

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Taunusblick“, Bad Vilbel Heilsberg



18. Februar 2009

INHALTSVERZEICHNIS

{ TC }

1	PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2	VERFAHRENSVERLAUF	2
2.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	2
2.2	OFFENLAGE UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	2
2.3	ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS.....	2
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
3.1	IMMISSIONEN	3
3.2	ALTLASTEN, GEOGENE VORBELASTUNG DES BODENS MIT SCHWERMETALLEN	3
3.3	SPARSAMER UMGANG MIT ENERGIE UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN	3
3.4	BIOTOPE, FLORA, FAUNA	4
3.5	FREIZEIT UND NAHERHOLUNG.....	4
3.6	FLÄCHENVERSIEGELUNG UND ENTWÄSSERUNG	4
3.7	KLIMA	4
3.8	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	5
4.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG.....	5
4.2	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT	6
4.2.1	BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
4.2.2	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	6

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 18.12.2007 beschlossen, für den Bereich in der Verlängerung der Carl-Schurz-Straße, südlich des Sportplatzes (Danziger Straße) und südwestlich des Samlandweges einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch, den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich einer Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern zuzuführen. Außerdem ist eine Erweiterung der vorhandenen Sportflächen gewünscht, um eine Sporthalle und Jugendräume unterbringen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Bedarf an Wohnbauland auf dem Heilsberg decken, aber auch den Bedarf an Sportflächen und Räumen für die Jugendarbeit.

Die Haupteinschließung für den Individualverkehr soll über die Carl-Schurz-Straße erfolgen, eine weitere Anbindung soll über die Danziger Straße erfolgen. Außerdem sollen die südwestlich angrenzenden Freiflächen (Stadtgebiet Frankfurt) mit der bestehenden Bebauung auf dem Heilsberg und dem Plattenweg (Rundweg auf dem Heilsberg) verbunden werden. Das Erschließungssystem auf dem Heilsberg soll durch eine zusätzliche Anbindung an die Alte Frankfurter Straße entlastet und die Verkehrslast gleichmäßiger verteilt werden.

Das neue Wohngebiet soll einen Platz erhalten und es soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Sporthalle sowie für Räume für die Jugendarbeit ausgewiesen werden. Insgesamt soll damit das Angebot an Sport- und Jugendeinrichtungen im Stadtteil Heilsberg erweitert und ergänzt werden und die bestehenden Sport- und Freizeitflächen nach Möglichkeit erhalten werden. Die angedachte Umstrukturierung der bestehenden Sportanlagen (Verlegung des Vereinsheims) soll ermöglicht werden.

Die Baustruktur soll sich an der benachbarten villenartigen und stark durchgrüntem Bebauung orientieren. Ziel ist es, eine kleinteilige Baustruktur auf relativ großen Grundstücken zu schaffen. Eine Verdichtung wie z.B. in Dortelweil ist nicht erwünscht. Es sollen Einzelhäuser auf größeren Grundstücken als Alternative zu verdichteten Reihen- und Doppelhausgebieten angeboten werden.

Der Ortsrand Bad Vilbels soll abgerundet werden und als Siedlungsabschluss und Übergang zur Landschaft (dem angrenzenden Regionalen Grünzug, Grüngürtel Frankfurt) gestaltet werden.

Der Bebauungsplan „Taubusblick“ soll für diese genannten Ziele die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

2 Verfahrensverlauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 18. Dezember 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Taubusblick“ beschlossen hatte, fand im Frühjahr 2008 die frühzeitige Beteiligung nach den Paragraphen 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB statt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.03.2008 zur Stellungnahme bis zum 28.04.2008 aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde auf einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.04.2008 über die Planung informiert (der städtebauliche Vorentwurf und die Verkehrsuntersuchungen wurden vorgestellt). Am Abend der Veranstaltung sowie in den folgenden zwei Wochen gab es Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen.

2.2 Offenlage und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach den Paragraphen 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB fand im Sommer 2008 statt. Da in diesem Zeitraum Sommerferien in Hessen waren, wurde die gesetzlich vorgeschriebene Offenlegungsfrist auf 6 Wochen verlängert.

Der Entwurfs- und Offenlage-Beschluss erfolgte am 17.06.2008. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 3. Juli um eine Stellungnahme bis zum 15. August gebeten. Die öffentliche Auslegung der Planung fand vom 7. Juli bis zum 15. August statt.

Es kamen von 15 Behörden Stellungnahmen und insgesamt 67 Stellungnahmen von 133 Bürgern und Vereinen auf über 1600 Seiten. Teilweise kamen mehrere Stellungnahmen von demselben Bürger. Es überwogen Stellungnahmen von 18 bis 25 Seiten (teilweise mit Anhang). Dabei waren viele Stellungnahmen wortgleich oder unterschieden sich lediglich in wenigen Sätzen.

2.3 Abwägung und Satzungsbeschluss

Im Rahmen der Abwägung wurden einige Anregungen übernommen. Diese Änderungen betrafen jedoch lediglich Verbesserungen bzw. Ergänzungen in den Formulierungen und der Darstellung, so dass dadurch keine zweite Offenlage erforderlich wurde.

Am 10. Februar 2009 erfolgte der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Immissionen

Im Plangebiet sowie in den benachbarten Wohngebieten entsteht Lärm durch die Sportanlagen und den Straßenverkehr. Im Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass nach der geplanten Bebauung des Gebietes die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Trennung der Sport- von der Wohnnutzung mit Hilfe eines Grünzuges und die Anordnung von Stellplätzen unmittelbar am Sportplatz sowie durch die Abschirmwirkung insbesondere der Sporthalle wurde der Lärm im Wohngebiet gering gehalten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (IRW_{WA}) findet zu keiner Zeit statt.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm (IGW_{WA}) für ein Allgemeines Wohngebiet werden eingehalten, wenn die im Verkehrsgutachten empfohlenen verkehrsregelnden Maßnahmen durchgeführt werden. Lärmschutzmaßnahmen sind dann nicht erforderlich.

Im Umweltbericht ist im Monitoring eine Prüfung der tatsächlichen Immissionspegel festgeschrieben, so dass bei einer Überschreitung Maßnahmen ergriffen werden können. Im Verkehrsgutachten wurde durch vier beispielhafte Planfälle nachgewiesen, dass durch Einbahnstraßenregelungen die Verkehrsmengen und damit der Lärm regelbar sind.

3.2 Altlasten, geogene Vorbelastung des Bodens mit Schwermetallen

Da das Plangebiet auf der Fläche eines ehemaligen Standortübungsplatzes liegt, besteht ein grundsätzlicher Verdacht auf Altlasten im Boden.

Zudem ist bekannt, dass tiefere Bodenschichten aus dem Tertiär natürlicherweise erhöhte Gehalte von Schwermetallen, insbesondere von Arsen, aufweisen können.

Zur Klärung dieser Problematiken hat die Stadt Bad Vilbel sechs bodentechnische Gutachten (1995-2008) und eine Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst (2008) in Auftrag gegeben. Außerdem liegt eine umfassende wissenschaftliche Untersuchung zur militärischen Vornutzung des Gebietes vor (1999).

Im Ergebnis wurde festgestellt:

Es gibt keinerlei Hinweise auf Bodenbelastungen infolge der früheren militärischen Nutzung.

In den Bodenschichten mit tertiären Tonen und Mergeln werden die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung für das Schwermetall Arsen mit hoher Wahrscheinlichkeit überschritten. In den gleichen Bodenschichten werden die Zuordnungswerte der Technischen Regeln Nr. 20 (LAGA-Boden) für Arsen sowie in Einzelfällen auch für weitere Schwermetalle überschritten.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für Aushub aus diesen Schichten einzel-fallbezogene Prüfungen durchzuführen sind. Für den Ausbau, die Wiederverwendung oder Entsorgung von Bodenaushub aus diesen Schichten gelten Einschränkungen und Schutzmaßnahmen.

3.3 Sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien

Durch das städtebauliche Konzept für das Baugebiet „Taubblick“ wird die Errichtung von energieeffizienten Gebäuden ermöglicht bzw. unterstützt:

- überwiegend Grundstücke mit Norderschließung und großen Südgärten
- Baufenster begrenzt auf den nördlichen Grundstücksbereich
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 500 m²

- kleinkronige Bäume im Straßenraum der Wohnstraßen

Sowohl die Wohnhäuser als auch die Sporthalle und das Vereinsgebäude können in Passivhausbauweise errichtet werden. Diese Bauweise verhindert nicht nur schädliche CO₂-Emissionen, sondern reduziert die Energiekosten der einzelnen Gebäude erheblich.

Die Nutzung von Solarenergie wird durch die Ausrichtung der Gebäude nach Süden unterstützt (Solarthermie zur Warmwasserbereitung bzw. Heizungsunterstützung und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung).

3.4 Biotop, Flora, Fauna

Im Plangebiet befinden sich als relativ wertvolle Biotop etwa 4,8 ha Wiesenflächen und 1 ha Gehölzflächen, Gärten und Gartenbrachen mit teilweise dichtem und altem Gehölzbestand.

Die arten- und biotopschutzrechtliche Prüfung ergab keine Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten, deren lokaler Bestand durch den Bebauungsplan gefährdet werden könnte.

Die vorhandenen Lebensräume gehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans weitgehend verloren. Im Gegenzug entstehen öffentliche Grünanlagen und private Gärten. Entlang der Straßen und auf den Parkplätzen sind umfangreiche Baumpflanzungen geplant.

3.5 Freizeit und Naherholung

Der vorhandene Sportplatz und die Amiwiese mit dem Spielplatz und der Halfpipe bieten derzeit den Bürgern vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spiel und Naherholung.

Diese Freizeitnutzungen sollen im Prinzip erhalten bleiben, auch wenn es zwangsläufig Verschiebungen gibt. Die Sport-Vereine können ihr Angebot durch die Halle vergrößern und verbessern. Räume für die Jugendarbeit sollen entstehen. Halfpipe, Kinderspielgerät, Bolzplatz, Spielwiese, Sitzmöglichkeiten und eine neue Wegeverbindung werden nun in die geplanten öffentlichen Grünanlagen verlegt.

3.6 Flächenversiegelung und Entwässerung

Mit der Bebauung des Plangebietes steigt der versiegelte Flächenanteil (Versiegelungsgrad) von etwa 3,3 % im Bestand auf maximal etwa 37%, ein für ein Baugebiet relativ niedriger Wert.

Die natürliche Regenwasserrückhaltung verringert sich mit der höheren Versiegelung. Eine Kompensationsmaßnahme ist die festgesetzte Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Flächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Die Entwässerung des Plangebiets geschieht über das in der Siedlung Heilsberg vorhandene Mischsystem. Der Grund hierfür ist das Fehlen eines Vorfluters, zu welchem Regenwasser abgeleitet werden könnte. Für Starkregenereignisse, welche die Pumpen und Kanäle überlasten, wird ein Regenrückhaltebecken als Zwischenspeicher gebaut.

Eine geregelte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht realisierbar, da der Untergrund aus wasserundurchlässigen Bodenschichten besteht.

3.7 Klima

Das Plangebiet liegt in einer Region mit hoher Wärmebelastung. Es leistet mit seinen Grünflächen selbst einen positiven Beitrag zum Lokalklima, welcher vor allem auf Frankfurter Gebiet wirksam wird. Entsprechend der geringen Flächengröße des Gebietes ist die klimatische Wirkung allerdings relativ gering. Die geplante Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad führt nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Klimafunktionen des Gebietes.

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung führt zu Verlusten an Biotopen sowie Funktionen des Wasser- und Klimahaushalts. Nach der Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Plangebiet bleibt ein Defizit von etwa 1.860.000 Wertpunkten. Das entspricht etwa 71 % des Gesamtbiotopwertes im Bestand.

Zum vollständigen Ausgleich dieses Defizits setzt die Stadt Bad Vilbel ihr eigenes Ökokonto ein. Der darüber hinaus bestehende Ausgleichsbedarf wird über den Zukauf von Ökopunkten im gleichen Naturraum ausgeglichen.

4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gab es z.B. Hinweise bezüglich Heilquellenschutz, Trinkwasserschutz oder Bodenbelastungen (naturbedingtes Arsenvorkommen). Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen einer Begleitung des Plangebietes mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Ortsrandeingrünung gefordert. Im Bebauungsplan wurde daraufhin eine private Grünfläche entlang der Wohnbebauung zum Ortsrand mit Bindungen für Bepflanzungen aufgenommen.

In den Stellungnahmen der Bürger wurde vor allem der Verlust der Freizeit- und Erholungsflächen aber auch von Grünflächen allgemein kritisiert und die im Vorentwurf enthaltenen öffentlichen Grünflächen von 5.700 m² einschließlich Fläche für Regenrückhaltebecken als unzureichend bezeichnet. Außerdem wurde insbesondere nach den Standorten für Halfpipe und Kinderspielfeld gefragt. Raum für Aktivitäten unabhängig vom Vereinssport seien wichtig.

Im Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage wurden die öffentlichen Grünflächen auf 7.950m² erhöht. Zusammen mit privaten Grünflächen und begrüntem Regenrückhaltebecken ergibt sich im Bebauungsplan eine zusammenhängende Grünfläche am Ortsrand und durch das Gebiet von 9.900m². In dieser Grünfläche wurde der westliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielflächen ausgewiesen zur Unterbringung größerer Spielflächen wie z.B. einer Skate-Anlage oder eines Bolzplatzes. Der andere Teil der öffentlichen Grünfläche wurde als Park mit kleineren Sport- und Spielflächen ausgewiesen.

Der zweite Hauptkritikpunkt in den Stellungnahmen der Bürger war das Thema Verkehr. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubebauung und die damit verbundene Erhöhung von Lärm und Luftverschmutzung insbesondere an der Carl-Schurz-Straße wurde beklagt.

Zur Reduzierung des Verkehrs in der Carl-Schurz-Straße und der neuen Erschließungsstraße des Gebietes wurde im Verkehrsgutachten verschiedene Einbahnstraßenregelungen als Varianten untersucht. Dadurch wurden der Verkehr und somit auch der Lärm und die Abgase reduziert. Die angeregte Einbahnstraßenregelung oder Ringstraßenlösung für die neue Erschließung des Wohngebietes wurden ebenfalls geprüft. Dies würde jedoch zu großen Umwegen und damit unnötigen Verkehren führen. Eine zusätzliche Anbindung des Heilsbergs und eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsbelastungen sind aus gesamtverkehrsplanerischen Gründen für den Heilsberg gewünscht.

Insgesamt wurde der Bedarf an einer Sporthalle und einem Wohngebiet bezweifelt. Es wurde auf den demographischen Wandel (Bevölkerungsrückgang) hingewiesen. Statt einer Bebauung wurde die Anlage als Bürger-/Volkspark angeregt.

Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Städtebauliches Ziel und Wunsch der Stadt Bad Vilbel ist es, dem Bedarf an Wohnbauland und einer Sporthalle für den Trainingsbetrieb auf dem Heilsberg zu entsprechen. Alternative Flächen zur Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Heilsberg stehen nicht zur Verfügung, es sind derzeit keine anderen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.2 Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

4.2.1 Behördenbeteiligung

Es gab mehrere Anregungen zu dem Hinweis C5 (Bodenbelastungen) im Bebauungsplanentwurf, so dass in Absprache mit dem Wetteraukreis eine Erweiterung der Hinweise erfolgte. Insbesondere wurde genauer erläutert, wie mit ggf. belastetem Boden umzugehen ist. Außerdem gab es Hinweise und Empfehlungen zu den Hinweisen C3 und C4 (Wasserschutz) im Bebauungsplanentwurf, daraufhin wurden diese Hinweise zur besseren Verständlichkeit umstrukturiert und umformuliert.

Den Hinweisen und Anregungen bezüglich der Plangrafik und der Formulierung der Festsetzung 3.3 sowie des Kapitels 6.8.2 Parkkonzept in der Begründung wurde ebenfalls gefolgt und die Darstellungen bzw. Formulierungen entsprechend geändert.

Außerdem gab es Anregungen und Hinweise zur Straßengestaltung sowie Anregungen zu Energie- und Regenwassernutzung. Diese wurden nicht im Bebauungsplan berücksichtigt, es wurde auf die Umsetzung der Planung verwiesen.

Die Hinweise bezüglich Lärm, Abgasen und Erschütterungen der B3 und der B521, der Zauneidechse und dem Zukauf von Biotopwertpunkten sowie die Hinweise zum Entwässerungskonzept und bezüglich bestehender und neu zu verlegender Versorgungsleitungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Lage des 20 kV-Kabels wurde in die zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Den Anregungen bezüglich der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Größe und Gestaltung) wurde nicht gefolgt. Die Hinweise bezüglich des Lärms von Spielgeräten wurden zur Kenntnis genommen und es wurde auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Den Anregungen und Bedenken bezüglich des Lärms wurde nicht gefolgt, das Lärmgutachten weist nach, dass die zulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden.

Ebenso wurde der Anregung nicht gefolgt, Jugendräume und Sporthalle genauer zu beschreiben, da dies nicht Aufgabe eines Bebauungsplans ist. Auch die angeregten Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nicht notwendig.

Der Anregung, die Bebauung aufgrund geringer Nachfrage nach Bauland aufzugeben, wurde ebenfalls nicht gefolgt, da nachweislich Bedarf besteht.

4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Hauptkritikpunkte waren die Themen Verkehr und der Verkehrslärm. Vielen Stellungnahmen war ein Gutachten (erstellt im Auftrag des Vereins „Rettet die Amiwiese e.V.“) beigefügt, das das städtische Verkehrs- und das Lärmgutachten kritisierte. Diese Bedenken wurden nicht geteilt. Die städtischen Gutachten weisen nach, dass es zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen kommt. Zudem ist im Monitoring des Umweltberichts eine Prüfung der Lärmsituation festgeschrieben.

Weitere Bedenken betrafen den Lärm durch die Sportanlage und dass die Dreifeldhalle überregionalen Verkehr anziehen würde und/oder als Wettkampfhalle genutzt werden könnte. Auch

diese Bedenken wurden nicht geteilt. Das Lärmgutachten weist nach, dass es zu keinen Überschreitungen kommt. Die Halle ist als „maximal Dreifeldhalle für den Trainingsbetrieb“ in den textlichen Festsetzungen definiert, sie steht als städtische Sportanlage lediglich orts ansässigen Vereinen zu Verfügung.

Bedenken bezüglich der Unwirksamkeit von Beschlüssen im Bebauungsplanverfahren oder des Bebauungsplans selbst aufgrund einer Befangenheit von Stadtverordneten wurden ebenfalls nicht geteilt. Gleiches gilt für Bedenken bezüglich unvollständiger Unterlagen zur Offenlage, insbesondere des Fehlens der Unterlagen zur Umlegung.

Zahlreiche Bedenken hatten die Veränderung des Gebietscharakters der Carl-Schurz-Siedlung bzw. des gesamten Heilsbergs zum Thema. Auch diese Bedenken wurden nicht geteilt, da der Heilsberg weit überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Die vorhandene Wohnbebauung sowie die vorhandenen Sportanlagen werden fortgeführt bzw. ergänzt.

Weitere Anregungen und Bedenken betrafen die Festsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, den Standort und die Definition der Dreifeldhalle sowie der Jugendräume und des Vereinsheims. Diesen Anregungen und Bedenken wurde nicht gefolgt, da eine detaillierte Beschreibung und Festsetzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht notwendig und nicht erforderlich ist. Die darin zulässigen Gebäude und Freiflächen sind ausreichend definiert.

Ein Thema war auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Die diesbezüglichen Bedenken wurden nicht geteilt. Die Konzeption des Flächennutzungsplans wird durch die Ausweisung von Wohn- und Sportflächen fortgeführt, eine Abweichung vom Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Kritik am Umweltbericht betraf vor allem die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, insbesondere wurden Bedenken bezüglich fehlender Untersuchungen zum Vogelbestand geäußert. Diese Bedenken wurden nicht geteilt. Im Plangebiet sind keine streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten festzustellen, deren Vorkommen mit Restriktionen oder Auflagen verbunden sind.

Den Anregungen und Bedenken bezüglich der Hinweise auf Bodenbelastungen wurde gefolgt. Der Hinweis C5 wurde erweitert, so dass insbesondere deutlich formuliert ist, was im Falle einer Bodenbelastung zu tun ist.

Bedenken bezüglich des Klimas wurden nicht geteilt; der Einfluss der geplanten Bebauung auf das Lokalklima wird als unerheblich angesehen.

Schließlich wurde eine Wertminderung der Grundstücke, insbesondere durch den Lärm befürchtet. Auch diese Bedenken wurden nicht geteilt. Die zulässigen Grenzwerte werden eingehalten, eine Lärmproblematik entsteht nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan „Taubusblick“ beigefügt.

Bad Vilbel den 18.02.2009

(Dr. Stöhr)