

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDEREREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und  
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-  
setz**

Natur Profil  
Kettelerstr. 33  
61169 Friedberg

Per Email: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Absender dieses Schreibens:

Monika Mischke (BUND)  
Alte Frankfurter Str. 60  
61118 Bad Vilbel

Fon 06101 83654  
[monika.mischke@bund.net](mailto:monika.mischke@bund.net)

25.11.2013

**Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplanentwurf „Seniorenpflegeheim Am Hang“, in Bad Vilbel-Heilsberg  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten Verbände bedanke ich mich für die Zusendung der Unterlagen und gebe in deren Namen folgende Stellungnahme ab:

Die o.g. Verbände begrüßen die teilweise Berücksichtigung unserer Anregungen vom 12.7.2013. Insbesondere die Herausnahme der Stellplatzflächen entlang des Fußweges Richtung Bad Vilbel freut uns.

Die damit von uns verbundenen Forderung nach kompakter, flächenschonender Bauweise ist damit aber im vorliegenden Plan dennoch nicht gegeben.

**1) Nutzung / Funktion des Vorhabens**

Die Fläche für Stellplätze ist im vorliegenden Plan fast drei Mal so groß wie im ersten Entwurf. Eine Erklärung für diesen Zuwachs fehlt. Nach Zeitungsmeldungen wurde in der Zwischenzeit die geplante Kapazität der Seniorenwohnanlage auf 145 Wohneinheiten erhöht, wobei der Öffentlichkeit und damit auch uns nicht erklärt wurde, wie im Einzelnen die Anlage genutzt werden soll, was unter einer Wohneinheit zu verstehen ist. Die uns vorliegenden Unterlagen enthalten hierzu keinerlei Angaben. Ist es eine reine Pflegeeinrichtung, bietet sie Wohnungen für selbständige ältere Menschen, ist betreutes Wohnen vorgesehen, eine Mischung von allem? Um solch ein Projekt einschätzen zu können und damit auch die damit verbundenen notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft, wäre hier Transparenz von Nöten.

## **2) Stellplätze / Parkraum**

Im vorliegenden Planentwurf werden die Stellplätze außerhalb des eigentlichen für die Senioreneinrichtung vorgesehenen Areals, ausgewiesen (betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der alten Frankfurter Straße“). Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit um einiges schwerer als im Vorentwurf. Neben der Rodung vorhandenen Grünbestandes sind umfangreiche Modellierungs- und Stützmaßnahmen des Geländes zu erwarten. Zudem würde durch die Stellplatzfläche die Sicht auf die stark befahrene Frankfurter Straße frei werden und zusätzlicher Lärm ungehindert auf die vorhandene Wohnbebauung treffen.

In den Festsetzungen unter 1.6.8. wird festgestellt, dass sich die geplanten Stellplatzflächen aus Flächen für die Senioreneinrichtung und aus 'weiteren öffentlichen Stellplätzen' zusammensetzen. Zu dem Bedarf dieser öffentlichen Stellplätze fehlen ebenfalls Angaben. Woraus leitet sich dieser ab?

Zudem geben wir zu bedenken, dass, soweit uns bekannt ist, die angrenzende Wiese zwischen Frankfurter Str. und Am Hang für eine Bebauung im Gespräch ist. Mit der vorliegenden Stellplatz-Schaffung würden hier Planungsmöglichkeiten einschl. der geforderten Eingriffsminimierungen beschnitten werden. Es stellt sich uns damit auch die Frage, ob diese hohe Zahl an Stellplätzen bereits in Zusammenhang mit diesem anderen Bauvorhaben steht.

Fazit:

Die o.g. Verbände lehnen die Anlage der Stellplätze auf dem vorgeschlagenen Gelände ab. Die Funktionen/Einrichtungen der Seniorenanlage, die Anzahl der Wohnungen und der betreuten Personen müssen nach dar gestellt werden ebenso wie die davon abhängige Stellplatzanzahl (Personal, Bewohner, Besucher). Die Stellplätze sollten idealerweise entlang der Straße am Hang ausgewiesen werden und großzügig mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt und von der Bebauung abgegrenzt werden.

Damit würde auch der massive langgestreckte und hohe Baukörper dezenter wirken.

## **2) Gartenanlage**

Begründet wird die ausgelagerte Stellplatzfläche im Entwurf damit, dass so eine größere Gartenanlage möglich sei. Wir plädieren dafür, dass die Größe der gesamten Anlage nach Änderung der Stellplatzanlagen in der von uns angeregten Variante so reduziert wird, dass dies nicht zu Lasten des Außen-/Gartenbereichs geht. Denn eine naturnahe, lebendige Umwelt erhöht deutlich die Lebensqualität insbesondere auch älterer, wenig mobiler Menschen.

## **3) Wegeführung**

Auf barrierefreie Wege ist zu achten. Wohlwollend zu prüfen wäre, ob der vorhandene Wander-/Spazierweg in das Wohngelände zu integrieren ist. Auf jeden Fall sollte den Bewohnern ein barrierefreier Zugang - keinesfalls Treppen - auf dem Weg in den Hang ermöglicht werden. Abwechslungsreiche längere Wege für Behinderte und Rollstuhlfahrer sind wichtig sowohl für eigenständige Rollstuhlfahrer als auch für Besucher, die Patienten mit Gehbehinderung und Rollstühlen betreuen.

## **4) Lebensräume von Tieren und Pflanzen**

In den Empfehlungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird die Schaffung von künstlichen Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen empfohlen. In den Festsetzungen steht etwas von je 3 Nistkästen. Da dies missverständlich und unklar ist, wiederholen wir unserer Empfehlungen aus der ersten Stellungnahme und bitten um Übernahme:

Wir schlagen vor, bei der Gebäudeplanung mögliche Quartiere für Tiere wie Fledermäuse, Haussperlinge und Mehlschwalben zu berücksichtigen. Entsprechend Möglichkeiten sind bei Neubauten gegeben. Dachgestaltungen und -konstruktionen verschiedenster Bauweisen sind hierfür geeignet. Hierzu gibt es für Planer und Architekten Anleitungen und Erfahrungsberichte. Wir regen daher an, entsprechende Möglichkeiten aufzugreifen und zahlreiche Refugien zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir die großzügige Anpflanzung von Kletter- und Rankpflanzen vor. Bei sorgfältiger Auswahl und Mischung ergeben sich nicht nur zahlreiche Nistmöglichkeiten für Vögel sondern auch Nahrungsquellen für Insekten, die wiederum den Vögeln und Fledermäusen als Ernährung dienen. Zusätzlich sollte der verbleibende Freiraum mit Trockenmauern und unbehandelten Hölzern bereichert werden. Eine tier- und insektenfreundliche Pflanzenauswahl gehört selbstverständlich dazu.

#### **5) Dachbegrünung**

Wo immer möglich ist auch auf kleineren Flächen - nicht zuletzt aus klimatischen Gründen - eine Dachbegrünung durchzuführen.

#### **6) Energienutzung, -einsparung**

In die Begründung des Bebauungsplanes sind nach Meinung der o.g. Verbände Maßnahmen zur rationellen und erneuerbaren Energienutzung und Energieeinsparung aufzunehmen. Dabei sind die Ausführungen um Umweltbericht unter 2.5.6. zu berücksichtigen, insbesondere die darin erwähnte "Wärme- und Stromversorgung über ein Blockheizkraftwerk bzw. Kraft-Wärme-Kopplung" ist fest zu schreiben.

#### **7) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die o.g. genannten Verbände schließen sich in diesem Punkt den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises (-Naturschutz und Landschaftspflege-) an.

Wir hoffen auf Berücksichtigung unserer Anregungen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Monika Mischke