

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT
B E S C H L U S S P R O T O K O L L
über die 15. öffentliche Sitzung
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstag : 09.05.2023
Sitzungsort : im Kultur- und Sportforum, Dortelweiler Platz 1 (Halle)
Sitzungsdauer : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 21:40 Uhr
Unterbrechungen : - keine -

Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 28.04.2023 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 04.05.2023 veröffentlicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 83).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses enthalten die Seiten 82 bis 85 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Dr. Hagen Witzel
Stellv. Ausschussvorsitzender

Elke Behrendt-Emden
Schriftführerin

Anwesenheitsliste:

Mitgliederzahl: 13

Davon anwesend:

13

Fraktionsstärke:a) stimmberechtigt:**CDU****5 Mitglieder**

Schäfer, Karl Peter

(vertritt Hager, Silke)

Althoff, Klaus

Junker, Oliver

Reitz, Christian

Dr. Witzel, Hagen Roland

- stellv. Ausschussvorsitzender -

SPD**2 Mitglieder**

Arabin, Klaus

(vertritt Dr. Hielscher, Bernd)

André, Lucia

GRÜNE**4 Mitglieder**

Eberlein, Sabina

Gellner, Myriam

Dr. Grabo, Tobias

Tilse, Thomas

(vertritt Lohbeck Andreas)

FDP**1 Mitglied**

Kramer, Anja Nina

AfD**1 Mitglied**

Schmidt, Norbert

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:

Bürgermeister Wysocki, Sebastian
Stadtrat Breest, Clemens (GRÜNE)

von der Stadtverordnetenversammlung:

./.

von der Verwaltung:

Herr Marquardt (FB Techn. Dienste / Bauwesen)
Herr Reitzmann (FD Stadtplanung)

Schriftführer:

Behrendt-Emden, Elke

Gäste:

Frau Horn (ROB)
Herr Derwan (ROB)
Herr Wittfeld (Kadawittfeldarchitektur)
Herr Wolf (GMP)
Frau Wloch (DLE)c) es fehlten:

Presse: 1

Zuhörer: 14

TAGESORDNUNG

1. Mitteilung
 - a) des Ausschussvorsitzenden
 - b) des Magistrats
2. Vorstellung des Vorentwurfs der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
3. Behandlung der Petition: "Petition gegen das geplante Neubaugebiet „Hofacker“ zwischen Nidda und Dortelweiler Straße in Gronau"
4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.04.2023 2023/28 AT
betr. Kommunale Beteiligung an dem Naturschutzfonds Wetterau Projekt "Wetterauer Ernte(-n)"
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.04.2023 2023/29 AT
betr. Vorstudie On Demand Service

Ende der Tagesordnung

TOP 1. Mitteilung

a) des Ausschussvorsitzenden

- keine -

b) des Magistrats

Herr Bürgermeister Wysocki berichtet für den Magistrat (siehe Anlage 1).

TOP 2. Vorstellung des Vorentwurfs der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Herr Wittfeld, Frau Horn und Herrn Wolf stellen den Bebauungsplan-Vorentwurf für die 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ vor und beantworten Fragen hierzu.

TOP 3. Behandlung der Petition: "Petition gegen das geplante Neubaugebiet „Hofacker“ zwischen Nidda und Dortelweiler Straße in Gronau"

Die Petition wurde im zuständigen PBUA beraten.

**TOP 4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.04.2023
betr. Kommunale Beteiligung an dem Naturschutzfonds Wetterau Projekt
"Wetterauer Ernte(-n)" (Anlage 2 OP)**

Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

dafür:	Fraktion GRÜNE	(4 Stimmen)
dagegen:	Fraktionen CDU, SPD, FDP u. AfD	(9 Stimmen)
Enthaltung:	./.	

**TOP 5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.04.2023
betr. Vorstudie On Demand Service (Anlage 3 OP)**

Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

dafür:	Fraktion GRÜNE	(4 Stimmen)
dagegen:	Fraktionen CDU, SPD, FDP u. AfD	(9 Stimmen)
Enthaltung:	./.	

Sebastian Wysocki
Telefon 06101 602200
Telefax 06101 602353
Sebastian.Wysocki
E-Mail @bad-vilbel.de

Mitteilungen PBUA am 09.05.2023

Radweg K247 Gronau-Rendel (Planer Wetteraukreis/Hessen Mobil)

Der Wetteraukreis hat kürzlich mitgeteilt, dass in diesem Jahr die faunistischen und floristischen Kartierungen durch das beauftragte Fachbüro für ökologische Fachplanungen Andrea Hager, Heuchelheim durchgeführt zur Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans, der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASB) werden. Diese Untersuchungen dienen dazu, eine Vorzugsvariante festzulegen.

Radweg entlang B 521 Bad Vilbel/Heilsberg-Frankfurt/Bergen (Hessen Mobil)

Der Beginn der Maßnahme erfolgt zwischen Netzknoten (NK) 5818 012 und NK 5818 060 bei Station 0+000 in Bad Vilbel und endet im selbigen Abschnitt bei Station 1+242 im Ortseingang von Bergen-Enkheim (Planungsbereich). Die Streckenlänge ist geringfügig abhängig von den Varianten und beträgt ca. 1,242 km.

Die oben genannte Streckenlänge nimmt Bezug auf den vorgegebenen Planungsauftrag von Hessen Mobil. Um einen regelkonformen Anschluss des Radweges zu gewähren, wird die Planung bis zum Ortsausgang Bad Vilbel um ca. 200 m ausgeweitet. Gleichermaßen erstreckt wird die Radwegeplanung bis in die OD Bergen- Enkheim um ca. 150 m verlängert. Im weiteren Planungsprozess wird die Kostenübernahme und der Planungsauftrag mit der Stadt Bad Vilbel und der Stadt Frankfurt geklärt.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, die Variante 1a weiter zu verfolgen. Diese Variante stellt sich wie folgt dar:

Der Radweg beginnt zwischen NK 5818 012 und NK 5818 060 bei Station 0+000 (Kreuzung B 521/Frankfurter Str.) und endet im selbigen Abschnitt bei Station 1+242 (Kreuzung B 521/Vilbeler Landstraße). Die Länge des Radwegs ist ca. 1,242 km. Er wird über die komplette Länge nordöstlich der B 521 geführt. Der Radweg wird darüber hinaus an das bestehende Radwegnetz von Bad Vilbel angeschlossen und bis zum Kreisverkehr (Lidl-Kreisel) geplant.

Die Radfahrenden werden östlich der Frankfurter Str. in Richtung NK 5818 012 vom bestehenden Radweg auf den neu entstehenden Radweg entlang der Fahrbahn geführt. Von der bestehenden Fahrbahn ist ein Teil der befestigten Fahrbahn, eine Sperrfläche, für den Radweg vorgesehen. Je nach Bestandsbreite werden 1 - 2 m genutzt, sodass für den MIV eine Restfahrbahnbreite nach RQ 11 bestehen bleibt. Der Radweg wird mit einem Sicherheitstrennstreifen von 1,75 m ab der äußeren Kante des Randstreifens von der Fahrbahn abgesetzt. Der Radweg selbst hat auf der gesamten Strecke eine Breite von 2,50 m. Im Verlauf der Planungs-trasse ergeben sich zwei Engstellen. Die in Stationierungsrichtung erste Engstelle befindet

sich am Brückenpfeiler der Brücke für Fußgänger*innen. Hier werden die Radfahrenden auf ein Hochboard geführt und der Sicherheitstrennstreifen auf 0,75m verschmälert. Der weiter südlich gelegene Wasserbehälter stellt die zweite Engstelle dar. Hier werden die Radfahrenden ebenfalls auf ein Hochboard mit einem verschmälerten Sicherheitstrennstreifen von 0,75 m geführt. Zum Anschluss an das bestehende Radwegenetz von Bad-Vilbel, kreuzt der Radweg die Bundesstraße in der OD Bergen-Enkheim. Entlang der Strecke befinden sich keine Anlagen mit gefährdendem Einfluss auf die Straße. Die Linienführung des Radweges richtet sich in Lage und Höhe an der Linienführung der Bundesstraße. Es werden insgesamt vier einmündende Straßen, zwei Waldwege und zwei landwirtschaftliche Wege gequert.

Die gewählte Vorzugsvariante Variante 1a wird im nächsten Schritt der Planung detaillierter ausgearbeitet. Auf Basis der Voruntersuchung wird der Vorentwurf erstellt.

Radweg entlang L3008 Bad Vilbel/Gronau-Niederdorfelden (Hessen Mobil)

Nach mehrfach erforderlicher Überarbeitung der Vorentwurfsunterlagen durch das von Hessen Mobil beauftragte Ingenieurbüro erwartet man eine genehmigungsfähige Unterlage Mitte Mai zur Unterschrift. Nach erfolgter Unterzeichnung erhält die Stadt Bad Vilbel eine digitale Ausfertigung des Vorentwurfes. Das Ingenieurbüro wird anschließend mit der Bearbeitung der Feststellungsunterlagen beginnen.

Ausbau Niddaradweg (Kasseler Str. bis Stadtgrenze Frankfurt/Harheim)

Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes bereitet aktuell die Ausschreibung der Planungsleistung für den Ausbauabschnitt vor und koordiniert mit der Stadt Frankfurt einen gemeinsamen Ausbau bis Niddabrücke Harheim. Ende Mai gibt es einen Termin mit dem Wasserverband, der OWB, der UWB und der Firma Hochtief wegen dem Verbleib der Spundwand auf Höhe Freibad, so dass eine übersichtlichere Begegnungsstelle entsteht.

Fortschreibung Radverkehrskonzept Bad Vilbel

Der Förderantrag ist im März 2023 an Hessen Mobil versandt worden.

Baumaßnahmen Burgpark und Wasserburg

Die Arbeiten in und um die Wasserburg wurden am 05.05.2023 abgeschlossen. Zur Gesamtmaßnahme gehörten die Errichtung des neuen Bühnendachs inkl. der dazugehörigen Mauersanierung, die Sanierung des Burggrabens inkl. partieller Mauersanierungen sowie die Wiederherstellung und der teilweise Ausbau der Außenanlagen.

Am 8. Mai haben die Arbeiten am Armbecken bei der Kneipp-Anlage begonnen. Ich hatte diesem Gremium bereits mitgeteilt, dass das Becken zu hoch errichtet wurde. Wir haben uns jetzt dazu entschlossen, ein zweistufiges Becken zu errichten. Eines für Erwachsene und eines für Kinder.

Rückbau Baustellenzuwegung der DB für den Ausbau der S6 auf der B3

Der Rückbau der bestehenden Baustellenzuwegung auf der B3 für den Ausbau der S6 ist nach derzeitigem Stand vorgesehen zwischen dem 09.05.2023, 09:30 Uhr und dem 16.06.2023, 15:30 Uhr.

Kinder- und Jugendhaus (Efzet Heilsberg)

Die Firma Senzel hat heute mit dem Arbeiten entlang des Weges am Jugendzentrum Heilsberg begonnen. Es ist ca. 1 Woche Bauzeit geplant. Für die Erschließung des Gebäudes war ein Ausbau des bestehenden Feldweges notwendig.

Klimaschutzmanagement

Die fachlich-inhaltliche Prüfung unseres Förderantrags ist seit Anfang Mai 2023 abgeschlossen und es folgt im Weiteren zunächst die administrative Prüfung. Weiter hat man uns mitgeteilt, dass eine Bewilligung vor dem 01.06.2023 leider nicht mehr in Aussicht gestellt werden und nunmehr einen Vorhabenstart frühestens zum 01.07.2023 erfolgen kann.

gez.

Sebastian Wysocki
Bürgermeister



phyll

Masterplan Bad Vilbel

Stadt der Quellen

09.05.2023

kadawittfeldarchitektur

1 Wer wir sind...

2 Standort & Analyse

Bad Vilbel und Umgebung

Nachhaltigkeit

Mindset / Konzeptfindung

3 Entwurf „PHYLL“

Masterplan kadawittfeldarchitektur

Außenanlagen greenbox

1 wer wir sind...

Bürovorstellung kadawittfeldarchitektur





ADIDAS LACES



DFB AKADEMIE



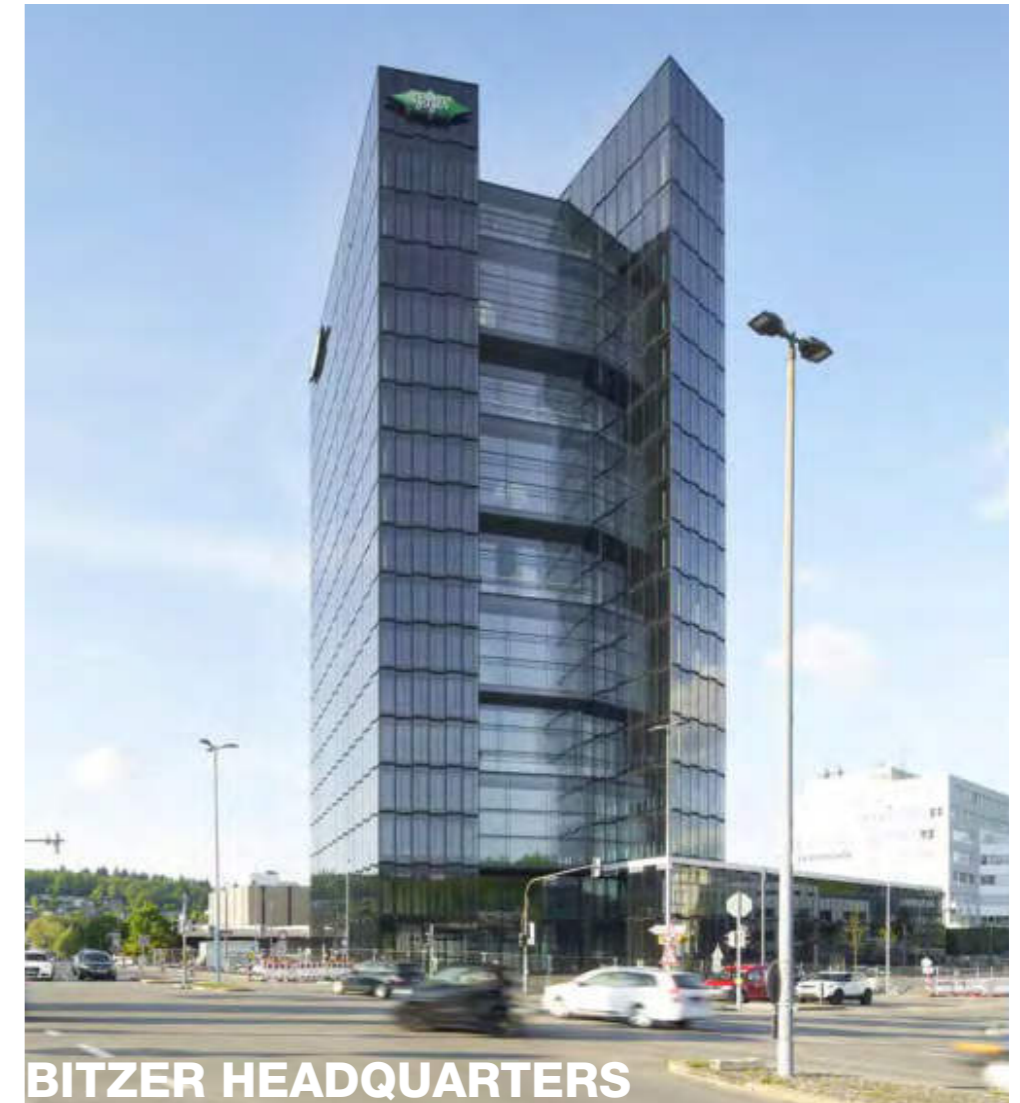
MORINGA



GRIMMWELT



SALZBURGER HAUPTBAHNHOF



BITZER HEADQUARTERS



LIDL HEADQUARTERS



MESSEHALLE 12



RAG STIFTUNG

Dialogisch Arbeiten



kadawittfeldarchitektur

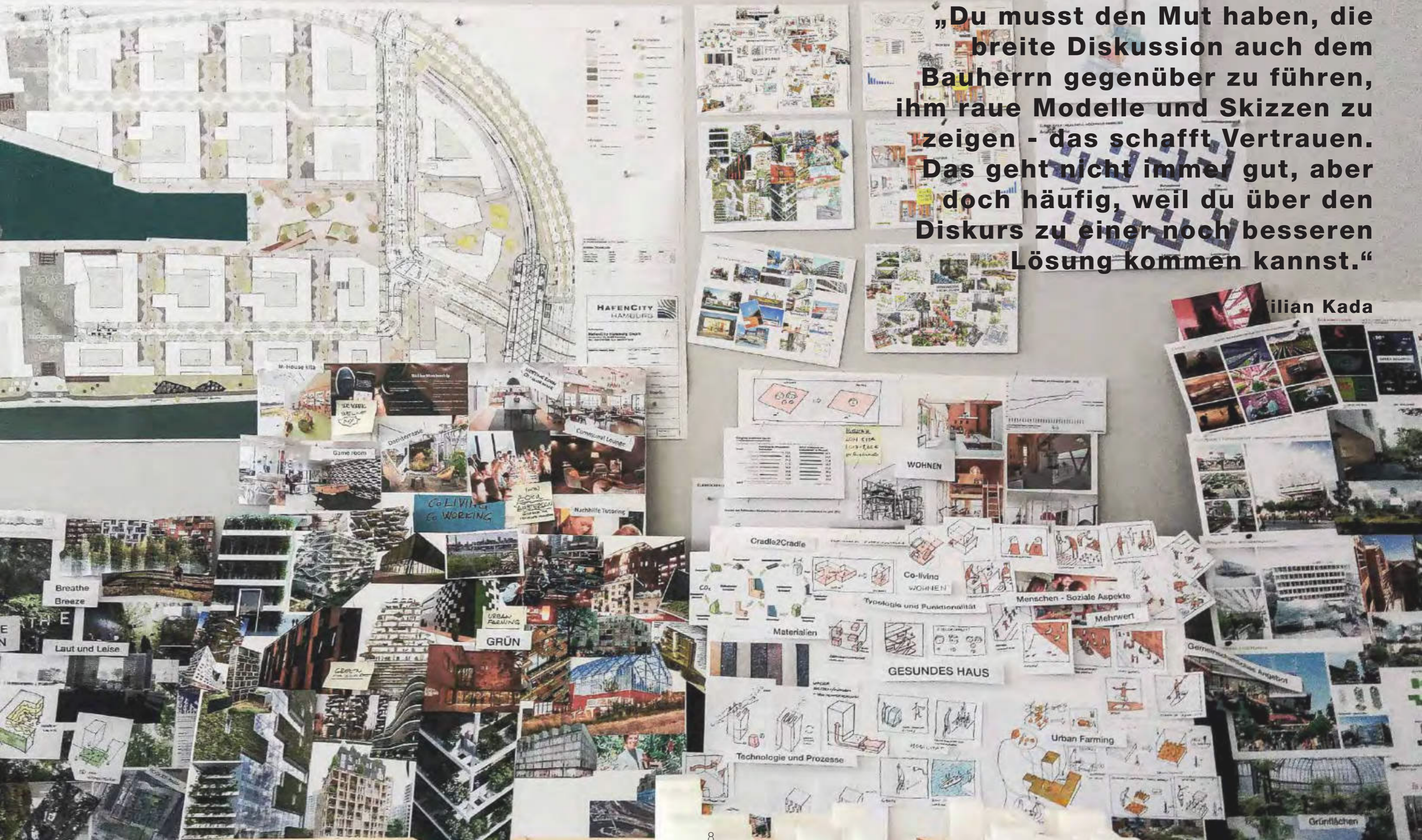
„Es wird sehr intensiv intern diskutiert, auch innerhalb der Teams. Denn wir sind nur als Mannschaft stark...“ Gerhard Wittfeld

„Die Relevanz des Architekten in Zukunft zeichnet sich durch seine Fähigkeit aus, alle Projektbeteiligten zusammenzuführen“
Waldemar Wilwer

„Vertrauen heißt auch einfach, dass ich über den langen Zeitraum einer Planung und Realisierung als Ansprechpartner da bin. Unsere Bauherren erwarten diese Konstanz.“ Stefan Haass

„Du musst den Mut haben, die breite Diskussion auch dem Bauherrn gegenüber zu führen, ihm raue Modelle und Skizzen zu zeigen - das schafft Vertrauen. Das geht nicht immer gut, aber doch häufig, weil du über den Diskurs zu einer noch besseren Lösung kommen kannst.“

ilian Kada



Nachhaltigkeit

12 Jahre DGNB Mitgliedschaft

10 Initiative „Phase Nachhaltigkeit“
DGNB Zertifikate

1 DGNB Diamant

5 DGNB Gold
4 DGNB Platin

2 LEED Gold
1 C2C inspiriertes Gebäude realisiert

1 DGNB Platin angestrebt
2 C2C inspirierte Gebäude in Planung

6 DGNB Gold angestrebt
1 HCH Platin angestrebt

2 LEED Gold angestrebt

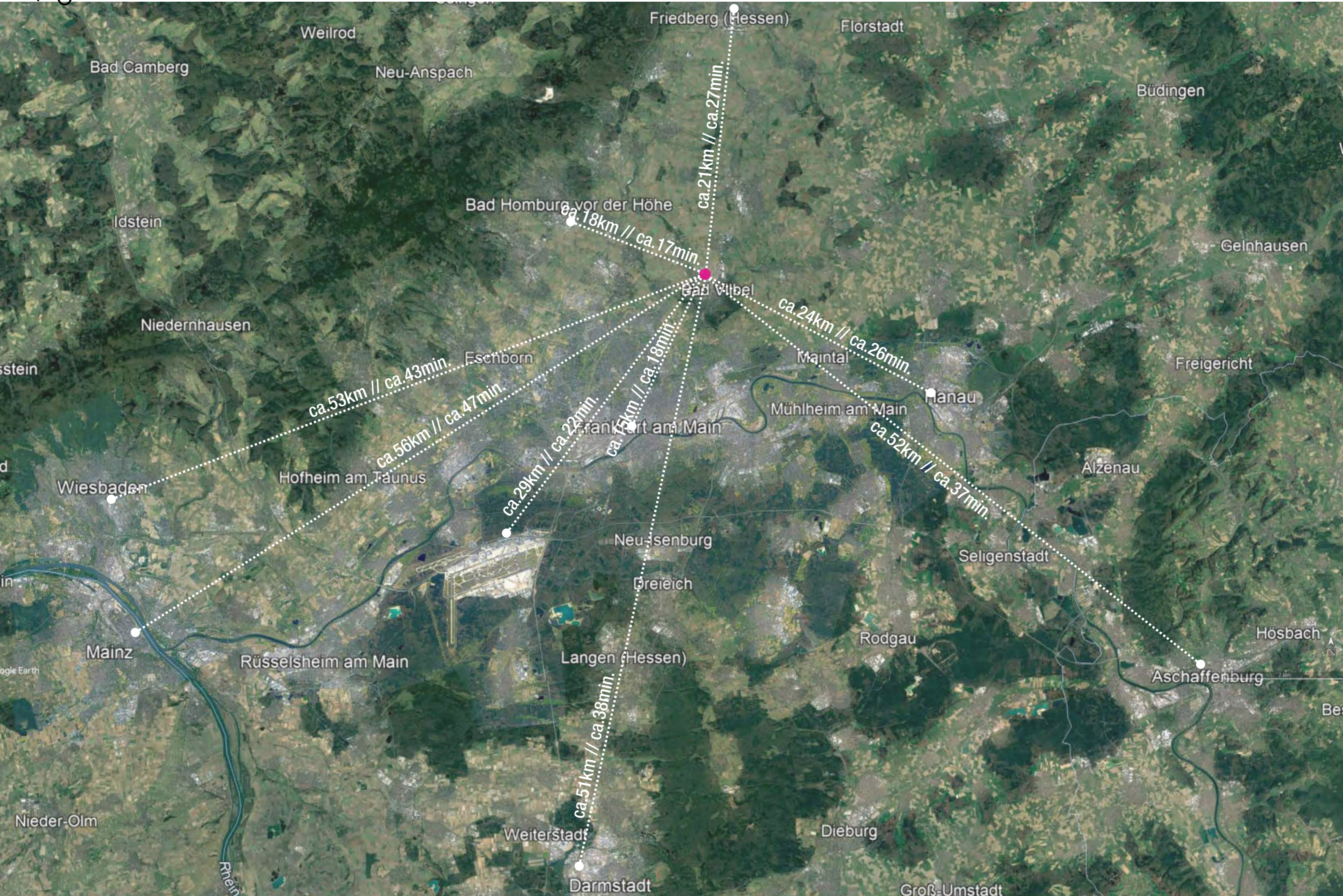
DFB Akademie Frankfurt a.M.

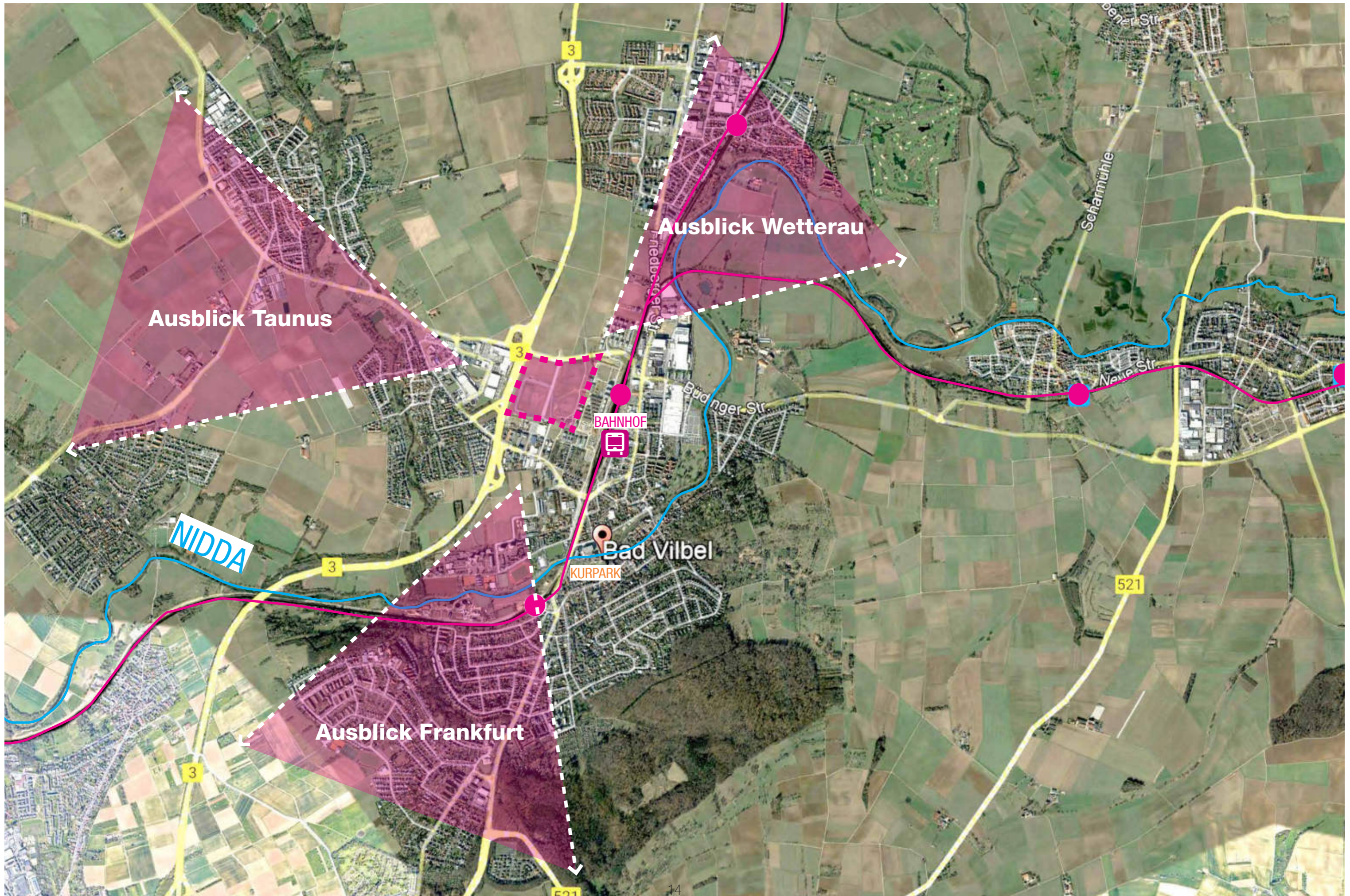


Keltenmuseum am Glauberg

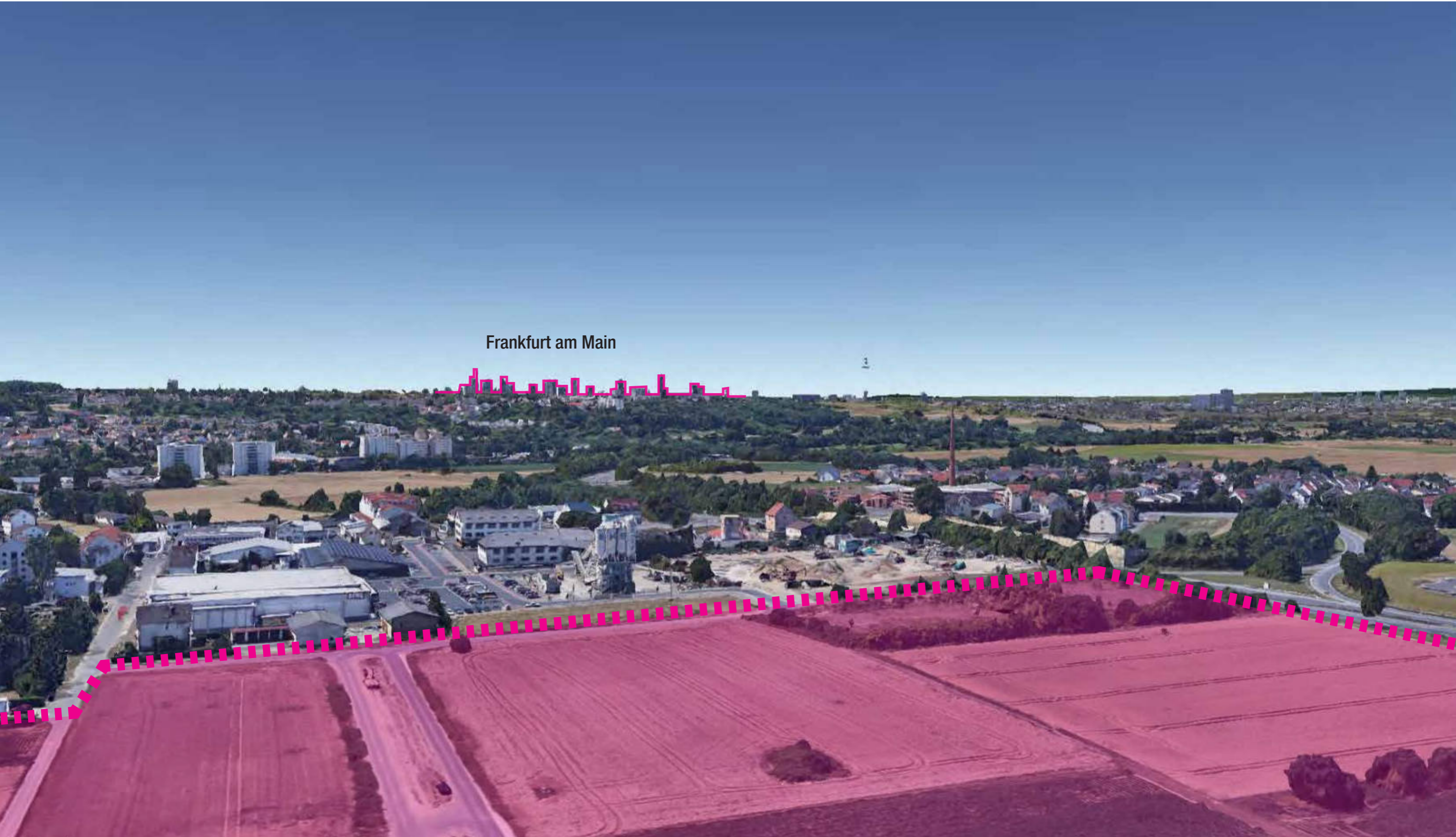


2 Standort & Analyse









Frankfurt am Main



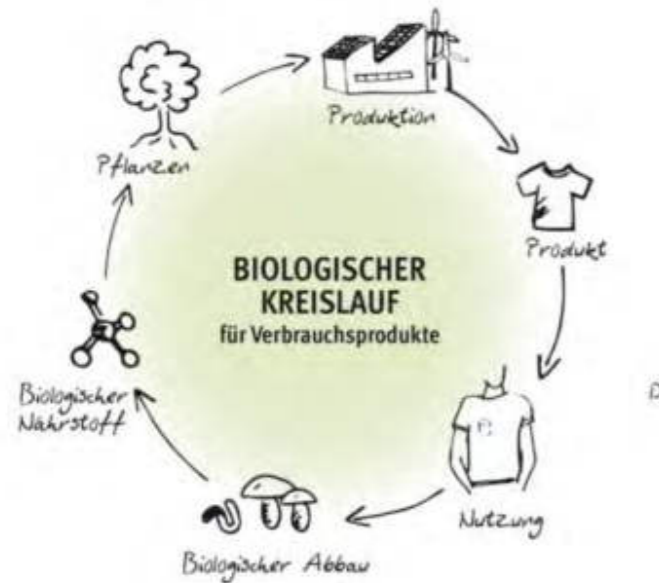
Gebäude als Kraftwerk
Urban Mining Positiv für Mensch und Natur
Gebäude als Rohstoffdepot

Ziel: Co2 Neutralität



Gebäude als Rohstofflager | RAG-Stiftung / Essen, kadawittfeldarchitektur

C2C Cradle to Cradle



Moringa / Hamburg Hafen City, kadawittfeldarchitektur



Stadtverwaltung Venlo / Niederlande, Kraaijvanger Architects



Bei Cradle to Cradle geht es darum, den menschlichen Fußabdruck zu feiern, also die Menschen als Chance zu begreifen. Die Frage ist nicht, wie du weniger schlecht, sondern wie du nützlich sein kannst.

Prof. Dr. Michael Braungart
Mitbegründer des Cradle-to-Cradle-Konzepts

im Interview mit kadawittfeldarchitektur

Alternative Mobilität



E-Mobility

Autonomes Fahren

Shuttlebusse

MOBILITÄT

Fahrradkultur

Scooter

ÖPNV



Pilotprojekt autonomer Shuttlebus Frankfurt a.M. - Rhein-Main-Verkehrsverbund

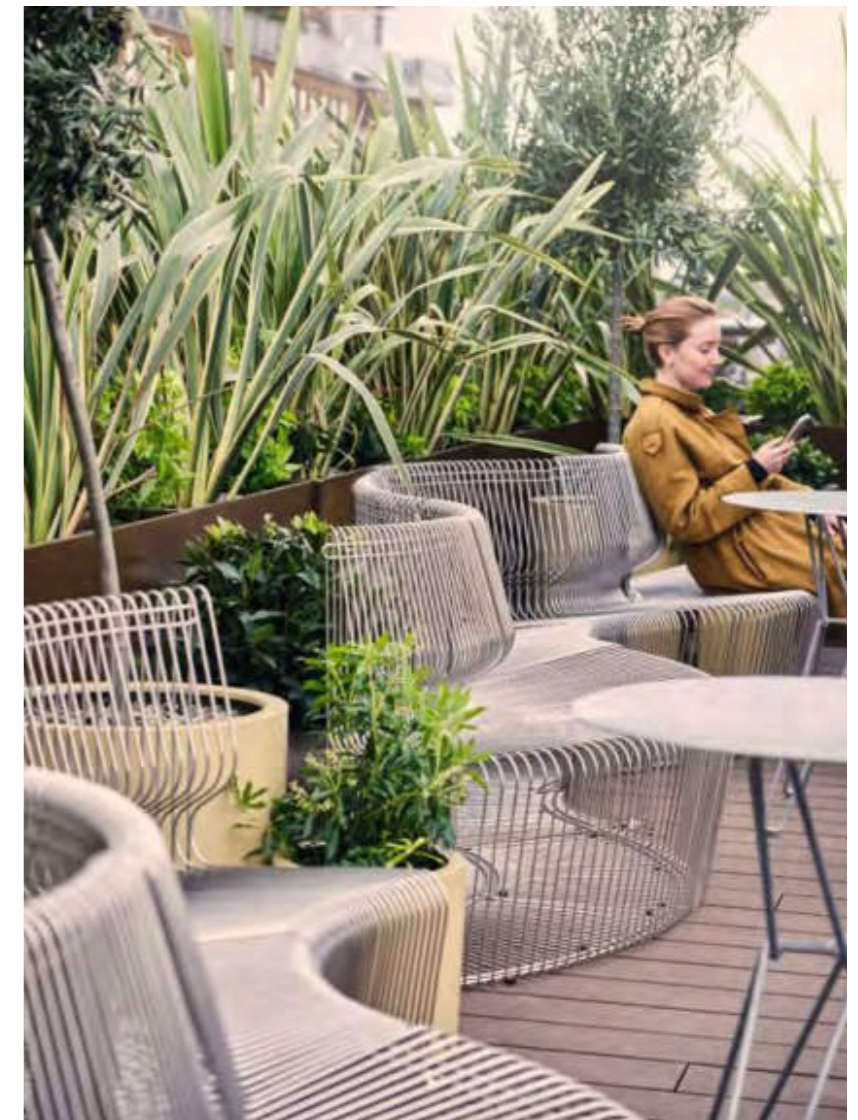
Arbeiten im Grünen



RAG-Stiftung & RAG-AG / Zeche Zollverein Essen, kadawittfeldarchitektur

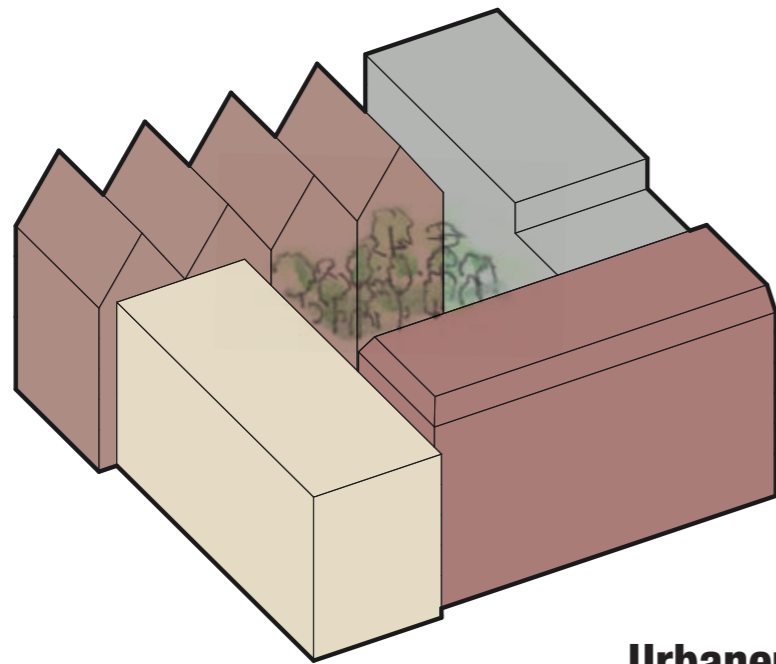


LIDL Campus / Bad Wimpfen, kadawittfeldarchitektur





3 Entwurf „PHYLL“



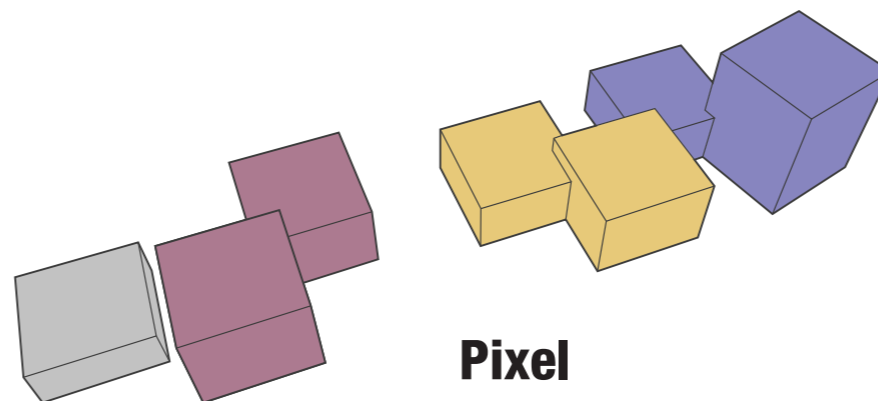
Urbaner Block

Green Innovation Park Vöhringen | kadawittfeldarchitektur

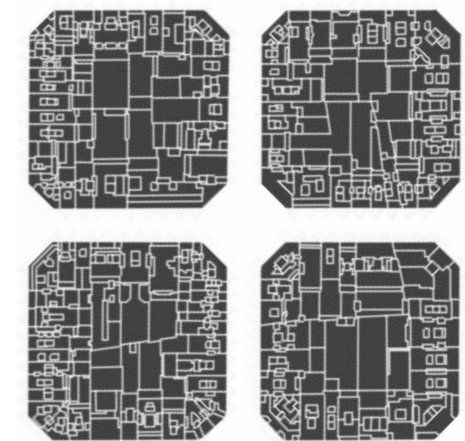


Barcelona Luftbild | Vielfalt

phyll



Pixel



Blueprint Barcelona

GREENBOX
LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN

VORABZUG Masterplan PHYLL
Lageplan M1:000 | Stand 02.05.23

- Mulde
- Hügel
- Befestigt Wege
- Befestigt Zugang
- Sandspiel
- Vegetation
- Loop Baum Neuplanung
- Baum Neuplanung
- Baum öffentlicher Bereich





ca. 229.300 m² GF

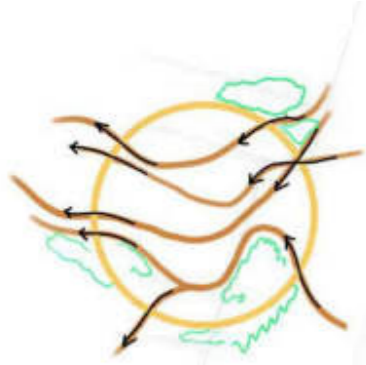




ca. 41 % Versiegelung

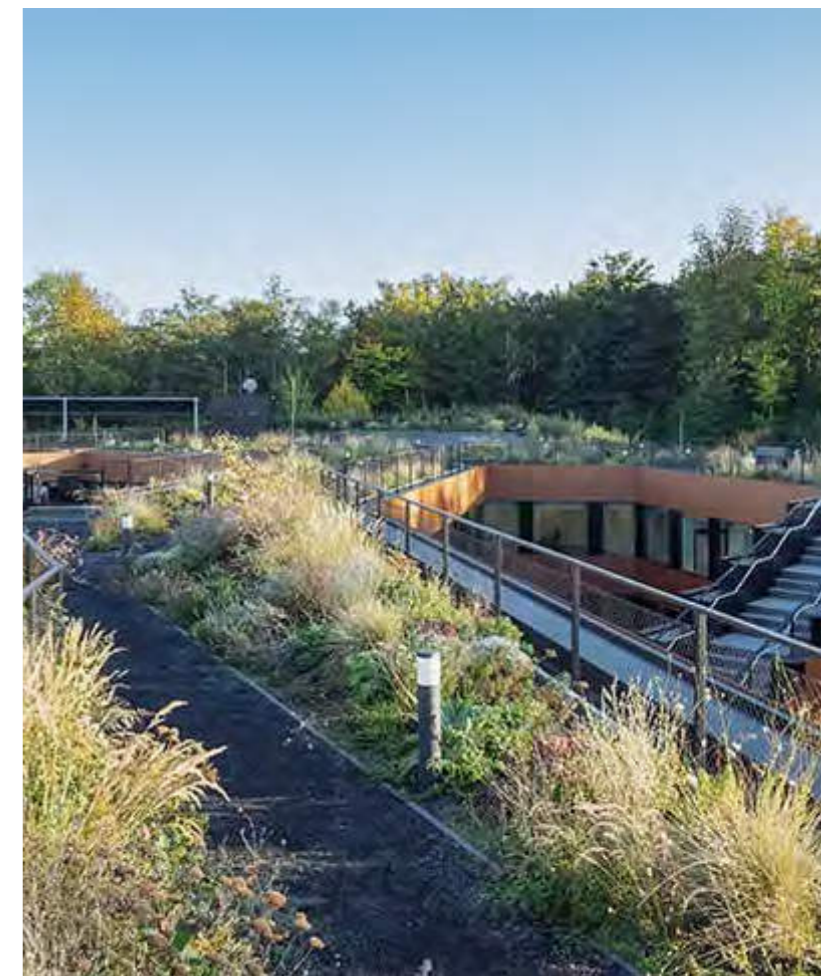
durch die Gebäudefußabdrücke und festgesetzte Straße im Geltungsbereich





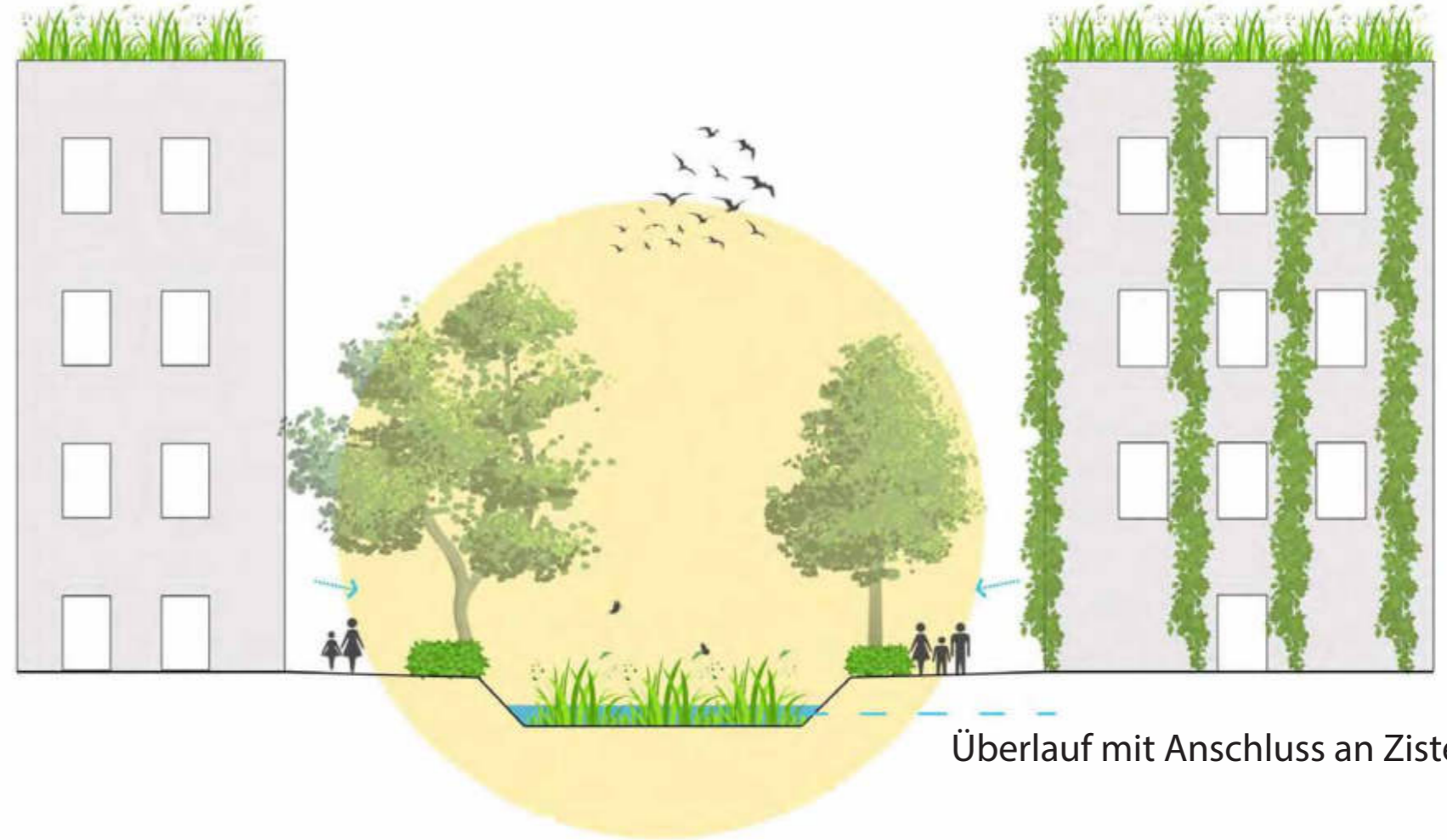
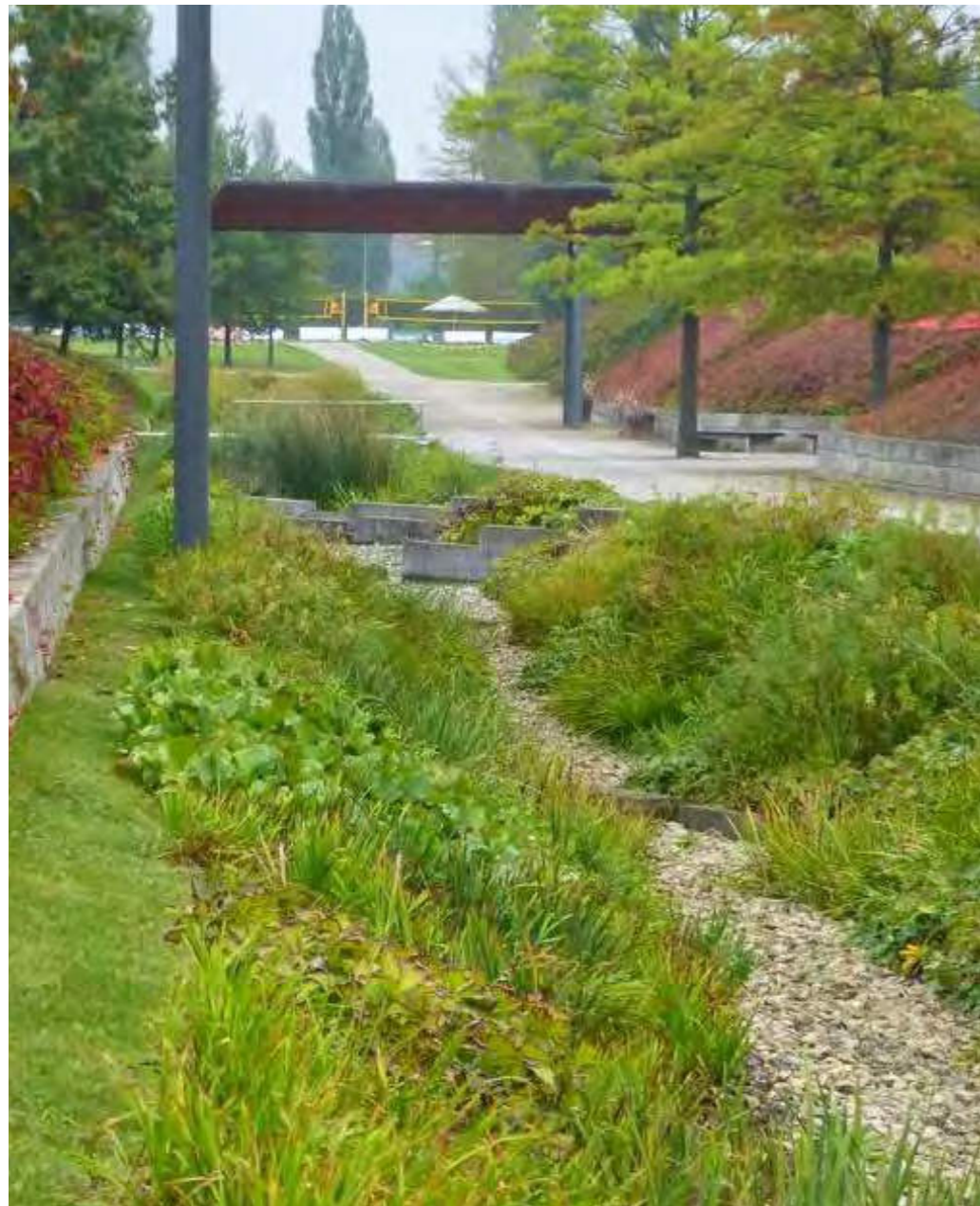
- Nimmt verschiedene wichtige Freiraumfunktionen auf
- Verbindendes Freiraumelement durch das Quartier (Fuß- und Radläufig)
- Identitätsstiftende mitlaufende Baumbepflanzung
- Stellenweise Feuerwehr Aufstell- und Bewegungsfläche



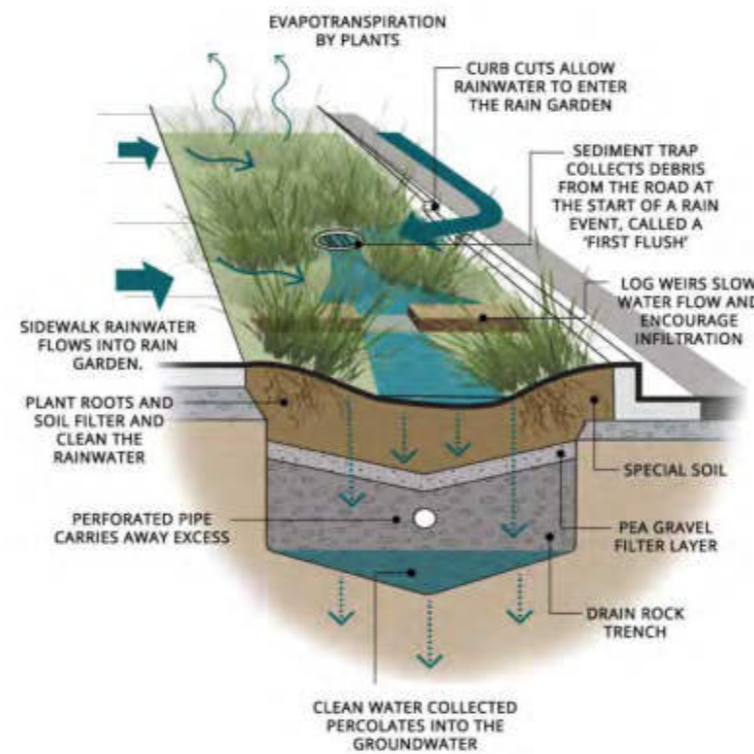


- Extensive & intensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Verdunstung & Kühlung
- Förderung der Artenvielfalt

- Natürliche Regen-Mulden
- Bepflanzung mit geeigneten Stauden und Gräsern
- Verbesserung des Mikro- und Makroklimas
- Anschluss Notüberlauf an Zisterne Quellenpark



Überlauf mit Anschluss an Zisterne





Auftakt am Mobility Hub

- Carsharing
- PKW-Parken
- E-Mobilität
- Auftakt Loop



**Arbeiten im Grünen/
New Work**

- Pause im Grünen
- Arbeitsplätze mit Stromversorgung
- Flexibel bespielbar



Urbane Mitte

- Treffpunkt und Kommunikation
- intensiv & extensiv gestaltete grüne Inseln



Übergang Urban | Pixel

- Shared Space
- Fahrradstraße
- Aufenthalt
- Vertikale Gärten



Wohnen am Quellenpark

- Anschluss an öffentlichen Park
- Spiel und Sport im Grünen
- Begegnungsort

Auftakt am Mobility Hub



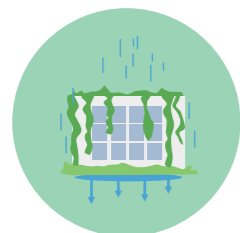
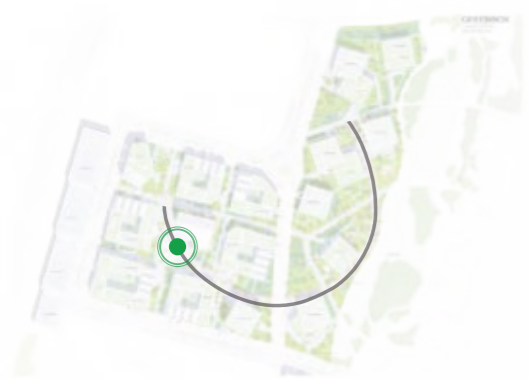


Carsharing



Mobility HUB

Urbane Mitte



intensiv begrünter Innenhof

Fahrradparken im Quartier

modellierte Grüninsel

Fuß- und Radwegenetz im Quartier LOOP

Pavillon mit Außengastronomie



Freies Mobiliar

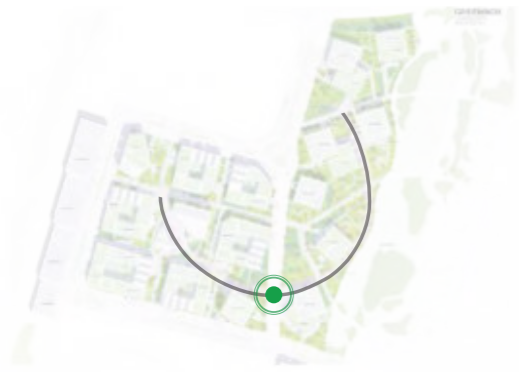


Durchlässige Materialien



Introvertierte Bereiche

Übergang Urban | Pixel



Wohnen am Quellenpark



natürliche Regenmulden



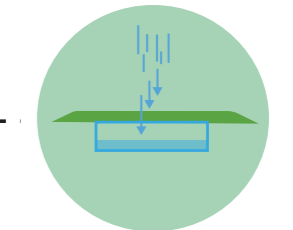
Außengastronomie



Spielplatz im Quartier



Begegnungszone mit Spiel



Zisterne Quellenpark
(Standort und Größe nachrichtlich übernommen)

Arbeiten im Grünen



Arbeiten im Grünen



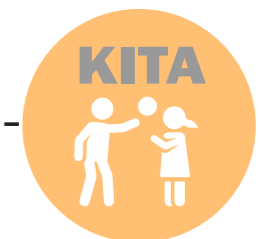
Fahrradparken im Quartier



Pausenbereich



Versickerung Quellenpark



Spielbereich KiTA



Orte mit Identität

Begegnungsorte



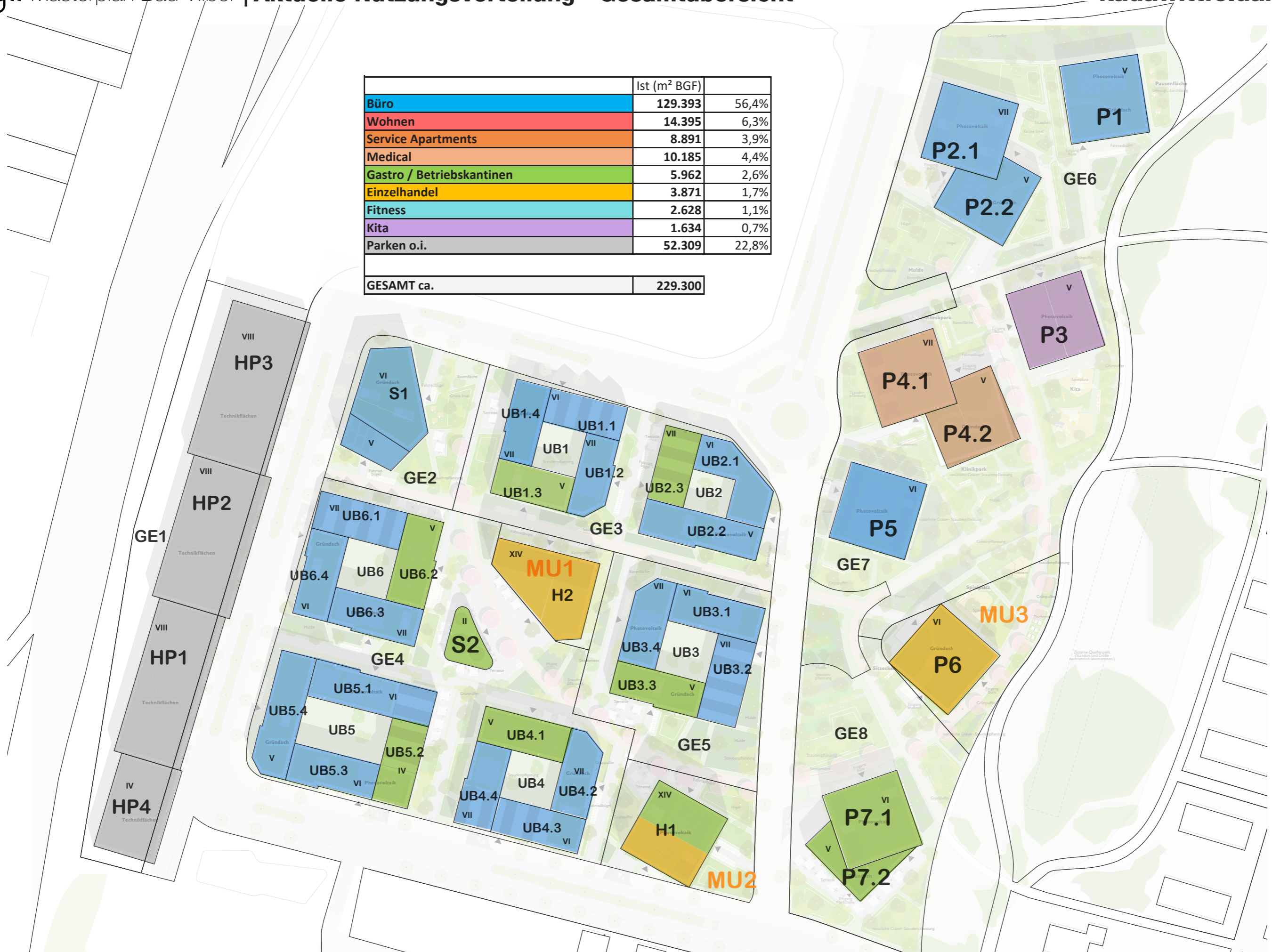
Arbeiten im Grünen



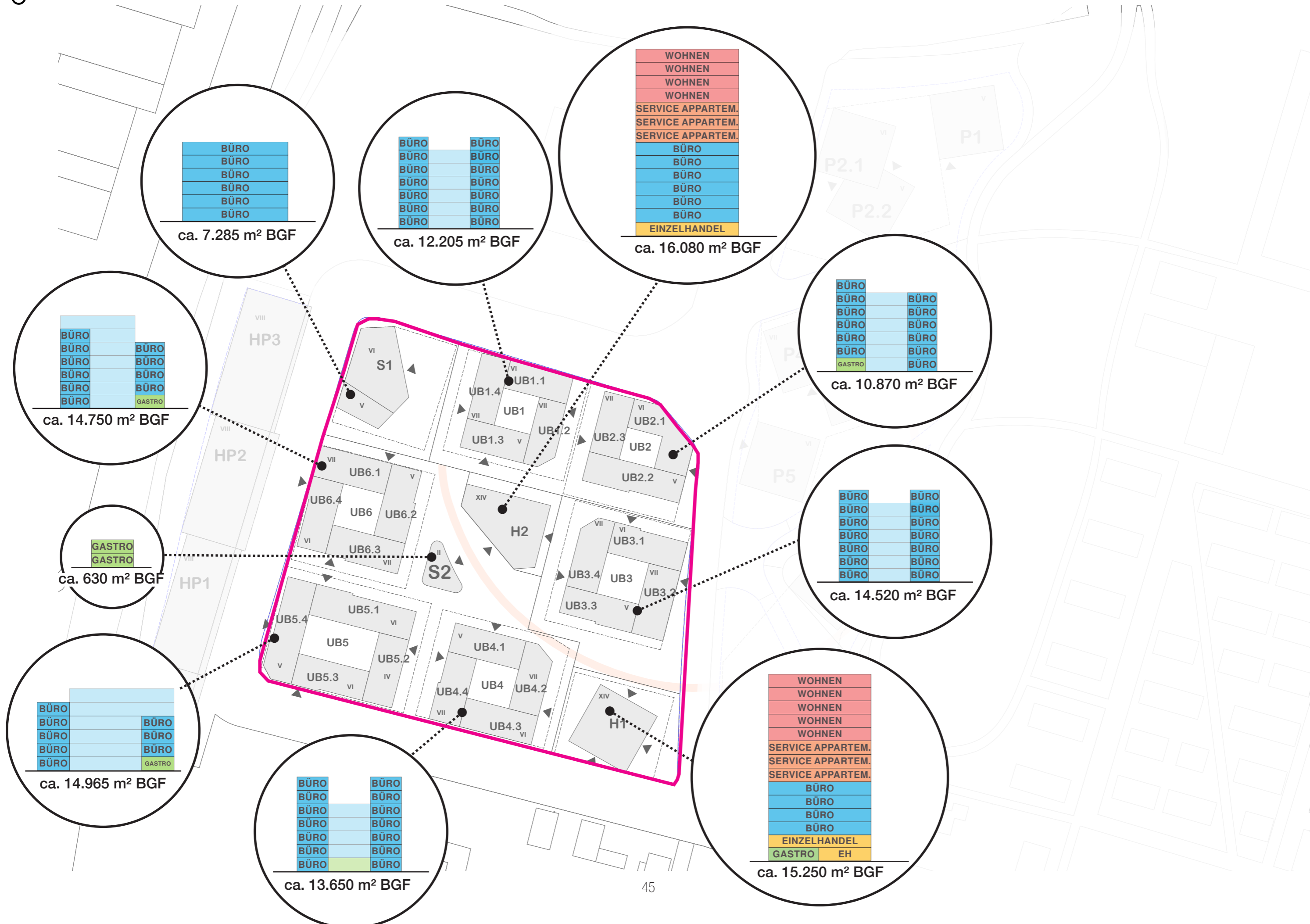
Pause im Grünen

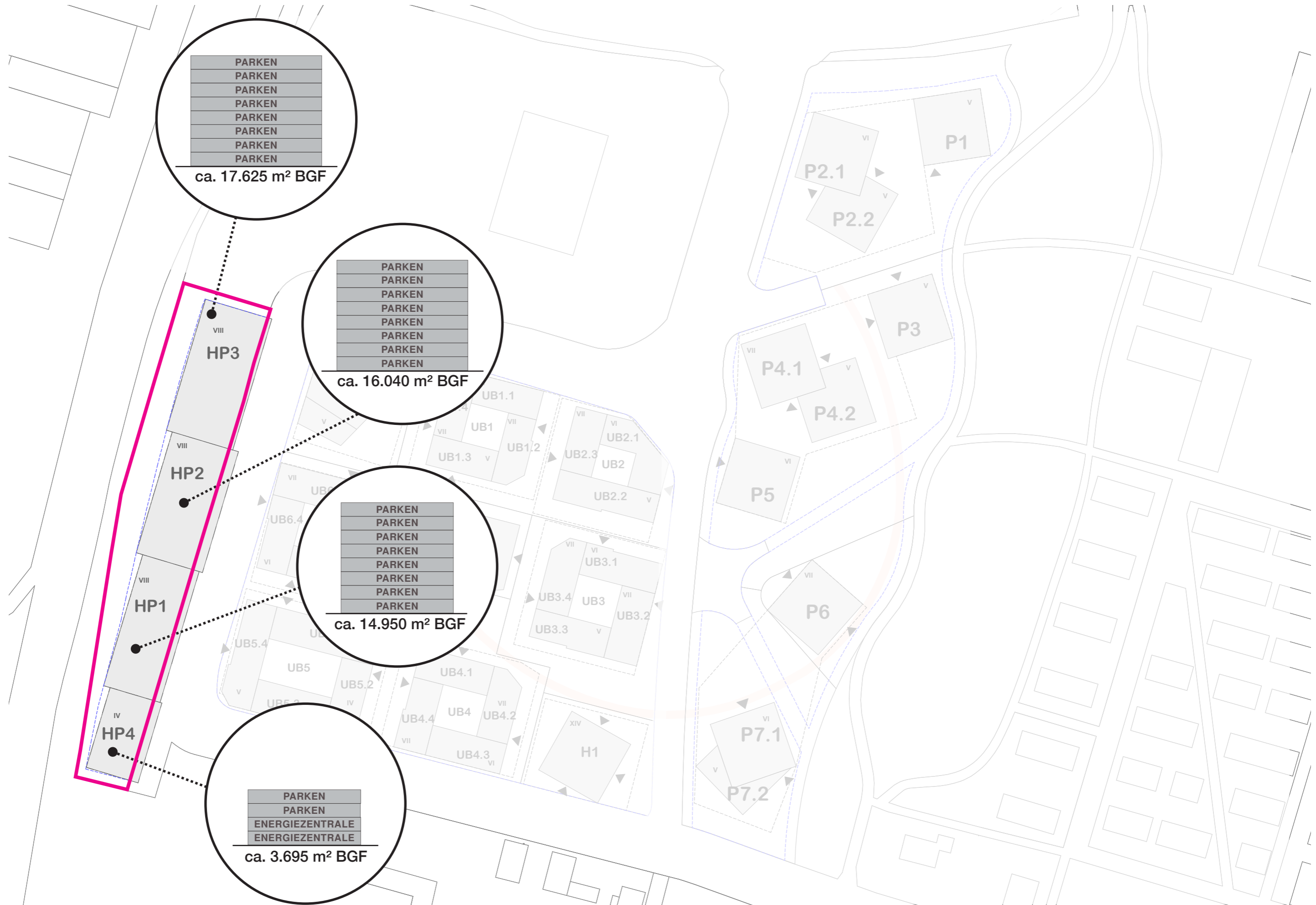


	Ist (m ² BGF)	
Büro	129.393	56,4%
Wohnen	14.395	6,3%
Service Apartments	8.891	3,9%
Medical	10.185	4,4%
Gastro / Betriebskantinen	5.962	2,6%
Einzelhandel	3.871	1,7%
Fitness	2.628	1,1%
Kita	1.634	0,7%
Parken o.i.	52.309	22,8%
GESAMT ca.	229.300	





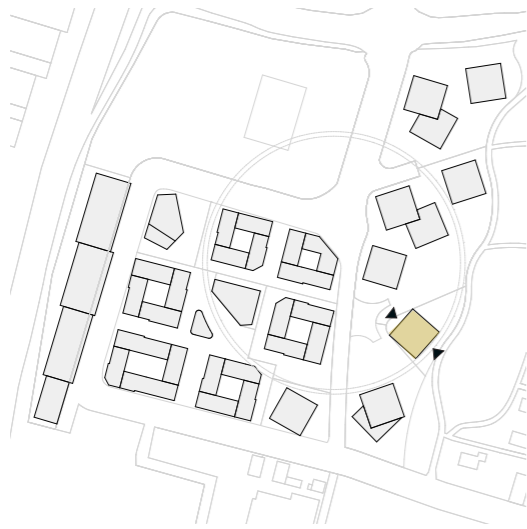








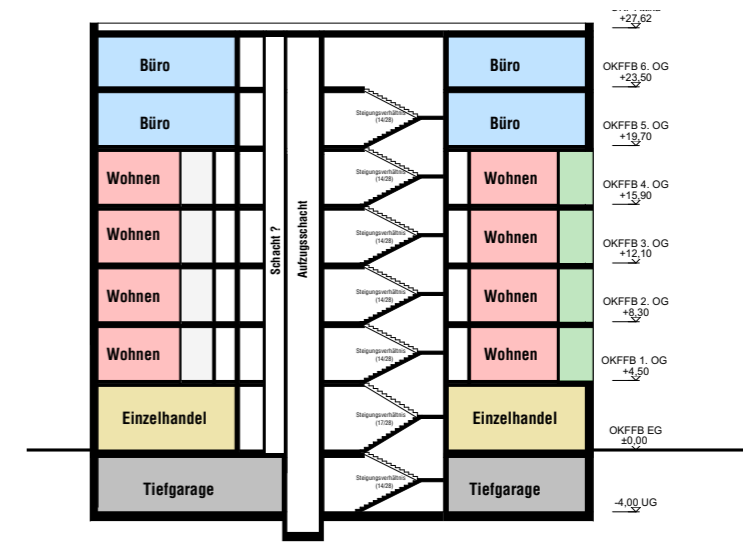
Blick in Richtung Südwest



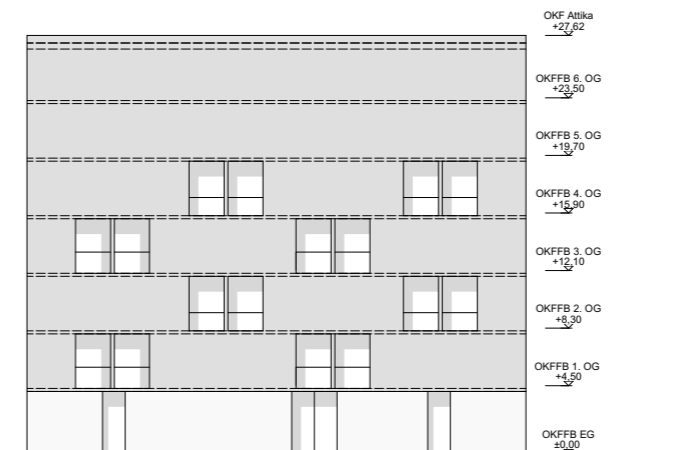
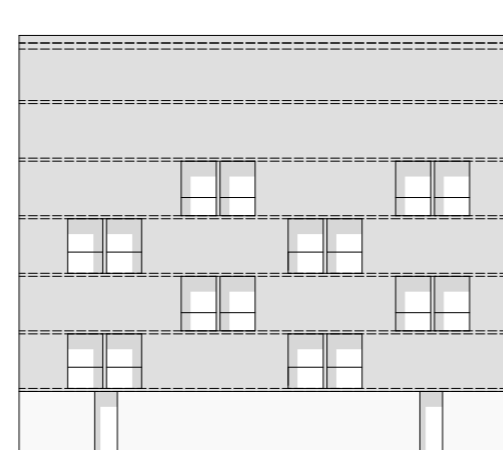
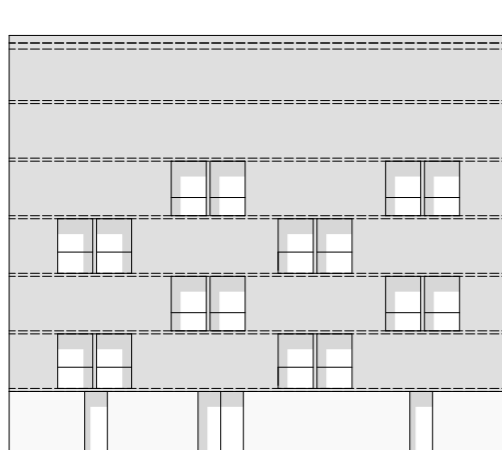
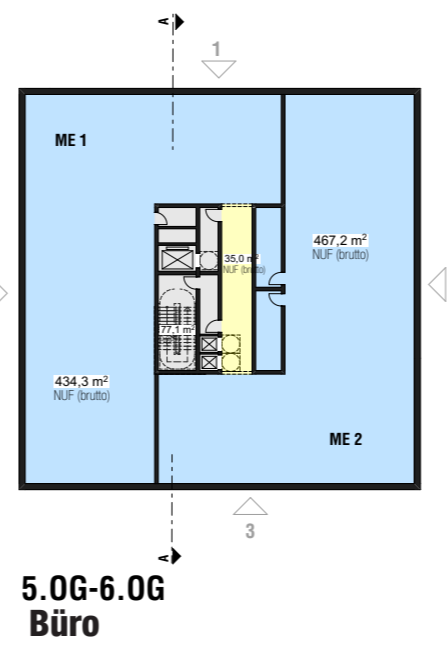
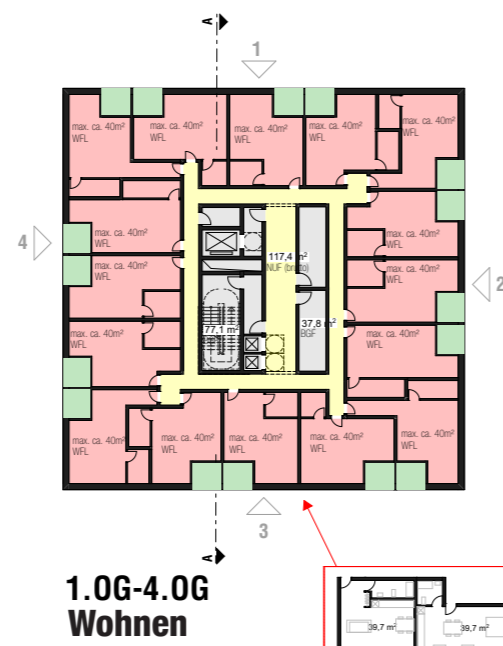
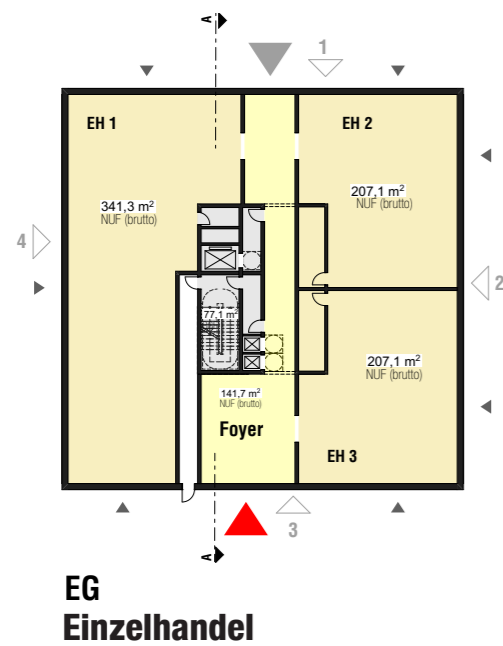
Pixel 6

BGF pro Geschoss: 1089 m²

- Einzelhandel BGF: 1.089 m²
- Wohnen BGF: 4.356 m²
- Büro BGF : 2.178 m²



Schema-Schnitt A-A



Schema-Ansicht 1

Schema-Ansicht 2

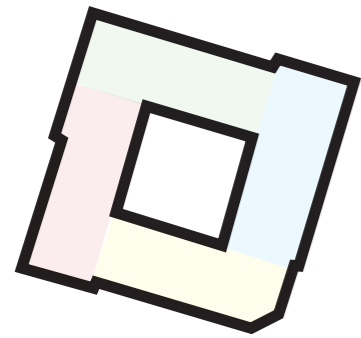
Schema-Ansicht 3





UB 1

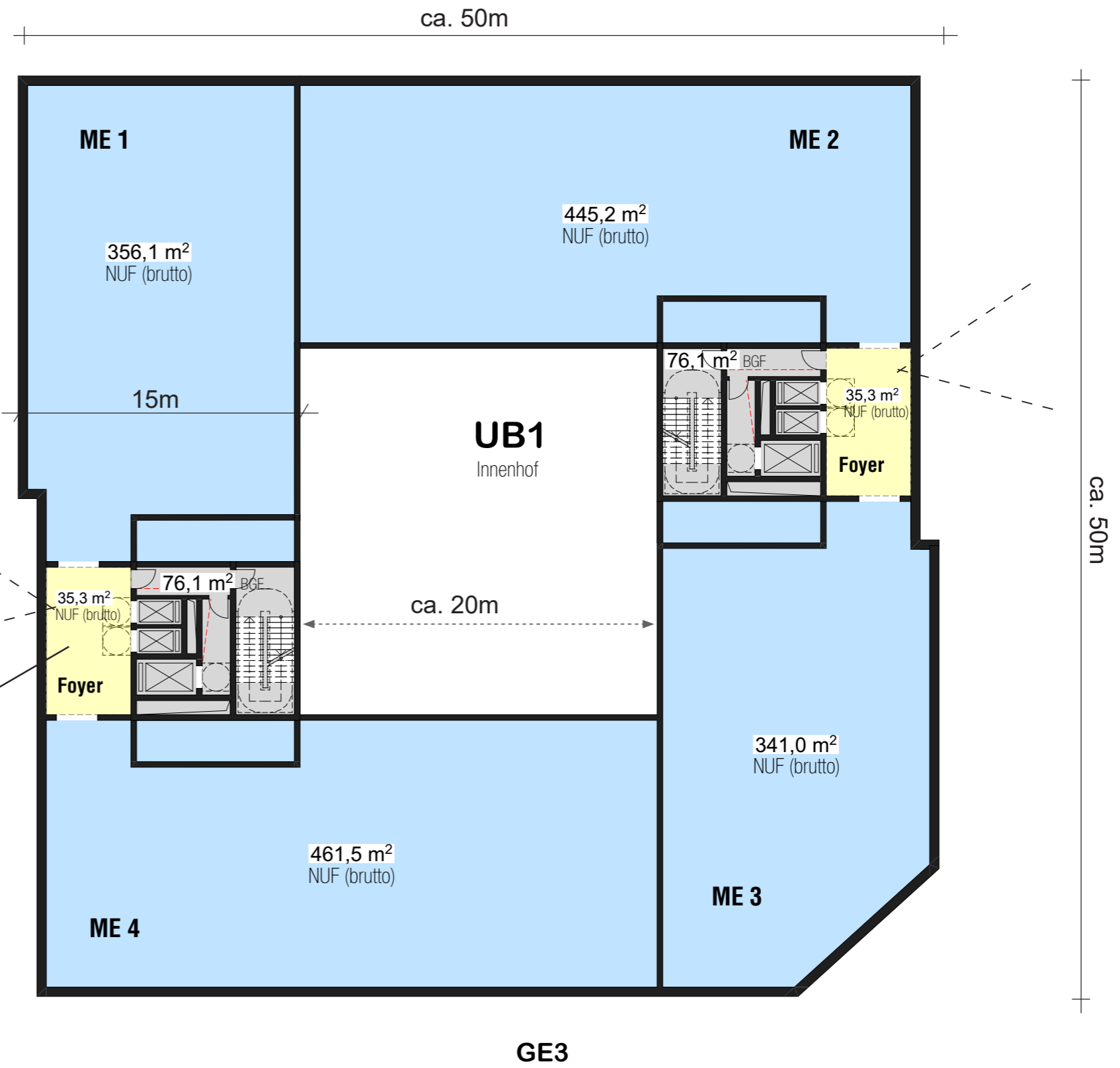
BGF pro Geschoss: 1.950 m²



ca. 1.800m² NF je Geschoss

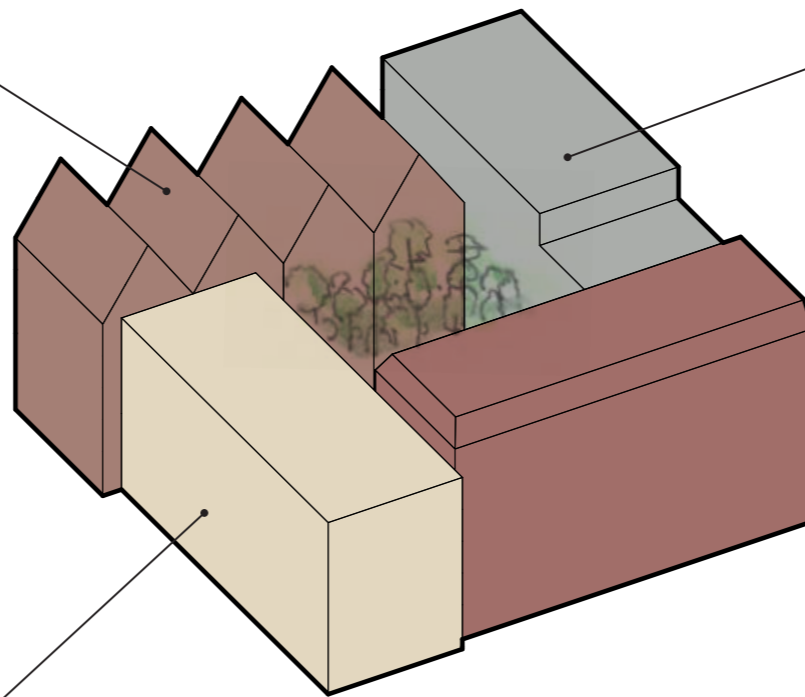


Loggien / Wintergärten als Workspace
Bsp.: 50 Hertz Berlin / kadawittfeldarchitektur





Ziegelbau

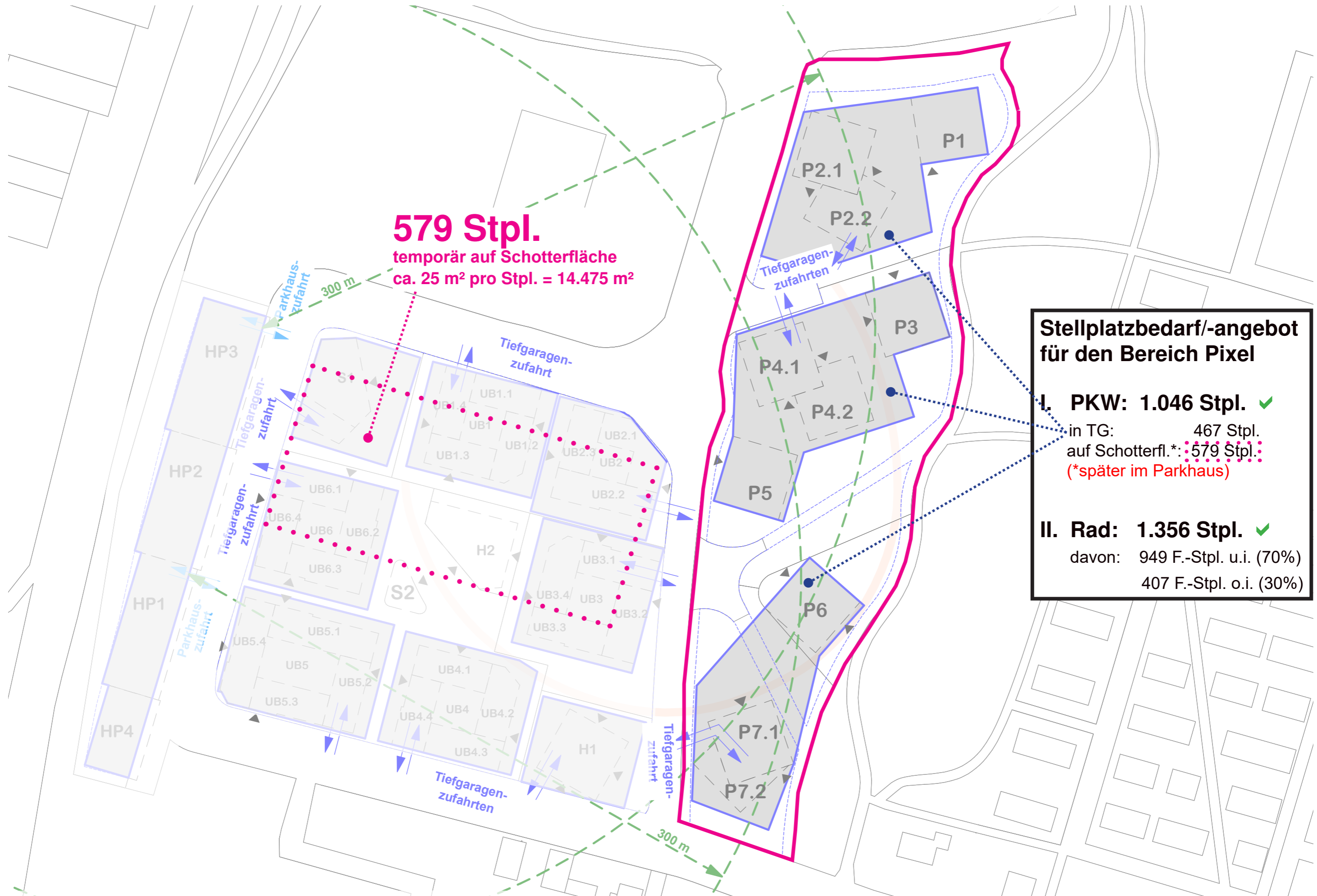


Recyclingbeton



Holzbau

unterschiedliche Bauweisen

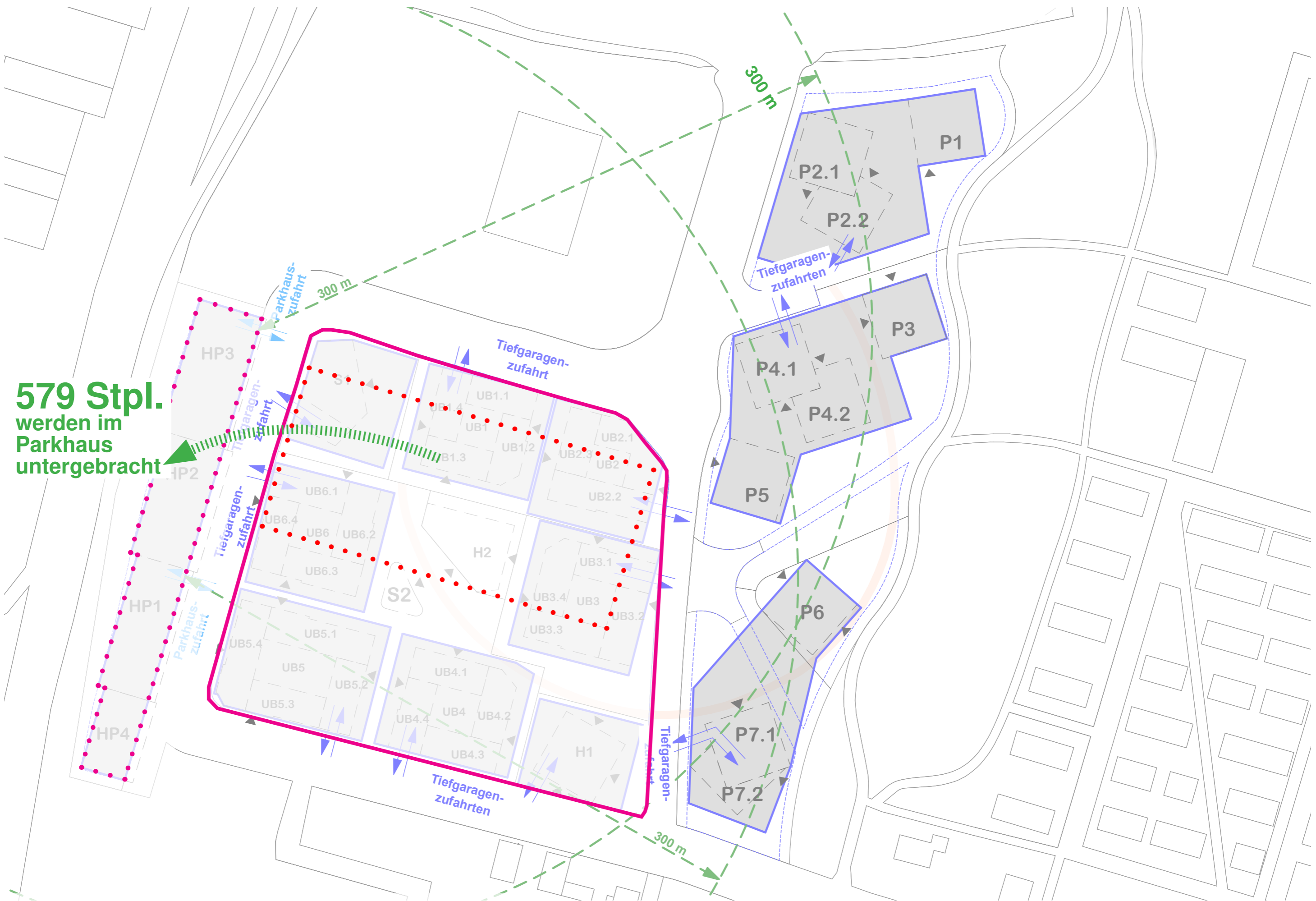


Stellplatzbedarf/-angebot für den Bereich Pixel

I. PKW: 1.046 Stpl. ✓
 in TG: 467 Stpl.
 auf Schotterfl.*: 579 Stpl.
 (*später im Parkhaus)

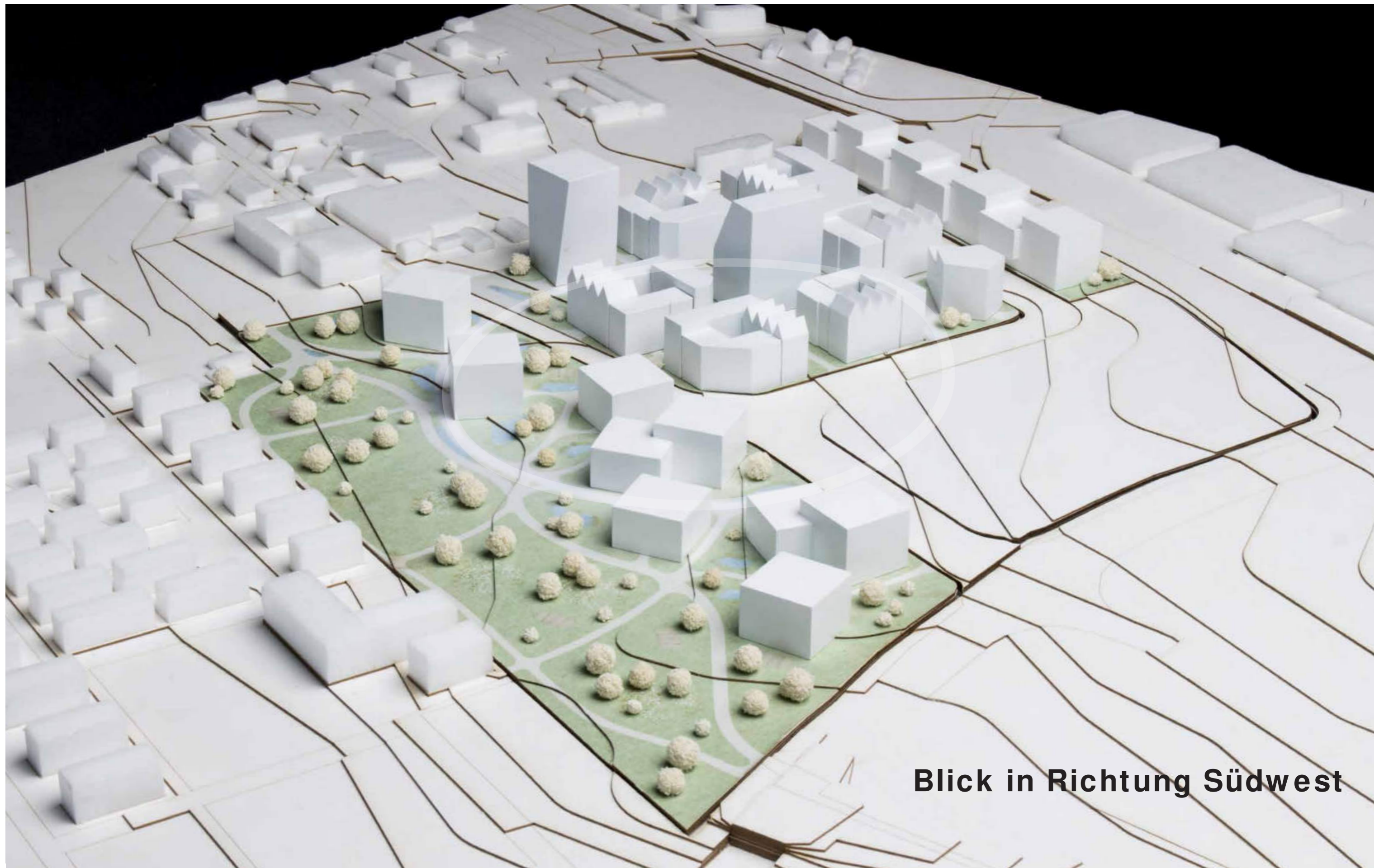
II. Rad: 1.356 Stpl. ✓
 davon: 949 F.-Stpl. u.i. (70%)
 407 F.-Stpl. o.i. (30%)

Stellplatzberechnung auf Grundlage einer anteiligen Berechnung der Technikflächen (5%) als grober Richtwert, abhängig von Nutzung und Ausbaustufe



579 Stpl.
werden im
Parkhaus
untergebracht

Stellplatzberechnung auf Grundlage einer anteiligen Berechnung der Technikflächen (5%)
als grober Richtwert, abhängig von Nutzung und Ausbaustufe



Blick in Richtung Südwest









- VORABZUG Masterplan PHYLL**
Lageplan M1:000 | Stand 02.05.23
- Mulde
 - Hügel
 - Befestigt Wege
 - Befestigt Zugang
 - Sandspiel
 - Vegetation
 - Loop Baum Neuplanung
 - Baum Neuplanung
 - Baum öffentlicher Bereich
 - Baufelder Bebauungsplan 9. Änderung Krebschere

kadawittfeldarchitektur

GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

© 05|2023

The copyright in this document belongs to kadawittfeldarchitektur and no part of this document should be used or copied without their prior written permission.

13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Vorentwurf



Geltungsbereich, Zielsetzung, Verfahrensablauf



Geltungsbereich

- Größe: 147.505 m² (rund 14,8 ha)
- Gemarkung Bad Vilbel, Flur 20
- Lage am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels östlich der Bundesstraße B3 und südlich der Landesstraße L 3008

Zielsetzung

- Zeitnahe Realisierung der östlichen Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“
- Im Vorfeld der Realisierung: Änderungsbedarf von Seiten der Investoren → neuer Masterplan
- Zielsetzung ist weiterhin den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken

Verfahrensablauf

- Aufgrund umfangreicher Änderungen erfolgt die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren
- Aufstellungsbeschluss: 19.07.2022
- Nächster Schritt: Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bestehendes Planungsrecht

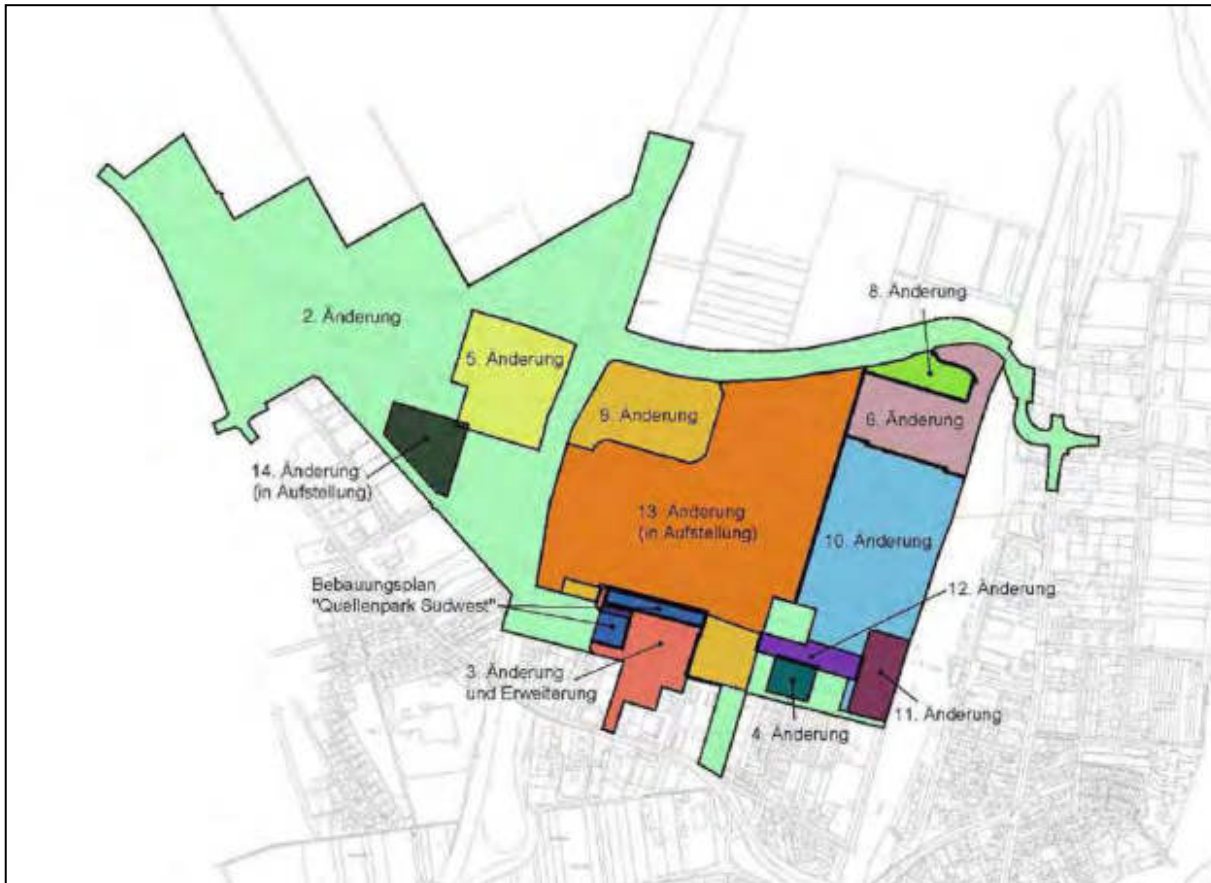
- 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
(Satzungsbeschluss: 26.03.2019)



Lage des Plangebietes in der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“

Bestehendes Planungsrecht

- 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Satzungsbeschluss: 26.03.2019)



Übersicht über die Änderungen im Baugebiet „Krebsschere“

Bebauungsplanvorentwurf



Art der baulichen Nutzung

- 8 Gewerbegebiete (7,5 ha)
- 3 Urbane Gebiete (0,75 ha)

Erschließung

- Knotenpunkt Nordumgehung (L3008)
- Bad Vilbeler Nordbahnhof
- Innere Erschließung: Hauptachse wird um einen zentralen Campusbereich herum geführt
- Querverbindung: nur für Fußgänger, Fahrradfahrer sowie die Erschließung der Bauflächen
- Kombiniertes Fuß- und Radweg von Nord nach Süd im öffentlichen Park (bereits realisiert)
- zusätzlicher Fuß- und Radweg entlang des westlichen Grenzen des öffentlichen Parks
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Bauflächen / privaten Straßenverkehrsflächen
- Private Stellplätze: Parkhaus und Tiefgaragen
- Öffentliche Stellplätze: Straßenraum

Bebauungsplanvorentwurf



Überbaubare Flächen

- Baugrenzen

Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung von Grundflächen und Geschossflächen für jedes Baufeld
- Gesamt-GRZ für alle Bauflächen: 0,46
- Gesamt-GFZ für alle Bauflächen: 2,78
- Zusätzlich Regelung des oberirdischen Versiegelungsgrades (\emptyset max. 76 %) und des unterirdischen Versiegelungsgrades (\emptyset max. 95 %)

Höhenentwicklung

- Überwiegend 7-geschossige Bebauung
- Zwei Hochpunkte: Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 mit einer Gebäudehöhe von max. 55,0 m
- Parkhaus parallel zur Bundesstraße B3 (GE 1): 8 Vollgeschosse

Bebauungsplanvorentwurf



Grünflächen

- Zentraler Park am Ostrand des Plangebietes
- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“
- Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Grünordnerische Festsetzungen

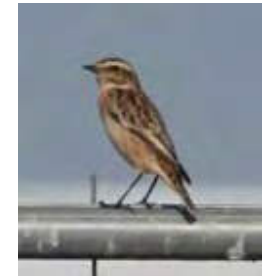
- Umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht)
- Vergleich zwischen Rechtszuständen (Bestand = 9. Änderung des Bebauungsplans)
- Bewertungen Landschaftsbild und Klima aus der 9. Änderung gelten unverändert
- Festsetzung eingriffsminimierender Maßnahmen, z.B.
 - Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze und Fußwege
 - Anlage von Grünflächen (Parkanlage), Straßenbegleitgrün, Baumpflanzungen
 - Dach- und Fassadenbegrünung
 - Begrünung von Tiefgaragen und Regenrückhalteanlagen
 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 - Festlegung von Mindest-Pflanzqualitäten und Gehölzarten
 - Ökologische Baubegleitung

Bebauungsplanvorentwurf



Artenschutz

- Faunistische Untersuchungen im Gebiet seit 2009 (Monitoring)
- Erneute Untersuchung im August 2022
- Keine Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse im Gebiet
- Kein Nachweis des Feldhamsters
- Keine Reptiliennachweise
- Nachgewiesene Tierarten:
 - Feldhase
 - Wildkaninchen
 - 19 Vogelarten,
darunter Rebhuhn
Feldlerche
Bluthänfling
Stieglitz
Goldammer
Braunkehlchen
- Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche erforderlich
- Ca. 2 ha Blühflächen im Umkreis von max. 3 km
- Maßnahme wirkt sich auch positiv auf andere Vögel und Tierarten aus



Bebauungsplanvorentwurf



Flächen für Versorgungsanlagen

- Zentraler Park: Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser
- Zulässigkeit unterirdischer Zisternen, die das Niederschlagswasser der Dachflächen der festgesetzten Baugebiete aufnehmen
- Bewässerung der Grün- und Pflanzflächen der Baugebiete und des zentralen Parks
- Überlauf der Zisternen: Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zur gedrosselten Ableitung
- Vermeidung der Überlastung nachfolgender Regenwasserkanäle

Bebauungsplanvorentwurf



Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

- Festsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels analog zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“
- Reduktion der erforderlichen Stellplätze um rund 22 % gegenüber der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel
- Grundlage: aktualisiertes Mobilitätskonzept (Drees & Sommer)

Kommunikationsfassaden

- In der Planzeichnung definierte Bereiche
- Technische wie auch gestalterische Integration der Informationsvermittlung in die Architektur

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

- Verbot von Schottergärten gem. dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

Bebauungsplanvorentwurf



Zu aktualisierende Fachthemen

- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung inklusive Aktualisierung des Verkehrsmodells „Bad Vilbel“ (IMB Plan GmbH)
- Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (GSA Ziegelmeyer GmbH)

Fachthemen aus der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“

- Grundlegendarstellung Stadtklima (Büro GPM)
- Zusatzbewertung Landschaftsbild (Büro GPM)

Gegenüberstellung Bebauungsplan I Masterplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen?

