.

Im August 2010 hat bereits eine Bürgerbeteiligung zu Freizeitnutzungen für Jugendliche im Bereich des Christenecks stattgefunden. Diese Beteiligung sollte die Möglichkeit bieten, Anregungen und Wünsche zur Nutzung des Geländes als Sport- und Freizeitfläche vorzubringen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses konnten teilweise bei der bereits genehmigten Planung eines Freizeitgeländes mit BMX- bzw. Dirtbike-Bahn berücksichtigt werden.

Das bestehende Freizeitgelände soll nun durch eine feste Jugendeinrichtung ergänzt werden. Konnte das Freizeitgelände noch ohne Bebauungsplan genehmigt werden, muss jetzt für den erweiterten Anforderungskatalog eine planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Infolge der intensiveren und lebhafteren Nutzung durch Jugendliche werden ruhige Erholungsmöglichkeiten in diesem Bereich eingeschränkt. Allerdings sind ruhige naturnahe Bereiche weiterhin in fußläufiger Entfernung vorhanden, so dass in der Abwägung dem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt wird vor dem Erhalt von ruhigen Naherholungsflächen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat daher am 11.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Christeneck" liegt am nordwestlichen Rand der Siedlung Heilsberg in Bad Vilbel. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 16 und 17 in der Gemarkung Bad Vilbel, die Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

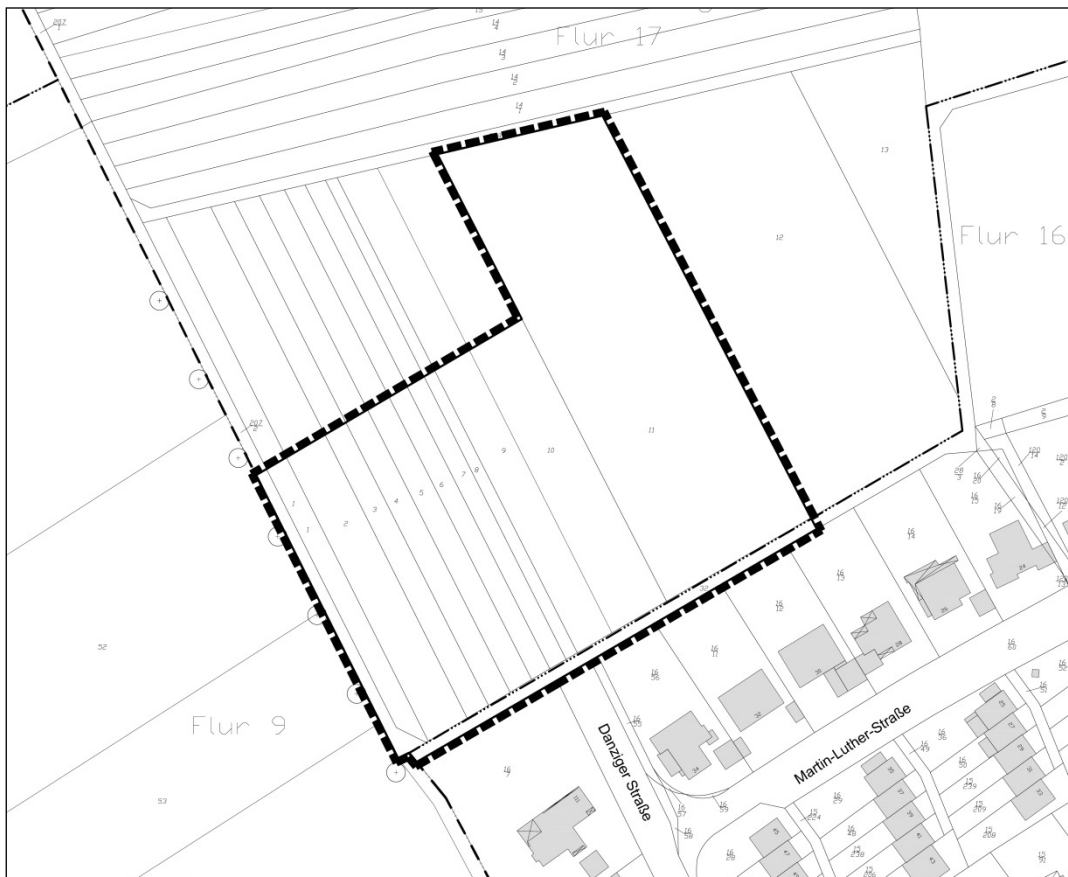


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

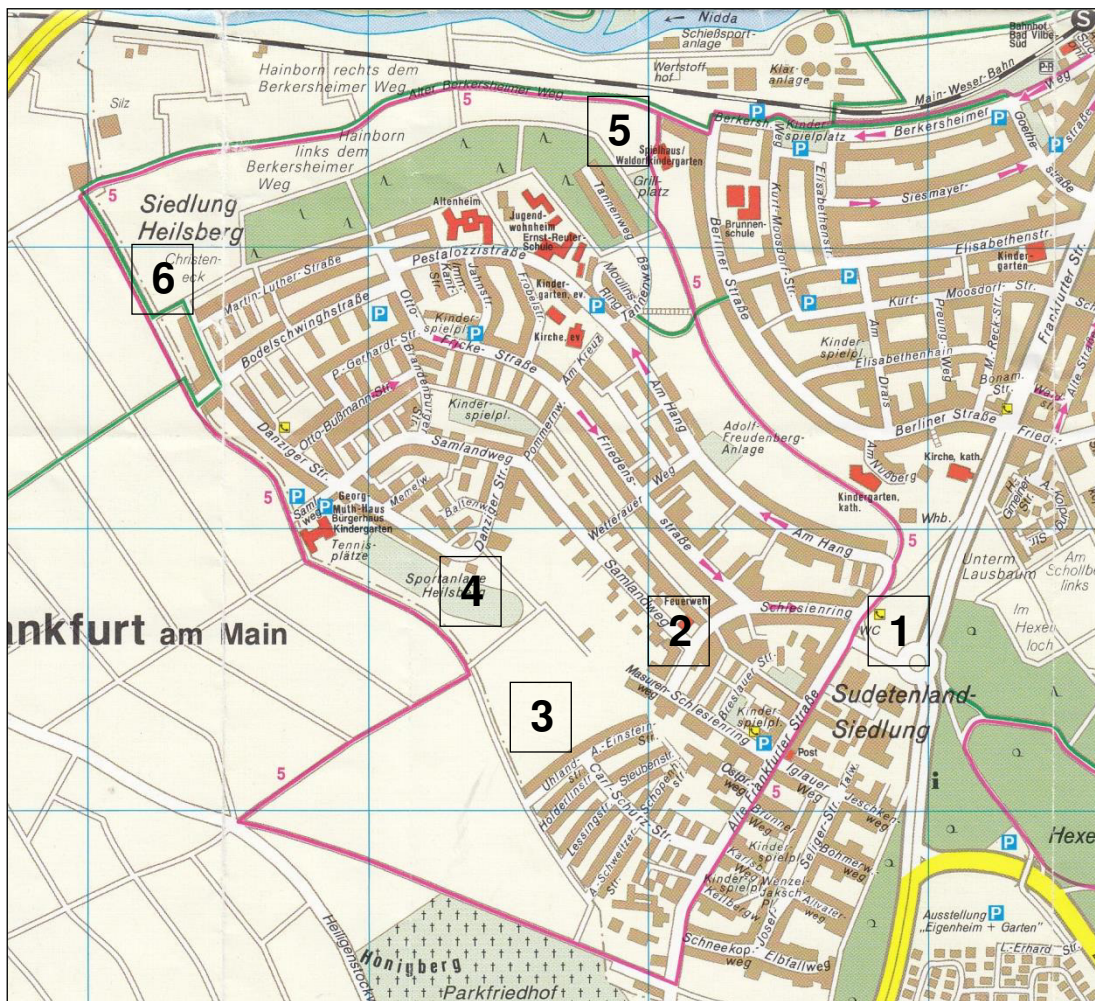
Gegenüber dem Vorentwurf ist der Geltungsbereich etwas vergrößert worden: Der Vorentwurf umfasste das östlichste Flurstück Nr. 11 nur teilweise, nun ist es zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig miteinbezogen worden.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebiet, das in diesem Bereich geprägt ist durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhausbebauung. Die drei anderen Seiten grenzen an den weitgehend unbebauten Landschaftsraum an. Im Westen grenzt direkt Frankfurter Gemarkung an.

3 Standortwahl

Standortalternativen

Alternativ zum Christeneck (Standort 6) wurden für die Jugendeinrichtung folgende weitere Standorte untersucht: 1. Freifläche an der Alten Frankfurter Straße (sog. "Zigeunerwiese") 2. Feuerwehrhaus am Samlandweg, 3. Anbau Sporthalle SSV Heilsberg Carl-Schurz-Straße, 4. Vereinsheim SSV Heilsberg Danziger Straße und 5. das Spielhaus zwischen Tannenweg und Berliner Straße.



Kriterien für die Standortwahl

Ein geeigneter Standort für die Jugendeinrichtung muss mehrere Kriterien erfüllen:

a) **Attraktive Lage:** Die Jugendeinrichtung sollte Treffpunktcharakter besitzen. Hierfür ist von Bedeutung, dass die Einrichtung stadträumlich attraktiv liegt, sei es aufgrund von weiteren Einrichtungen in der Umgebung oder aufgrund von städtischen oder landschaftsräumlichen Qualitäten. Weiterhin sollte sie für die Jugendlichen gut erreichbar sein und, wenn möglich, in alltägliche Bewegungsmuster eingebunden sein.

b) **Verfügbarkeit:** Die Liegenschaft sollte sich im städtischen Besitz befinden, ohne konkurrierende Nutzungsansprüche. Planungsrecht sollte der Nutzung nicht entgegenstehen.

c) **Funktionalität des Gebäudes:** Das Gebäude sollte Nutzungen ermöglichen wie z.B. ein Jugendcafé und verschiedene sozialpädagogische Gruppenangebote. Weiterhin müssen Funktionsräume wie Küche, Büro, Werkstatt, Sanitärräume und Abstellflächen aufgenommen werden können. Als Begegnungs- und Kommunikationsraum sollte es durch ein einladendes Äußeres sowie barrierefreie Gestaltung geprägt sein. Das Café sollte einen kleineren attraktiven Außenbewirtschaftungsbereich für die Sommermonate aufweisen.

d) **Funktionalität des Außenbereichs:** Die adäquate Nutzbarkeit des Außengeländes stellt eine sehr wichtige Komponente der Attraktivität dar. Das Außengelände sollte so beschaffen sein, dass bewegungsorientierte und sportliche Veranstaltungen möglich sind und Trendsportarten wie Streetball oder Skateboarding ausgeführt werden können.

e) **Lärmemissionen / Konflikte mit der Umgebung:** Insbesondere die Nutzung der Außenbereiche kann zu einer Lärmbelastung bei der umgebenden Bebauung führen. Die daraus evt. folgenden planungsrechtlichen Konflikte sind soweit wie möglich im Rahmen des Planungsverfahrens zu lösen. Ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung bzw. die effektive und städtebaulich verträgliche Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen sind daher für den Betrieb der Jugendeinrichtung erforderlich.

Analyse der Standorte

- **Standort 1:** Freifläche Alte Frankfurter Straße (sog. "Zigeunerwiese")

a) Lage: gut erreichbar, am Ostrand der Siedlung Heilsberg. ÖPNV-Anschluss in ca. 50-100 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: bedingt gegeben, da Grundstücksteile für die Feuerwehr gebraucht werden. Es könnten noch Flächen für eine Jugendeinrichtung verfügbar sein, allerdings steht eine anderweitige Nutzung für ein neues Bürgerhaus im Raum. Gemäß Planungsrecht (Bebauungsplan "An der Alten Frankfurter Straße") ist eine Jugendeinrichtung grundsätzlich möglich. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

c) Gebäude: Neubau erforderlich.

d) Außengelände: nur bedingt nutzbar. Hier gibt es eine Altlastenfläche. Es müsste mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vorab geklärt werden, ob eine Nutzung für Jugendliche (besonders im Außenbereich) zulässig ist. Grundsätzlich ist die Fläche für Trendsportarten geeignet, aber ggfs. ist zunächst die Sanierung der Altlasten erforderlich.

e) Lärmemissionen: geringes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen des großen Abstands zur nächst-gelegenen Wohnbebauung gegeben.

- **Standort 2:** Feuerwehrhaus

a) Lage: gut erreichbar, relativ zentrale Lage innerhalb der Siedlung. ÖPNV-Anschluss in ca. 150 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: bedingt gegeben. Die Nutzung ist gemäß Erbpachtvertrag beschränkt auf die Feuerwehr, der Vertrag müsste aufgehoben und neu abgeschlossen werden.

Eigentümer der Fläche ist eine Wohnungsbaugesellschaft, die aber bereits eine entschädigungsfreie Änderung des Erbpachtvertrages abgelehnt hat. Das Planungsrecht (§ 34 BauGB) steht der Nutzung durch eine Jugeneinrichtung grundsätzlich nicht entgegen.

c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei. Umbau oder Neubau ist erforderlich.

d) Außengelände: unattraktiv. Trendsportarten nicht möglich, da zu wenig Fläche vorhanden und zu dicht an benachbarter Wohnbebauung gelegen.

e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen direkt benachbarter Wohnbebauung. Effektive Lärmschutzmaßnahmen (hohe Lärmschutzwände) sind wegen beengter Verhältnisse städtebaulich nicht verträglich.

- Standort 3: SSV Heilsberg - Anbau Sporthalle Carl-Schurz-Straße

Im Bebauungsplan "Taubusblick" wird in der Begründung erwähnt: "Schließlich sind noch Räume für die Jugend in Zusammenhang mit einem der Gebäude (Dreifeldhalle oder Vereinsheim) zulässig. (...) Die Räume sind aber nur in Zusammenhang mit dem Vereinsheim oder der Sporthalle zu planen und nicht als eigenständiges Gebäude. Entsprechend wird die Zulässigkeit der Jugendräume auf den Bau in Zusammenhang mit einem anderen Gebäude beschränkt."

a) Lage: recht gut erreichbar, etablierter Standort am Ortsrand im Bereich von Sportanlagen. ÖPNV-Anschluss in ca. 550 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: bedingt gegeben, da Jugendräume planungsrechtlich nur als Anbau und nicht als separates Gebäude möglich. Eigentümerin ist die Stadt, die Abstimmung mit dem Sportverein ist allerdings zwingend erforderlich, s.o.. Eine Änderung des Bebauungsplans, um einen separaten Neubau zu ermöglichen, ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

c) Gebäude: Anbau an den Neubau der Sporthalle erforderlich. Allerdings ist gemäß Bebauungsplan die Abstimmung auf die Planung des Hallengebäudes notwendig. Dies kann zu Zwangspunkten führen, da die Sporthalle bereits im Rohbau errichtet ist und der Anbau nicht mit eingeplant wurde.

d) Außengelände: Trendsportarten kaum möglich, da nur noch eine kleine Fläche verfügbar ist, die dicht an benachbarter Wohnbebauung liegt.

e) Lärmemissionen: mittleres planungsrechtliches Konfliktpotential. Je nach Lage des Gebäudes bzw. besonders der Außenbereiche kann es zu Konflikten mit bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung kommen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind evt. erforderlich.

- Standort 4: SSV Heilsberg - Vereinsheim Danziger Straße

a) Lage: recht gut erreichbar, etablierter Standort am Ortsrand im Bereich von Sportanlagen. ÖPNV-Anschluss in ca. 550 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: eigentlich nicht gegeben, die Liegenschaft wurde auf den Spiel- und Sportverein Heilsberg 1952 e.V. übertragen.

c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei. Gemäß Bebauungsplan "Taunusblick" wäre nur Umbau oder Anbau an das Vereinsheim möglich.

d) Außengelände: unattraktiv. Trendsportarten nicht möglich, da zu wenig Fläche vorhanden und zu dicht an benachbarter Wohnbebauung gelegen. Vereinssportanlagen sind nur eingeschränkt verfügbar, da intensive Nutzung durch den Verein selbst besteht. Rücksichtnahme auf Leistungssport wäre notwendig.

e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen geringem Abstand zur Wohnbebauung und bereits bestehender Belastung durch die vorhandenen Sportanlagen. Effektive Lärmschutzmaßnahmen (hohe Lärmschutzwände) sind wegen beengter Verhältnisse und der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht verträglich.

- Standort 5: Spielhaus

a) Lage: gut erreichbar, etablierter Standort im Bereich von Wohnsiedlungen, liegt nahe zum Stadtteil Heilsberg. ÖPNV-Anschluss in 250 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: Das Spielhaus befindet sich zwar im städtischen Eigentum, aber es wird konkurrierend mit dem aktuellen Angebot für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren als wichtiger Baustein der städtischen Kinder- und Jugendarbeit (u.a. Ferienspiele) genutzt. Eine gemeinsame Nutzung erscheint schwierig. Zusätzlich ist hier die Nutzung durch eine Kindertagesstätte vorgesehen, um seitens der Stadt den Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung zu erfüllen.

d) Außengelände: Es befindet sich dort ein für Jugendliche unattraktiver Abenteuerspielplatz, d.h. eine Ergänzung wäre erforderlich. Allerdings ist ein überwiegender Teil der angrenzenden Freifläche planungsrechtlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" festgesetzt, in der sich die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Trendsportarten im vorgesehenen Umfang nicht realisieren lassen. Als wichtiger innerörtlicher Grünzug soll dieser Bereich in seiner ökologischen Wertigkeit auch in Zukunft erhalten werden.

e) Lärmemissionen: mittleres planungsrechtliches Konfliktpotential. Die Nachbarbebauung ist vom Gebäude ca. 20 m, vom Außengelände 20 - 50 m entfernt.

- Standort 6: Christeneck

a) Lage: gut geeignet, da hohe Attraktivität und in der Jugendszene etablierter Standort wegen bestehender Dirtbike-Bahn. Trotz der Lage am Ortsrand ist der Standort durch die Dirtbike-Bahn bereits in den Bewegungsalltag vieler Jugendlicher eingebunden. ÖPNV-Anschluss in ca. 300 m Entfernung.

b) Verfügbarkeit: gegeben, da im städtischen Eigentum. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

c) Gebäude: Neubau erforderlich.

d) Außengelände: attraktiv, vor allem in Verbindung mit der bereits vorhandenen Freizeiteinrichtung. Trendsportarten möglich, Flächengröße ausreichend.

e) Lärmemissionen: in Verbindung mit effektiven aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall + -wand, weitere bauliche Maßnahmen) geringes planungsrechtliches

Konfliktpotential. Aufgrund der Topografie und der zur Verfügung stehenden Fläche ist die städtebauliche Verträglichkeit dieser Maßnahmen gesichert. Da die Wohnbebauung nur einseitig angrenzt, kann durch entsprechende Anordnung der Nutzungen die Belastung des Wohngebietes zusätzlich reduziert werden.

Vergleich der Standorte nach den Kriterien

Hinsichtlich der **Lage** sind in Bezug auf die Erreichbarkeit bzw. Einbettung in bereits bestehende tägliche Bewegungsmuster der Jugendlichen alle Standorte geeignet, mit unterschiedlichen Vorteilen. Während das Christeneck mit der bestehenden Dirtbike-Bahn als Besuchermagnet punkten kann, ist beim Standort 1 an der Alten Frankfurter Straße der ÖPNV-Anschluss besonders gut.

Die **Verfügbarkeit** ist sehr unterschiedlich zu bewerten. Während es beim Christeneck außer der erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplans keine weiteren Hemmnisse gibt, haben alle anderen Standorte den einen oder anderen Haken: Sei es eine Altlast, eine vertraglich entgegenstehende Nutzungsbindung, die erforderliche intensive Abstimmung mit dem Sportverein, die zu Zwangspunkten führen kann, oder eine konkurrierende gut funktionierende Nutzung durch einen anderen Bereich des Vilbeler Kinder- und Jugendbüros.

Bauliche Maßnahmen sind bei allen Standorten notwendig, auch bei denen, die bereits ein Gebäude haben. Es ist mindestens ein größerer Umbau, z.T. aber auch der Neubau eines Gebäudes erforderlich.

Das zur Verfügung stehende **Außengelände** als wesentlicher Standortfaktor und damit zusammenhängend die **Lärmproblematik** ist wiederum sehr unterschiedlich zu bewerten: Eine adäquate Nutzungsmöglichkeit im Außenbereich ist eigentlich nur bei den Standorten 1 und 6 gegeben. Hier steht zum einen eine ausreichende Fläche zur Verfügung, zum anderen sind die Lärmemissionen in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen in verträglicher Weise in den Griff zu bekommen.

Bewertung der Standorte im Einzelnen

Der **Standort 2** (Feuerwehr) ist rechtlich kaum wirtschaftlich verfügbar zu machen (bestehender Erbpachtvertrag, der nur gegen Entschädigung aufzuheben wäre), verursacht erhebliche Lärmprobleme und kann aufgrund der geringen Flächengröße keinen attraktiven Außenbereich bieten. Er ist daher besonders ungünstig.

Der **Standort 3** (SSV Heilsberg - Anbau Sporthalle) ist zwar planungsrechtlich vorbereitet, muss aber hinsichtlich Bau und Betrieb an die vereinsportlich genutzte Sporthalle angepasst werden. Der noch verfügbare Außenbereich ist klein und den Wohngebäuden benachbart. Dies schafft Zwangspunkte im Betrieb und starke Einschränkungen bei der Nutzung des Außenbereichs. Zudem ist die Sporthalle mit ihren Außenanlagen vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden bereits ausgelastet, so dass für die Ansiedlung oder Nutzung durch eine zusätzliche Freizeiteinrichtung kein Spielraum besteht.

Der **Standort 4** (SSV Heilsberg - Umbau Vereinsheim) ist ebenso hinsichtlich des Lärmschutzes sehr schwierig und lässt aufgrund der geringen Fläche nur sehr eingeschränkt Außennutzung zu. Da die Liegenschaft außerdem auf den Spiel- und Sportverein Heilsberg 1952 e.V. übertragen wurde, wäre die Zustimmung des Sportvereins erforderlich und ist somit eigentlich nicht verfügbar.

Weniger ungünstig stellen sich die nicht so lärmproblematischen **Standorte 1 und 5** dar. Aber hier muss im Fall 1 (Alte Frankfurter Straße) Rücksicht auf die Feuerwehrrnutzung und eine Altlast genommen werden – ebenso wurde inzwischen die Entscheidung getroffen, dort ein Bürgerhaus zu errichten, so dass diese Fläche dann belegt wäre. Im Fall 5 (Spielhaus) ist der Außenbereich begrenzt, das bestehende Gebäude müsste umgerüstet und die bestehende Nutzung verlagert werden.

Diese Nachteile (nur bedingte Verfügbarkeit, Einschränkung des Außenbereichs, Nichteinhaltung von Lärmwerten) hat der **Standort 6** (Christeneck) nicht. An diesem Standort besteht nur an einer Seite in recht großem Abstand eine Angrenzung an Wohnbebauung, die gesetzlichen Lärmwerte können eingehalten werden. Das Gelände steht uneingeschränkt zur Verfügung. An diesem Standort besteht bereits eine Trendsportanlage und die Stadt verfügt hier über weitere große Flächen, die einer sportlichen Nutzung zugeführt werden können.

Fazit

Unter Berücksichtigung der eingangs genannten Kriterien stellt sich der Standort Christeneck als der günstigste heraus. Voraussetzung ist, dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können. Dies kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden.

An diesem Standort kann daher die Jugendeinrichtung gut realisiert werden (Standort verfügbar, geringe Schallschutzprobleme) und erlaubt eine ausgedehnte Außennutzung, die diesem Standort ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber allen anderen Jugendhäusern gewährt. Die Optionen des gesamten Bad Vilbeler Jugendangebotes werden, insbesondere wegen der Synergieeffekte mit der Dirtbike-Bahn, qualitativ erweitert.

Diese Vorteile führen zur Auswahl des Standortes Christeneck.

4 Rechtsgrundlagen, übergeordnetes und bestehendes Planungs- und Bau-recht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.11.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2012, und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 13.12.2012, erstellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" sowie gemäß der genehmigten 1. Änderung des Plans als "Grünfläche - Parkanlage"dargestellt.

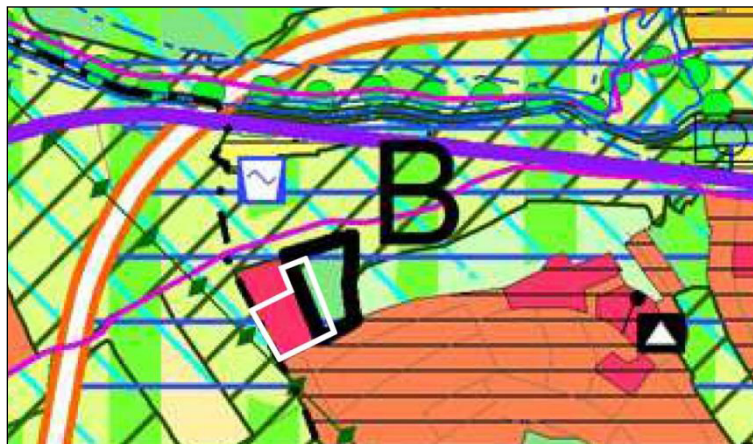


Abb.: Auszug aus der Änderung des RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (weiß umrandet)

Der Bebauungsplan entspricht dieser Änderung durch die Festsetzung einer Gehölz- und Extensivwiesenanpflanzung im Bereich der zukünftigen Grünfläche. Durch die vorliegende Planung verändert sich somit nicht die vorgesehene Flächennutzung. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind denkmalgeschützte Anlagen vorhanden.

Bestehendes Baurecht

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie in den nördlich daran angrenzenden Flächen ist ein Freizeitgelände mit BMX- bzw. Dirtbike-Bahn nebst Erdwällen zur Abschirmung errichtet worden. Die Lage der Anlagen wird als Bestands- bzw. Genehmigungshinweis in den Bebauungsplan übernommen, da sie funktional mit der geplanten Jugend- und Freizeiteinrichtung zusammenhängt.

5 Städtebauliche Situation

Vorhandene Nutzungen, Bebauung in der Umgebung

Das Plangebiet selbst ist, abgesehen von der erwähnten Dirtbike-Bahn, unbebaut. Zu der Dirtbike-bahn gehören keine festen Gebäude. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an einen Bereich mit Wohnbebauung an. Dieser wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser am Siedlungsrand sowie Reihenhäuser und in etwas größerer Entfernung auch Geschosswohnungsbau.

Das Gelände liegt an einem Hang, der von Süden nach Norden bis zum Tal der Nidda abfällt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5-6 m. Dadurch ergibt sich ein schöner Blick Richtung Norden bis zum Taunus. Im Norden und Westen des Plangebiets führt in einem Abstand von ca. 400 m die Trasse der Bundesstraße 3 (B 3) vorbei, die hier vier-spurig als Kraftfahrstraße ausgebaut ist. Weiterhin liegt im Norden am Fuß des Hangs parallel zur Nidda die Bahnlinie Frankfurt - Friedberg. Mit den entsprechenden Emissionen der beiden Verkehrsachsen ist also an dieser Stelle zu rechnen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich in einem Gartengelände außerhalb des Siedlungszusammenhangs einige Häuser, von denen zwei als Wohngebäude genehmigt sind. Sie werden über asphaltierte Feldwege erschlossen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Verlängerung der Danziger Straße an das städtische Straßennetz angebunden. Für Fußgänger gibt es zusätzlich zu den straßenbegleitenden Gehwegen befestigte Feldwege, die von Erholungssuchenden als Spazier- und Wanderwege sowie auch als Radwege genutzt werden. Hierüber ist das Plangebiet an die Naherholungsbereiche des Niddatals sowie mit dem Wald, der den Stadtteil Heilsberg zum Teil umschließt, verbunden. Direkt westlich an der Geltungsbereichsgrenze, die auch gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zu Frankfurt bildet, führt ein wichtiger Wanderweg vorbei. Dieser Weg ist auch Teil einer Radwegverbindung nach Frankfurt sowie zur Kernstadt von Bad Vilbel.

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Plangebiet über die Vilbus-Linie 60 an den Südbahnhof Bad Vilbels angeschlossen. Der Weg zur nächsten Haltestelle beträgt ca. 300 m.



**Abb.: Blick von der Südwestecke des Plangebiets entlang des Rad-/ Wanderwegs Richtung Norden
Aufnahme: September 2012**

6 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als Wiese / Ackerbrache dar. Bis Ende des Jahres 2008 waren die städtischen Flächen verpachtet und wurden als Acker intensiv genutzt. Später wurden die Flächen dann mit einer Gräsermischung eingesät. In den darauf folgenden Jahren wurden die Flächen unregelmäßig gepflegt, wobei die entstehende Vegetation sich im September 2012 (siehe Bestandskarte) als auch gegenwärtig als Wiese bzw. Ackerbrache einstufen lässt. Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus einige Oberbodenaufschüttungen anzutreffen, die im Zuge des Baus der Dirtbike-Bahn aufgebracht wurden. Auch Verdichtungen durch Baufahrzeuge sind festzustellen.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls Wiesen bzw. Ackerbrachen sowie Wiesenbrachen vorhanden. Südlich grenzt die Wohnbebauung mit den Hausgärten der Martin-Luther-Straße an. Im Westen sind Grünlandbereiche mit Einzelbaumanpflanzungen parallel des asphaltierten Feldweges sowie im weiteren eine neu angelegte Streuobstwiese anzutreffen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Anlage).

7 Grundzüge der Planung

Bauliche Nutzung

Es ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ein Jugendhaus mit einer Grundfläche von höchstens 200 qm geplant. Der hausnahe Freibereich (Hof) und damit auch die Fassadenöffnungen orientieren sich vom Wohngebiet weg Richtung Norden, so dass das Gebäude selbst Lärmschutzfunktionen übernimmt. Für das Jugendhaus und den Hof ergibt sich hieraus eine reizvolle Situation: Der Blick öffnet sich zu der erwähnten schönen Aussicht auf das Niddatal und den Taunus. Der Hof als Aufenthalts- und Kommunikationsort hat einen direkten Bezug zum unmittelbar westlich vorbeiführenden und häufig frequentierten Rad- und Wanderweg. In gewissem Umfang ist hierdurch sowohl eine gewisse Attraktivität der Anlage als auch die soziale Kontrolle des Geländes sichergestellt.

Für das Jugendhaus sind folgende Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen: Café mit Küche, Abstellräume, Büro, Werkstatt, Toiletten, Mehrzweck-/ Gruppenraum. Das Jugendhaus muss aus Gründen des Lärmschutzes eine Mindesthöhe von 6 m haben, bezogen auf das nördlich anschließende Gelände. Es soll aber aus Gründen des Ortsbildes eine Höhe von 7,5 m, bezogen auf die im Süden liegende öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Nutzung der Freiflächen

Folgende Freizeitanlagen sind im Bereich der Freiflächen vorgesehen: BMX-/Dirtbike-Bahn (Bestand), Bolzplatz, Streetballanlage. Da diese Nutzungen mit unterschiedlichen Lärmemissionen verbunden sind, ist ihre Lage im Plangebiet zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Lärmschutzvorkehrungen sind auf diese festgelegte Lage der Freiflächennutzungen abgestimmt. Die jeweiligen Flächenbefestigungen erfolgen gemäß ihrer Nutzung, grundsätzlich soll jedoch das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Erschließung, Erreichbarkeit

Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist.

Die Erschließung erfolgt über die Fortsetzung der Danziger Straße bis zur "Öffentlichen Verkehrsfläche - Straße" am Südrand des Geltungsbereichs. Diese Straße wird in einer Breite von 5 m Richtung Westen bis zum erwähnten Rad- und Wanderweg geführt. Der Rad- und Wanderweg wird bis zu den vorgesehenen Stellplätzen der Einrichtung in einer Breite von 6 m ebenfalls als Straße ausgebaut. Weiter Richtung Norden wird der Weg entsprechend der bestehenden Nutzung als "Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/ Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr" festgesetzt. Eine Freigabe für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist die Einrichtung durch die mittlerweile erfolgte Verbesserung der Linienführung des Vilbusses angebunden. In der Nähe des Christenecks befindet sich eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher acht Stellplätze vorgesehen. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

Grünordnung

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes ist das wichtigste grünordnerische Ziel die Gewährleistung einer ausreichenden Einbindung der "Fläche für den Gemeinbedarf – Freizeiteinrichtung für Jugendliche" in die Landschaft. Dies wird erreicht durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Hecken, dem Wegrain mit Einzelbaumanpflanzungen, den Strauchanpflanzungen im Bereich der Lärmschutzeinrichtungen sowie den Gehölzanpflanzungen im Bereich der im Osten vorgesehenen Extensivwiesen.

Die vorgesehenen Hecken im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind zu unterscheiden: Die Hecken westlich und östlich der Verlängerung Danziger Straße sind als freiwachsende Hecken aufzubauen, wobei die Hecke östlich der Verlängerung Danziger Straße unmittelbar an die Hausgärten der Martin-Luther-Straße aufgebaut werden soll, umso für die angrenzende Wohnbebauung eine visuelle Pufferfunktion zur geplanten "Fläche für den Gemeinbedarf" zu gewährleisten. Der hier vorhandene landwirtschaftliche Feldweg wird nach Norden verlegt.

Die anzupflanzende Hecke westlich der "Fläche für den Gemeinbedarf", parallel zur "Öffentlichen Verkehrsfläche – Fuß-/Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr" Richtung Norden, ist in der Höhe auf 1,5 m zu begrenzen, umso eine gewisse soziale Kontrolle auf die zukünftigen Freizeiteinrichtungen zu erzielen.

Die geplanten Einzelbäume innerhalb des festgesetzten Wegraines orientieren sich an der weiter westlich schon vorhandenen Baumreihe und sollen als landschaftsbildprägende Allee in Nord-Süd-Richtung weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan setzt zur Ein- und Durchgrünung der Freizeiteinrichtung darüber hinaus fest, dass mindestens 50 % der für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzten Flächen mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen sind.

Für alle Gehölzanpflanzungen enthält der Bebauungsplan Vorschlagslisten, die entsprechend geeignete einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aufführen.

Ebenfalls zur Ein- und Durchgrünung tragen die im Osten festgesetzten Extensivwiese mit der Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen bei (siehe nachfolgender Pkt. 8).

Schallschutz

Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH Einhausen hat die Immissionsrichtwerte für das benachbarte Reine Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen

Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Zudem wird durch das Fachpersonal vor Ort gewährleistet, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Bereits jetzt finden auf der Dirtbike-Bahn sporadisch größere Veranstaltungen mit bis zu 300 Personen statt.

Grundlage der Untersuchung vom 23.04.2015 waren die in der folgenden Übersicht verzeichneten schalltechnischen Parameter:

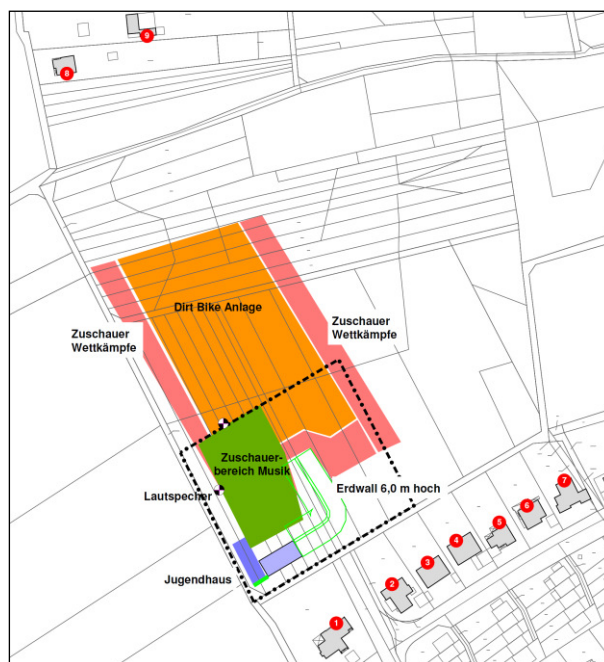


Abb.: Schalltechnische Parameter

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassung

Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung eines Jugendhauses mit angeschlossenen Sport- bzw. Freizeitanlagen in Bad Vilbel, Stadtteil Heilsberg haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Die geplante Anlage soll von Jugendlichen für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Hierbei handelt es sich somit um eine Anlage, die nach § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass von ihr keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Bei Anlagen dieser Art handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Freizeitanlagen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt daher nach der Freizeitlärm-Richtlinie.
- Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass für typische Aktivitäten im Rahmen des Betriebs des Jugendhauses mit den angeschlossenen Sport- bzw. Freizeitanlagen, die nach Ziffer 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie jeweils gültigen Immissionsrichtwerte am Tag an allen relevanten Immissionsorten insbesondere in dem kritischen Beurteilungszeitraum an Sonntagen eingehalten werden. Dies gilt auch für private Feiern, die bis nach 22.00 Uhr andauern können.

- Es wurden auch intensivere Nutzungen untersucht für Wettkämpfe auf der Dirt Bike Bahn mit abendlichem Rahmenprogramm, die als „seltene Ereignisse“ einzustufen und somit auf 18 Kalendertage im Jahr begrenzt sind. Auch für solche Veranstaltungen können die für seltene Ereignisse maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- Der Einhaltung der Immissionsrichtwerte liegen die geplanten Schallschutzmaßnahmen wie die Anlage eines Schallschutzwalles von 6,0 m Höhe östlich des Jugendhauses sowie einer 2,5 m hohen Schallschutzwand in Höhe des Parkplatzes zugrunde. Weiterhin ist das geplante Jugendhaus selbst mit einer Höhe von 6,0 m als Schallschirm berücksichtigt worden. Zur Verminderung der Schallabstrahlung von Geräuschen innerhalb des Jugendhauses nach außen müssen die Fassaden ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{W, \text{Fassade, Dach}} = 30 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Die Fenster an der Südfassade dürfen dabei unter Betrieb nicht geöffnet werden. Bei der Planung der Anlagen ist darauf zu achten, dass zwischen dem Jugendhaus und den Schallschutzanlagen keine Schalllücken entstehen."

Die in der Planung festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen LSV 1 (Lärmschutzwand), LSV 2 (Ausbildung des Gebäudes nach bestimmten Maßgaben) sowie LSV 3 (Lärmschutzwall) sind demnach in ihrer Kombination als Schutz des Wohngebietes ausreichend. Der Hinweis des Gutachtens zur Nicht-Öffnung von Fenstern in der Südfassade des Gebäudes wurde in den Bebauungsplan ebenfalls aufgenommen.

Die bereits für die Dirtbike-Bahn als Lärmschutz genehmigten und im Plan dargestellten Erdwälle können prinzipiell so bleiben. Allerdings ist der südliche Wall, der für die Abschirmung der Freizeiteinrichtung insgesamt zwingend erforderlich ist, gemäß den Festsetzungen für die Lärmschutzvorkehrung 3 (LSV 3) umzubauen oder anzupassen.

8 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung und ist dieser entsprechend als Anlage beigefügt.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, beauftragt, ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu erstellen (siehe Anlage des Umweltberichtes). Das Gutachten vom 24.04.2015 kommt zu folgendem Ergebnis:

"Fazit:

Im Hinblick auf die geschützten Arten innerhalb des Plangebiets und seines Umfeldes sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG infolge einer Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf einzelne geschützte Arten sind hingegen zu erwarten, auch wenn diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten, z.B. die Verkleinerung ihres Nahrungshabitats.

Zur Vermeidung solcher Auswirkungen bzw. zu ihrem funktionalen Ausgleich werden in Kap. 4. Maßnahmen empfohlen."

Eingriff und Ausgleich

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Obwohl bei Realisierung der vorliegenden Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wurden die im o.g. faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

So werden die Flächen unmittelbar östlich der "Flächen für den Gemeinbedarf" sowie der nördlich angrenzenden Dirtbike-Bahn als Extensivwiesen festgesetzt, wobei eine maximal zweimalige Mahd durchzuführen ist. Darüber hinaus sind 18 hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen, wobei der Bebauungsplan in einer Vorschlagsliste regionaltypische Obstsorten einschließlich Nussbaum und Speierling aufführt.

Die innerhalb der Extensivwiesen entsprechend der vorhandenen Baugenehmigung anzulegenden Erdwälle sind mit einer standortgerechten Gräser-, Kräuter- und Gehölzmischung (Anspritzbegrünung) zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Gegensatz zur vorliegenden Baugenehmigung der Dirtbike-Bahn (Baugenehmigung AZ.: 02750-10-B0003), die lediglich eine naturnahe Grünlaneinsaat (Einsaat des Landschaftsbaus) vorsah, wird durch die festgesetzten Extensivwiesen einschl. der Anpflanzung von Gehölzen eine weitere Aufwertung der Flächen erzielt. Die Kombination aus extensiv gepflegten Wiesen, hochstämmigen Obstbäumen und Sukzessionsflächen wird kurzfristig aber auch dauerhaft zu wertvollen Biotopstrukturen führen, die z.B. auch für das Rebhuhn bedeutsame Teillebensräume darstellen.

Dies gilt auch für die festgesetzten Hecken und den Wegrain, wenngleich die Bedeutung dieser Flächen für stöempfindliche Arten, wie z.B. das Rebhuhn, nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Weiter setzt der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen fest. Diese stellen sicher, dass die im Osten festgesetzten Extensivwiesen während der Bauphase der "Fläche für den Gemeinbedarf" nach Errichtung der gemäß Baugenehmigung anzulegenden Erdwälle, mit einem Bauzaun vor Befahrung und Ablagerung zu schützen sind.

Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, für die Freiflächenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Des Weiteren sind Zäune so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm gewährleistet ist, um die Zugänglichkeit für Kleintiere wie z.B. Rebhuhn, Igel oder Feldhase zu ermöglichen. Für diese Tierarten wird somit eine Durchquerung der Flächen (z.B. bei Flucht) gewährleistet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit Hilfe der als Anlage des Umweltberichtes beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen. Die im Rahmen der Bilanzierungen angewandte Methodik zur Ermittlung des Eingriffsumfanges orientiert sich dabei an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 in der Fassung der Änderung vom 21.11.2012 (Baugenehmigung Dirtbike-Bahn AZ.: 02750-10-B0003).

Besonders zu berücksichtigen war hierbei, dass als Bestand nicht die tatsächlich anzutreffenden Biotop- und Nutzungsstrukturen anzunehmen sind, sondern der planungsrechtliche Bestand, der sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsplanung für die Errichtung der Dirtbike-Bahn ergibt.

Die Bilanzierung kommt zu einem Biotopwertdefizit von 1.395 Biotopwertpunkten, was einer Differenz im Vergleich zum Bestandswert von ca. 0,5 Prozent entspricht. Unter Berücksichtigung der Ermittlungsmethode und des maximal angenommenen Eingriffs ist von einer vollständigen Kompensation der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe auszugehen.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Freizeiteinrichtung mit Trink- und Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert, lt. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Abwasserbeseitigung

Für das Schmutzwasser ist ein Kanalanschluss mit Hebeanlage und Druckleitung an den MW-Kanal in der Martin-Luther-Straße geplant. Das Dach- und Oberflächenwasser soll versickern. Die Art und Weise der Versickerung wird bei Konkretisierung des Vorhabens mit einem Fachplaner abgestimmt, ebenso die Menge des einzuleitenden Schmutzwassers in den MW-Kanal sowie die Länge der Druckleitung. Nach Auffassung der Stadt ist eine Überrechnung der SMUSI nicht erforderlich, wenn diese Aspekte geklärt sind. Für die Versickerung ist auf jeden Fall ein Einleitetrtrag beim RPU Frankfurt zu stellen.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Berkersheimer Weg" der Stadtwerke Bad Vilbel.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle, Kampfmittel

Im Plangebiet sind Bodenbelastungen vorhanden. Es wurde daher eine zusammenfassende Bewertung des nachsorgenden Bodenschutzes und der Kampfmittelerkundung in Auftrag gegeben. Das Büro Arcadis Deutschland GmbH, Darmstadt, kommt in der Zusammenfassung seiner Gutachten vom 12.09.2013 zu folgendem Ergebnis:

"Nachsorgender Bodenschutz:

Im Jahre 2010 und 2011 fanden auf der Fläche „Christeneck“ im Auftrag der Stadt Bad Vilbel durch die Arcadis Deutschland GmbH umwelttechnische Untersuchungen statt.

Die Ersterkundung im Jahre 2010 umfasste insgesamt 21 Rammkernsondierungen. Davon wurden 6 Sondierungen im Bereich der geplanten BMX-Strecke bis in einer Tiefe von max. 6 m u. GOK und 15 Sondierungen im Bereich der geplanten Freizeitfläche bis in eine Tiefe von max. 1 m u. GOK niedergebracht. Die unterschiedliche Tiefenlage begründete sich mit der vorgesehenen Eingriffstiefe im Rahmen der zukünftigen Bau- und Modellierungsmaßnahmen.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Park- und Freizeitfläche gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. anhand der in Hessen gültigen Beurteilungswerte (Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 3, Beurteilungswerte für Boden und Bodenluft). Im Ergebnis der chemischen Untersuchungen wurden am Standort keine Schadstoffbelastungen oberhalb der Beurteilungswerte bzw. der Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen gemäß ermittelt.

Im Jahre 2011 erfolgte eine ergänzende Untersuchung des Areals zur Bewertung einer potenziellen Gefährdung durch geogene Bodenbelastungen mit Arsen über den Direktpfad Boden- Mensch. Hierzu wurde die Gesamtfläche in 12 Teilflächen untergliedert. Auf jeder Teilfläche wurde mit Hilfe einer Bodenlanze an ca. 15 Sondierpunkten eine Bodenprobe der obersten 10 cm entnommen. Aus den entnommenen Bodenproben jeder Teilfläche wurde vor Ort eine Mischprobe gebildet und anschließend der Arsengehalt analysiert.

Im Ergebnis wurden auf den untersuchten Teilflächen Arsengehalte zwischen 11,8 - 55,5 mg/kg ermittelt. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Park- und Freizeitflächen ist 125 mg/kg. Somit ist, unter der Voraussetzung dass im Rahmen von zukünftigen Bauarbeiten bzw. Umwidmungen der Fläche keine tiefer liegenden Erdmassen mit potentiell höheren Belastungen oberflächennah abgelagert werden, keine unmittelbare Gefährdung über den Direktpfad für die geplante Nutzung als Park- und Freizeitfläche abzuleiten.

Kampfmittelerkundung:

Von 1911 bis 1945 wurde der heutige Heilsberg vermutlich einschließlich der Fläche des „Christenecks“ als Standortübungsplatz, unter dem Namen „Vilbeler Höhe“, genutzt. Deshalb ist von einem prinzipiellen Kampfmittelverdacht für die Fläche auszugehen.

Im Rahmen der o.g. umwelttechnischen Untersuchungen erfolgte nur im Bereich der zukünftigen BMX-Strecke durch die Firma Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG

eine flächige Kampfmittelfreimessung mittels Geomagnetik. Die übrigen Teilflächen blieben unberücksichtigt. Ergänzend zur flächigen Messung wurden die einzelnen Sondierpunkte auf der zukünftigen Freizeitfläche mittels Punktmessungen frei gemessen. Die Auswertung der Messwerte durch die Firma Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG ergab keine Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden."

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für die Planung hinsichtlich der Bodenbelastungen und Kampfmittel keine grundsätzlich zu berücksichtigenden Folgen. Es wurde aber hinsichtlich des vorkommenden geogenen Arsens ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Im Zuge der weiteren Planung ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH notwendig.

In der öffentlichen Verkehrsfläche am Westrand des Plangebiets liegt eine Gasleitung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken einvernehmlich abgestimmt werden.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

11 Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt neben den Planungskosten weitere Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Freizeiteinrichtung, für den Ausbau der verkehrlichen und technischen Erschließung, für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen.

12 Statistik

Geltungsbereich	ca. 14.774 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 6.190 qm

Darmstadt, 11.04.2018/15.04.2019
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



Zeichenerklärung

-  Versiegelte Fläche (Asphalt, Ort beton)
-  Wasserdurchlässig befestigte Fläche
-  Bebauter Bereich einschl. Grundstücksfreiflächen
-  Wiese / Wiesenbrache (z.T. Aufschüttungen mit Oberboden)
-  Wiese
-  Obstwiese (neu angelegt)
-  Gebüsch, Feldgehölz
-  Einzelbaum

**Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Christeneck"**

Bestandskarte
Aufnahme: September 2012

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Hinweis: Nutzungsabgrenzungen und Vegetationsbestände sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!