

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**

Planungsbüro Koch

Alte Chaussee 4

35614 Aßlar

info@pbkoch.de

Absender dieses Schreibens:

Monika Mischke (BUND)

Alte Frankfurter Str. 60

61118 Bad Vilbel

monika.mischke@bund.net

1.3.2013

Bebauungsplan Ziegelhof, Stadt Bad Vilbel, Massenheim Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten anerkannten Verbände bedanke ich mich für eingeräumte Möglichkeit der Stellungnahme und gebe folgende Stellungnahme ab.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wir befürworten eine Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und schließen uns der Argumentation von Peter Paul, Stellungnahme vom 7.2.2013 (s. Anlage), an. Eine Konzentration der Wohnbebauung im Norden und Westen des Gebietes hätte den unschätzbaren großen Vorteil, dass die Kompensationsflächen im Süden des Gebietes angelegt werden könnten und eine bessere Biotopgestaltung und -vernetzung gewährleistet wäre.

Entsprechend müssen die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für den Orpheusspötter, neu angepasst und die dafür nötigen offenen Bereiche dauerhaft sichergestellt werden.

Zusätzlich übernehmen wir Pauls Vorschlag, eine südlich gelegene, im Besitz der Stadt Bad Vilbel sich befindende Ackerfläche als Ausgleichsfläche zu nutzen. Hier könnte zudem das geplante Regenrückhaltebecken angelegt werden. Der Raum würde die Möglichkeit einer naturnahen Planung eröffnen und eine ökologische Aufwertung des Gebietes bewirken.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die o.g. Verbände schließen sich den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises an.

Begrünungsmaßnahmen

Wir regen an, die Lärmschutzwand in begrünter Bauweise zu errichten. Für Flachdächer, Carports u. Ä., ist eine Dachbegrünung vorzuschreiben.

Klima und Energie

Der Bebauungsplan sollte Festsetzungen mit dem Ziel der optimalen Energieeffizienz enthalten. Ein entsprechendes Energiekonzept sollte erstellt und die sich daraus ergebenden Maßnahmen verbindlich festgeschrieben werden. Dazu gehört selbstverständlich die Nutzung der Solarenergie. Die Ausrichtung der Gebäude ist daher entsprechend vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mischke', written in a cursive style.

i.A. Monika Mischke

ANLAGE

Peter Paul Im Mühlengrund 17 a 61118 Bad Vilbel

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
z. Hd. Herrn FBL Erik Schächer
Stadthaus
61118 Bad Vilbel

Peter Paul
Im Mühlengrund 17 a
61118 Bad Vilbel

07. 02. 2013

Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegelhof" in Bad Vilbel - Massenheim

Sehr geehrter Herr Schächer,

für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem B - Plan "Ziegelhof" bedanke ich mich und bitte um Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Naturschutzfachliche Bedenken:

Die Durchführung des B - Plans "Ziegelhof" beeinträchtigt in erheblicher Weise die Kompensationsfläche für das Baugebiet "Am Weingarten", da bei Realisierung des Bauvorhabens, die Kompensationsfläche nahezu von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen sein wird. Nur im südlichen Bereich verbleibt eine schmale, flaschenhalsartige Verbindung zur Feldgemarkung. Diese naturschutzfachlich unerwünschte Segmentierung, die mit Sicherheit eine Verarmung der Arten und vermutlich die Verdrängung des durch Verhören und per Foto nachgewiesenen Orpheusspötters zur Folge haben wird, ist vermeidbar.

Durch eine entsprechende Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe schematische Zeichnung in der Anlage) ist es möglich, die Wohnbebauung im Norden und Westen des Gebietes zu konzentrieren und die Kompensationsfläche im Süden des Geländes zu verwirklichen. Damit wäre eine adäquate Vernetzung mit der Feldgemarkung und dem Gehölzstreifen der B3 hergestellt.

Weiterhin ist kritisch anzumerken, dass der Ausgleich komplett, oder nahezu komplett über die Gerty - Stroh - Stiftung abgewickelt werden soll. Vielmehr soll so weit wie möglich, die Kompensation vor Ort, im Rahmen des B - Plans durchgeführt werden. Hierzu soll die südlich des Geltungsbereichs gelegene Ackerfläche, die von der landwirtschaftlichen Bedeutung her eher eine untergeordnete Rolle spielt, da sie im Zwickel zwischen B 3, Weg und zukünftigem Baugebiet liegt, genutzt werden. Diese Fläche befindet sich bereits im Besitz der Stadt Bad Vilbel.

Hier soll neben dem Ausgleich, das Regenrückhaltebecken in naturnaher Form geschaffen werden. Der dann noch verbleibende Kompensationsbedarf kann über die o. a. Stiftung erfolgen.

Entwässerung des Baugebietes:

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde von der Anwohnerschaft schon darauf hingewiesen, dass die Kanalisation, der Straßen "Am Weinberg" und "Am Wäldchen", in die das Baugebiet größtenteils entwässert werden soll, schon vor über 50 Jahren gebaut wurde. Seinerzeit war Massenheim noch deutlich kleiner und die Verdichtung der Baugebiete war bei weitem nicht so weit fortgeschritten, wie heute. Aufgrund der verminderten Leistungsfähigkeit des Sammlers in den o. g. Straßen, die auch schon verschiedentlich im Ortsbeirat thematisiert wurde, sollte das gesamte Niederschlagswasser des Baugebietes in dem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt, versickert und bei Starkregenereignissen über einen Graben, dem Erlenbach zugeleitet werden.

Das RRB soll auf der o. g. südlich des Geltungsbereiches des B - Plans gelegenen Ackerfläche errichtet werden (siehe Skizze in der Anlage). Folgende Gründe sprechen dafür:

1. Durch die Verlegung des RRB ist sichergestellt, dass der alte Deponiekörper nicht durch Versickerung des Niederschlagswassers vernässt wird und somit keine Schadstoffe ausgespült werden.
2. Durch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche, bietet sich die einmalige Chance, das RRB in naturnaher Form als flachen Teich mit Randbepflanzung auszuführen und somit das Baugebiet, sowie die angrenzende Feldgemarkung in ökologischer, wie auch landschaftsästhetischer Form, aufzuwerten.

Begrünte Lärmschutzwand für das Plangebiet:

Das Neubaugebiet soll durch eine Lärmschutzwand vor übermäßigen Lärmmissionen, durch die B 3 geschützt werden. Hierbei soll die Chance genutzt werden, eine begrünte Lärmschutzwand zu errichten (siehe Beispielfoto in der Anlage). Lärmschutzwände aus Beton, insbesondere wenn sie ein Baugebiet auf einer Seite komplett dominieren, sind meist sehr unansehnlich und verkommen im Laufe der Jahre zu Orten der Verwahrlosung (Müllablagerung und Besprühen).

Seit einigen Jahren gibt es hervorragende Systeme auf dem Markt, die eine schnelle und preiswürdige Errichtung ermöglichen und eine zeitnahe Begrünung sicherstellen. Meist bestehen sie aus einem Grundgerüst, das auf einer mit einer Schottertragschicht versehenen Fläche errichtet wird und mit Kokosmatten versehen wird. Die Befüllung

kann z. B. mit Überschussmassen aus dem Bau des RRB erfolgen. Statt einer unansehnlichen Betonwand, die zudem eine aufwändigere Gründung erfordert, entsteht eine ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende grüne Lärmschutzwand.

Generell sollte zur verbesserten Durchgrünung des Baugebietes Dach- und Fassadenbegrünung auf Garagen und Nebengebäuden als Festsetzung zum B-Plan festgeschrieben werden.

Die CEF - Maßnahme zum Erhalt des Orpheusspötters sollte möglichst weit im Vorfeld der Realisierung des B - Plans durchgeführt werden.


Damit die Kompensationsfläche nicht zum Tummelplatz für die Hunde aus der Nachbarschaft wird, soll ein Zaun die Fläche von der Bebauung abgrenzen. Dies wurde auch bei dem Baugebiet "Am Weingarten" so durchgeführt. Der Zaun soll Kleinsäugetern aber eine Durchschlupfmöglichkeit gewähren.

Um Beachtung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gebeten

Mit freundlichen Grüßen

Peter Paul

Anlagen: Skizze zur Veränderung des Geltungsbereichs des B-Plans
Skizze zur Verlegung des RRB
Beispiele für eine begrünte Lärmschutzwand



Drehung des Geltungsbereichs des B - Plans, dadurch Verbesserung des Biotopverbunds der vorh. Kompensationsfläche

Veränderter Geltungsbereich des B - Plans ermöglicht genetischer Austausch der Kompensationsfläche mit der Feldgemarkung

Verlegung des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereichs des B - Plans

Durch Verlegung des Regenrückhaltebeckens (RRB)
naturnahe Gestaltung mögl. - keine Vernässung des
Deponiekörpers

← Ablaufgraben RRB



RRB mit Überlauf in den Erlenbach

Quelle: Google Earth