

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Dezernat I

per Mail an:

BUND - OV Bad Vilbel

Verein für Vogelschutz und
Landschaftspflege Bad Vilbel e.V.

NABU Kreisverband Wetterau - Bad Vilbel

Ansprechpartner / in	Bürgermeister Sebastian Wysocki
Telefon	06101 602-200
Telefax	06101 602-353
E-Mail	buergermeister@bad-vilbel.de
Besucheranschrift	Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen

Datum
30.10.24

Beantwortung des Fragenkatalogs der Umweltverbände zur Planung des Projektes “Phyll” in Bad Vilbel

Vorbemerkung der Unterzeichner

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Großteil zeitnah realisiert werden. Innerhalb des Plangebietes stellt die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ derzeit die planungsrechtliche Grundlage dar, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde. Das Bebauungskonzept, das der damaligen Bebauungsplanänderung zugrunde lag, lässt sich u.a. aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Neuausrichtung moderner Gewerbegebiete nicht realisieren, weshalb von Seiten der Investoren ein neues Bebauungskonzept für das Plangebiet erstellt wurde.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung (Bebauungsplan 13. Änderung Krebsschere). Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Gutachten erarbeitet, welche die ökologischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen beleuchten. Hierzu zählen u.a. der Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Grundlagendarstellung Stadtklima sowie eine Auswirkungsbewertung auf das Landschaftsbild.

Im Übrigen haben die anfragenden Organisationen keine Anmerkungen oder Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan gemacht.

Sparkasse Oberhessen
Commerzbank AG
Frankfurter Sparkasse
Frankfurter Volksbank eG
Postbank Frankfurt

Konten der Stadtkasse Bad Vilbel

IBAN DE44 5185 0079 0101 0000 44
IBAN DE05 5004 0000 0350 0006 00
IBAN DE64 5005 0201 0000 4079 41
IBAN DE69 5019 0000 0001 0072 03
IBAN DE48 5001 0060 0011 9826 00

BIC HELADEF1FRI
BIC COBADEFFXXX
BIC HELADEF1822
BIC FFVBDEFF
BIC PBNKDEFF

1. An welchen Stellen auf dem Stadtgebiet Bad Vilbel wird zum Ausgleich entsiegelt?

Es erfolgt kein erneuter ökologischer Ausgleich, da es sich bereits um eine beplante Fläche handelt. Der ökologische Ausgleich wurde bereits durch Ökokontomaßnahmen erfüllt und vertraglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert. Der Versiegelungsgrad der Flächen für Gebäude bei „Phyll“ liegt innerhalb der Baugebiete mit durchschnittlich 0,50 (GRZ 1) deutlich unterhalb des zulässigen Orientierungswertes von 0,8 nach BauNVO. Zusätzlich sind Wege, Plätze und dergleichen versickerungsfähig herzustellen.

2. Ausweichquartiere können nur auf Bad Vilbeler Gemarkung und im Idealfall im Umfeld der verlorenen Flächen angeboten werden. Wie will man den Feldlerchen und auch den Rebhühnern klarmachen, dass sie jetzt einen Standortwechsel vornehmen müssen? Gibt es hierzu konkrete Pläne?

Seit 2014 werden regelmäßig artenschutzrechtliche Untersuchungen in dem Gebiet durchgeführt. Für die lokalen Populationen der streng und besonders geschützten Tierarten – hier in erster Linie Feldlerche und Rebhuhn - wird eine entsprechende Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahmen) bereitgestellt und gesichert. Hierzu wird eine 2 ha große, aktuell als intensiv bewirtschafteter Acker genutzte Fläche für den Ausgleich des Bebauungsplanes dauerhaft als Lebensraum für die betroffenen Arten umgestaltet und bewirtschaftet. Weiterhin wird für diese CEF-Maßnahme ein Monitoring über den Erfolg oder Misserfolg der Maßnahmen und ggf. eine Anpassung über einen längeren Zeitraum eingesetzt. Generell gilt, dass CEF-Maßnahmen innerhalb der Verbreitungsgebiete der lokalen Populationen mit direkter funktioneller Verbindung der betroffenen Tierarten realisiert werden müssen. Die Auswahl der Flächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, welche den Ausgleichsflächen zustimmen muss. Über städtebauliche Verträge zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Stadt werden die Flächen dauerhaft gesichert.

In den Bebauungsplan wurden weiterhin zahlreiche Festsetzungen aufgenommen, um den lokalen Eingriff auf die vorhandenen Populationen zu minimieren. Um eine Tötung von Brutvögeln, deren Eiern oder Jungtieren zu vermeiden, darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Oktober bis Februar) erfolgen. Bei Baumaßnahmen sind die Bereiche der Landschaftsgestaltungszone 1 durch die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes zu sichern. Einfriedungen müssen überall im Gebiet eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Weiterhin ist im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Zudem werden umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung getroffen.

3. Bei den bisher veröffentlichten Bildern sind viele Glasflächen zu erkennen. Wie wird hier Vogelschlag verhindert?

Im Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen getroffen, um Vogelschlag zu verhindern. Glasfassaden sind daher vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. durch den Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Die Festsetzungen sind bindend und werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sowohl durch die Stadt, als auch die Bauaufsicht des Wetteraukreises geprüft.

4. Werden die Planungen für das Phyll angepasst an den unabhängigen erarbeiteten Ergebnissen des sog. "House of Blue Infrastructure (Hobi)"? Was auch bedeutet: erst gibt es diese Ergebnisse und dann wird geplant/gebaut. Ansonsten könnte das Hobi unabhängig zum Ergebnis kommen, dass das Phyll in Sachen Wasser Management und Naturhaushalt eine Fehlplanung darstellt.

In Bad Vilbel soll mit dem House of Blue Infrastructure, kurz HOBI, ein Innovationscluster angesiedelt werden, durch das die Förderung innovativer Forschungs- und Praxisprojekte rund um die Ressource Wasser als lebenswichtigem Element vorangetrieben werden soll. Als Ausgangspunkt soll nach dem Vorbild von HOLM und FiZ zunächst ein Verein, der HOBI e.V., gegründet werden.

Der HOBI e.V. vernetzt Praxisakteure rund um die Ressource Wasser, treibt die Umsetzung innovativer Lösungen und Projekte voran, fördert die Einbindung von Studierenden und junger Menschen, initiiert und begleitet Ideenwettbewerbe und führt Veranstaltungen und Konferenzen durch. Der HOBI e.V. erweitert die Perspektive der Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft.

Der Verein soll als interessenbasierter Zusammenschluss von Praxisakteuren komplementär zum Kompetenzzentrum Wasser Hessen (KWH) fungieren. Mit institutionellen Partnern des KWH soll projekt- und anlassbezogen kooperiert werden. Die Mitglieder des HOBI e.V. sollen sich aus Politik, Kommunen, Ämtern, Stiftungen, Wasserwirtschaft/Versorgern, Unternehmen, Hochschulmitgliedern, Studierenden und Einzelpersonen zusammensetzen. Seinen Mitgliedern würde der HOBI e.V. ein stetig wachsendes Netzwerk, Wissenstransfer, die Stärkung der eigenen Präsenz, Chancen für die Einbindung in innovative Projekte, Beteiligung an Konferenzen und Unterstützung bei der Nachwuchsgewinnung bieten.

Im Bereich der privaten Grundstücke im Gebiet „Phyll“ soll das von unproblematischen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und für die Bewässerung von Grün- und Pflanzflächen innerhalb des Plangebietes genutzt werden. Zudem soll das Niederschlagswasser für die Toilettenspülungen innerhalb des Plangebietes in einem gesonderten Leitungsnetz genutzt werden.

5. In Bad Vilbel werden weiterhin größere landwirtschaftliche Flächen überbaut und damit dauerhaft als Anbauflächen zerstört. Dies betrifft in diesen Lagen gute bis sehr gute Ackerböden. Gerade die Landwirtschaft ist durch den sich weiter verschärfenden Klimawandel stark betroffen. Wetterextreme wie Trockenheit einerseits und Starkregenereignisse andererseits führen immer mehr zu Ernteaussfällen. Will man trotzdem bei all den bekannten Fakten weiter bauen und wie will man angesichts der Zukunftsprognosen in diesem Bereich vorsorgen?

Die Flächen von „Phyll“ werden seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Seit dem Jahr 2001 ist dieses Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen, die Baustraßen sowie sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits hergestellt.

6. Es soll ein Quartier für ca. 6.000 Menschen werden. Zwar will man alternative Mobilität anbieten, das ist aber wenig konkret. Wenn jetzt doch alle das Auto nutzen wollen: wie sieht es mit dem Verkehrskonzept aus? Der Bad Vilbeler Stau ist schon jetzt legendär. Es wird immer deutlicher, dass Bad Vilbel ein Gesamtverkehrskonzept benötigt angesichts der Planungen zum Phyll Quartier, der Therme, der Rechenzentren...

Im Rahmen der Erarbeitung der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch das Büro IMB-Plan, Hanau, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Krebsschere“ (13. Änderung) ebenso wie für die umliegenden Plangebiete durch den bereits realisierten Ausbau der ‚Nordumgehung‘ (L 3008) sowie der Homburger Straße auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

Prägend für das Plangebiet ist die optimale ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbare Nähe zum Bad Vilbeler Bahnhof in durchschnittlich ca. 500 m Entfernung (fußläufig in ca. 9 Minuten zu erreichen) mit Anschluss an unterschiedliche Regionalbahnlinien und die S-Bahn-Linie S 6 von Frankfurt nach Friedberg sowie mit Anschluss an das kommunale Busnetz. Ferner soll das Plangebiet mit dem Vilbus unmittelbar an das kommunale Busnetz angeschlossen werden. Die optimale ÖPNV-Anbindung trägt zu einer signifikanten Verkehrsverlagerung vom individuellen Kraftfahrzeug hin zum ÖPNV bei.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten in Mitten eines Gewerbequartiers sowie durch die Nähe zu den in Realisierung befindlichen Wohngebieten der Plangebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ gestärkt. Durch die Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten wird das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

Die gesamte Verkehrswegeführung und -gestaltung räumt dem Fuß- und Radverkehr einen hohen Stellenwert ein. Damit wird eine zusätzliche Verkehrsverlagerung hin zum Fuß- und Radverkehr bewirkt. Konkret führt bereits ein schneller Rad- und Fußweg direkt durch die öffentliche Parkanlage im Osten des Plangebietes. Die gesamte Straßengestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird fuß- und radfahrerfreundlich sowie barrierefrei ausgeführt.

Durch das parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellte innovative Mobilitätskonzept (Für das Quartier wurde ein 82seitiges Mobilitätskonzept durch das Ingenieurbüro Drees & Sommer erstellt), werden dauerhaft Mobilitätsangebote im Plangebiet verankert und bereitgestellt. Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des PKW-Aufkommens innerhalb des Plangebietes leisten.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Elemente:

- Attraktivierung des Radverkehrs (Infrastruktur und Wartung): Ziel: Attraktivierung des Radverkehrs. Einhergehend bedingt dies die Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs (NMIVs) und der individuellen Mobilität. Zusätzlich soll ein sicheres Abstellen und Aufladen des Fahrrads gewährleistet werden. Das Fahrradstellplatzkonzept wurde in hoher Qualität und entsprechender Quantität entwickelt. Ausgehend von dem derzeit geplanten Nutzungsmix sind innerhalb des Plangebietes somit 2.257 Fahrradabstellplätze herzustellen. Dies sind 507 Fahrradabstellplätze mehr als zum Zeitpunkt der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“. Durch die Angleichung der Fahrradabstellplätze an den tatsächlichen Bedarf kann ein funktionierendes System implementiert werden, welches den aktuellen Bedürfnissen entspricht und ausreichende

Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet um bei einer Verkehrsverlagerung, bei welcher der Radverkehr an Bedeutung gewinnt, entsprechend vorbereitet zu sein. Mit der Bereitstellung von ausreichend und attraktiven Fahrradabstellanlagen wird davon ausgegangen, dass sich der Radverkehr signifikant erhöht.

- Aufbau einer Ladeinfrastruktur für MIV sowie Rad: Ziel: Attraktivierung der Elektromobilität und Senkung der lokalen Emissionen.
- Attraktivierung des öffentlichen Personennahverkehrs: Ziel: Die Anbindung des Quartiers PHYLL an das Netz des lokalen öffentlichen Verkehrs soll entscheidend verbessert und benutzerfreundlich realisiert werden.
- Effiziente Ausnutzung des Parkraums durch Parkraummanagement: Ziel: Die Parkflächen sollen möglichst wirtschaftlich betrieben werden. Aufgrund der unterschiedlichen Verortung der Parkflächen soll ein flexibles System implementiert werden, welches eine optimale Ausnutzung der Parkflächen gewährleisten soll.
- Schaffung zusätzlicher Mobilitätsangebote: Ziel: Es sollen weitere Mobilitätsangebote innerhalb des Quartiers verortet werden, welche den Anteil am klassischen MIV verringern sollen.
- Aufbau Car-Sharing System: Ziel: Mit einem (städtischen) Car-Sharing-Angebot im Quartier soll Nutzern des Areals die Möglichkeit gegeben werden, auf private bzw. dienstliche Fahrzeuge verzichten zu können. Das Carsharing-Modell soll mit ca. 48 Fahrzeugen (offen auch für Nutzer außerhalb des Projektgebiets) aufgebaut werden. Für den Nutzer wird die Notwendigkeit des Besitzes eines eigenen Autos damit überflüssig.
- Unterstützung der Mobilitätsmaßnahmen durch Informationssysteme: Ziel: Schaffung eines Bewusstseins und der Sichtbarkeit für alternative Mobilitätsangebote und Verbesserung der Zugänglichkeit von Informationen für Planung von Wegen.

7. Wie weit sind Solar Anlagen verpflichtend? Ebenso Wärmepumpen? Und wird eine Nahwärme-Versorgung angeboten, z.B. auch gespeist aus Abwärme von Rechenzentren?

Grundsätzlich ist das Plangebiet energetisch erschlossen (Stromanschluss und Gasanschluss liegen an). Im Zuge der 13. Bebauungsplanänderung wird die Leitungsinfrastruktur und Erschließung entsprechend der Planung angepasst. Für das Plangebiet wird ein innovatives Energiekonzept erarbeitet und umgesetzt. Damit wird die Versorgung mit Strom sowie Wärme und Kälte sichergestellt.

Die Wärme-/Kälteversorgung basiert auf den folgenden Elementen:

- Kern des Energiekonzeptes wird ein arealübergreifendes „Wärmenetz 4.0“ sein, an das alle Gebäude angeschlossen sind. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Realisierung eines sog. „kalten Wärmenetzes“ untersucht, sodass über ein Niedertemperaturnetz in Kombination mit zentralen sowie dezentralen, reversiblen Wärmepumpen (je Gebäude) sowohl die Wärme- als auch Kälteversorgung realisiert werden kann. Das Konzept wurde im Zuge der Machbarkeitsstudie „Wärmenetzsysteme 4.0“ (Modul1) im Rahmen des Förderprogramms des BAFA erarbeitet und wird infolge der Überarbeitung der Masterplanung aktualisiert sowie zur Umsetzung gemäß den Anforderungen der „Bundesförderung Effiziente Wärmenetze“ (Nachfolgeprogramm von „Wärmenetze 4.0“) vorbereitet. Sollte sich das innovative Energiekonzept aus heute nicht absehbaren Gründen als nicht wirtschaftlich herausstellen, ist die energetische Erschließung alternativ auch dezentral / gebäudeindividuell möglich.
- Ziel ist, die Energiebedarfe wesentlich über Energieverschiebung innerhalb des Quartiers und allgemein einen großen Anteil Erneuerbare Energien zu decken. Mögliche

Energiequellen sind zum Beispiel Abwärme aus Gewerbe/IT, Umweltenergie, oberflächennahe Geothermie (Aktivierung der Bodenplatten), Abwärme aus der unterirdischen Regenwasserzisterne und Solarenergie. Die Energiebereitstellung wird durch das Wärmenetz sowohl zentral als auch gebäudebezogen ermöglicht.

- Die Kälteerzeugung soll größtenteils über freie Kühlung, ggfs. ergänzt um Kompressionskälte (Power-to-Cooling) erfolgen.
- Für die Energiespeicherung (Wärme/Kälte) ist ein Mix aus Tagesspeicher (Wasser) und Saisonspeicher (oberflächennahes Erdreich) vorgesehen.

Die Stromversorgung beruht auf folgenden Elementen:

- Es ist vorgesehen, dass verfügbare Dachflächen und ggf. Fassadenflächen zur PV-Stromerzeugung genutzt werden. Es wird angestrebt, dass der Strombedarf für Wärme und Kälte jahresbilanziell aus der lokalen PV-Stromerzeugung gedeckt wird.

8. Die Bad Vilbeler Stadtwerke werben mit ihrem Einsatz für Windenergie, hier könnten sie es vor Ort realisieren: Gegenüber von Dortelweil West gibt es Flächen, die hinsichtlich der Nutzung von Windkraft zu prüfen wäre

Offensichtlich sind den anfragenden Naturschutzverbänden die grundlegenden regionalplanerischen Festlegungen zur Windenergie völlig unbekannt, denn sonst wüssten sie, dass mit den Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 und Nr. 9 am 28. Februar 2022 der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 und dessen 1. Änderung wirksam geworden sind. Damit stehen in der Planungsregion Südhessen insgesamt 11.175 Hektar in 122 Vorranggebieten, davon 18 im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, für die Windenergienutzung zur Verfügung. Die restliche Landesfläche ist Ausschlussfläche. Die Flächen auf Frankfurter Gemarkung sind für die Windenergieerzeugung geeignet. Bis zu drei Windenergieanlagen (WEA) der neuesten Generation möchte die Mainova auf Nieder-Erlenbacher Gebiet errichten. Insgesamt sind nach aktueller Planung fünf WEA in den Gemarkungen Nieder-Erlenbach, Karben-Kloppenheim und Bad Homburg-Ober-Erlenbach vorgesehen.

9. Glasfassaden tragen zur Gebäudeerwärmung bei – welche Maßnahmen sind zur Gegenregulierung geplant? Welche Art der Dachbegrünung ist geplant? Wie werden die Grünflächen-Anlagen und Parkplatzflächen gestaltet? Sind z.B. Brunnen und größere Baumpflanzungen vorgesehen? Wird eine Wasser bindende Versiegelung verwendet?

Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen werden Fassaden-, Tiefgaragen- und Dachbegrünungen festgesetzt. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Fassadenbegrünung wirkt darüber hinaus auch bauphysikalisch (Wind- und Schlagregenschutz, Verminderung von Wärmeübergang und sommerlicher Aufheizung) und stadtgestalterisch positiv. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.

In allen Straßen sind viele hochstämmige, großkronige Bäume vorgesehen. Die inneren breiten Erschließungsachsen werden von breiten Baum-Alleen gesäumt und verleihen dem Stadtteil auf diese Weise einen unverkennbaren Charakter. Durch das Biomassevolumen der Bäume lässt sich

im Laufe der Zeit der Oberflächenabfluss durch Interzeption in den Straßen mehr und mehr verringern, bei gleichzeitig sich verbessernden bioklimatisch-lufthygienischen Verhältnissen.

Alle nicht versiegelten Freiflächen auf den Grundstücken werden aus klimatischer Sicht so gestaltet, dass Baum- und Strauchgruppen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Planungsgebietes auswirken. Darüber hinaus sind Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, um möglichst viele Verdunstungsflächen zu schaffen.

10. Hat die Stadt Bad Vilbel ein Klimaschutzkonzept und welche Maßnahmen sind mittel- und langfristig geplant?

Die Stadt Bad Vilbel erarbeitet derzeit eine Treibhausgasbilanz sowie ein integriertes Klimaschutzkonzept. Die Ergebnisse werden nach Fertigstellung selbstverständlich öffentlich bekannt gegeben.

Für den Bebauungsplan gibt es eine Grundlegendarstellung Stadtklima als ergänzende Untersuchung.



gez.

Sebastian Wysocki
Bürgermeister



gez.

Johannes Reitzmann
FD Leiter Planung und
Stadtentwicklung