

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
Fraktionsleitungsteam
Jens Matthias & Kathrin Anders



08. Dezember 2018

Änderungsantrag zur 3. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid“ in Bad Vilbel

Sehr geehrter Herr Völker,

anbei unser Änderungsantrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Bitte setzen Sie den Änderungsantrag auf die Agenda des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses und der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, den Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu verschieben, um mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag mit folgenden Inhalten zu verhandeln und zu vereinbaren:

1. Bau einer Lärmschutzwand, wie derzeit festgesetzt, insbesondere im nördlichen Teil der Röntgenstraße und Verpflichtung des Investors die Riegelbebauung zu erstellen. Beides soll bis Ende 2019 (spätestens Sommer 2020) errichtet sein.
2. Der Investor verpflichtet sich mindestens 10 Wohnungen im Baugebiet als Sozialwohnungen mit einer 25-jährigen Mietpreisbindung zu bauen und zur Vermietung anzubieten.

Begründung:

siehe nächste Seiten

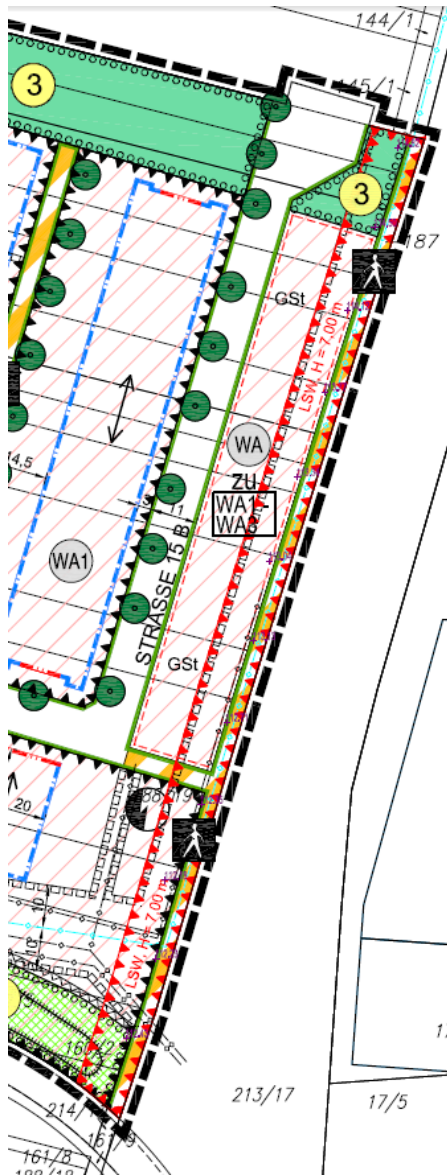
Mit freundlichen Grüßen

Jens Matthias & Kathrin Anders

Begründung zu 1.

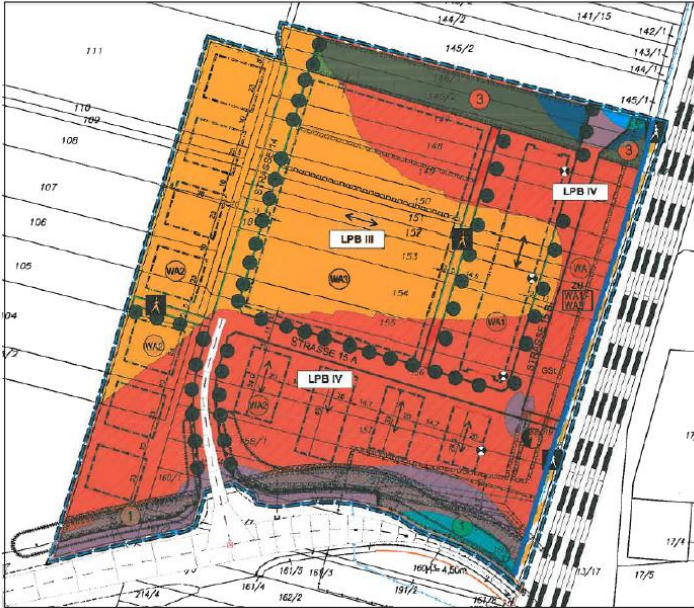
Im aktuellen Bebauungsplan ist eine 7 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie vorgesehen. Dem Investor wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans die Option eingeräumt den „erforderlichen Lärmschutz abweichend von den festgelegten Lärmschutzmaßnahmen (7 m hohe Lärmschutzwand) durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.“ Der Investor hat von diesem Recht Gebrauch gemacht und keine Lärmschutzwand gebaut.

Festsetzungen 2. Änderung inkl. Lärmschutzwand)

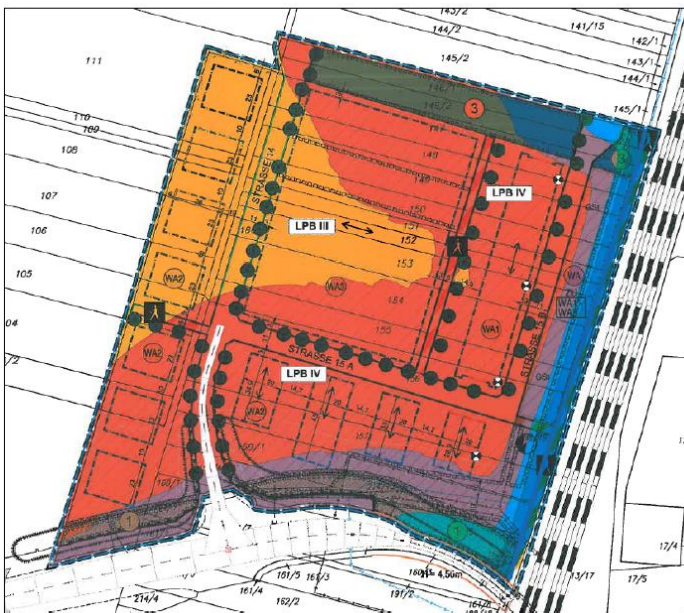


In der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Festlegungen für den Lärmschutz getroffen:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:



2. Obergeschoss und Dachgeschoss:

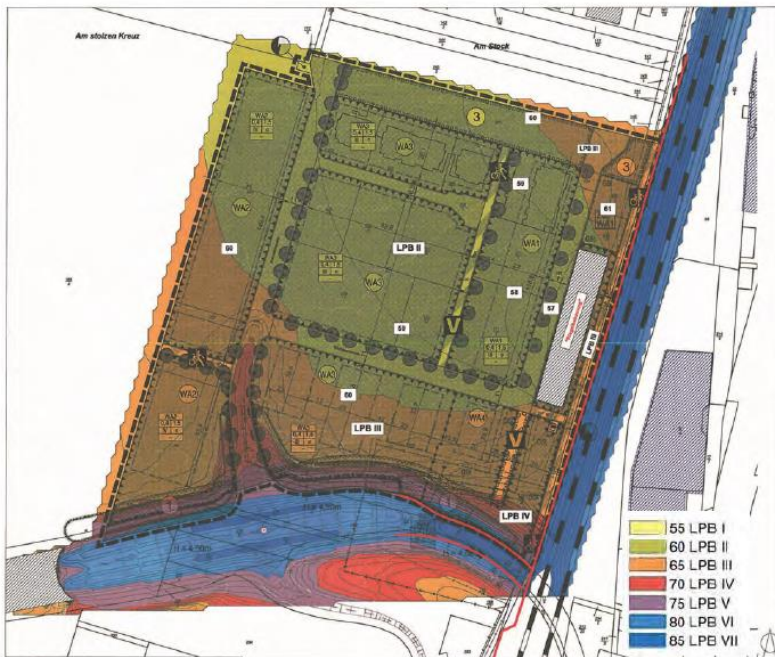


Auffallend bei diesen Festsetzungen ist, dass nahezu das gesamte Baugebiet als LPB IV eingeschätzt wurde (unter Berücksichtigung der 7 m hohen Lärmschutzwand).

Bei der vorgeschlagenen 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Lärmschutzwand verzichtet. Hingegen wird (auch zum Schallschutz) eine Riegelbebauung festgesetzt.

Lärmschutzfestsetzungen 3. Änderung:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



Es fällt auf, dass ohne Lärmschutzwand die lärmschutztechnischen Festsetzungen im Baugelände sich deutlich verändern. Bereiche, die in der 2. Änderung unter LPB IV fielen, werden nun als LPB II ausgewiesen.

Die Bahn wird eine Lärmschutzwand in Höhe von 3,5 Meter errichten. Die Riegelbebauung wird teilweise die Funktion der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand übernehmen, jedoch sind die Lärmemissionen insbesondere ab dem 2. Geschoss in den Bereichen, in denen keine Lärmschutzwand errichtet wird, erheblich.

Wohnungskäufer haben sich bei Kauf ihrer Wohnungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan und Zusagen des Investors verlassen. Der gültige Bebauungsplan weist deutlich erkennbar eine Lärmschutzwand aus. Durch den Wegfall der Lärmschutzwand ist mit deutlich höheren Lärmemissionen zu rechnen (insbesondere in ab dem 2. Obergeschoss).

Auf der Fläche der Lärmschutzwand sind bereits einige PKW Stellplätze verkauft. Die Eigentümer dieser Stellplätze haben sich dazu bereit erklärt, ihre Parkplätze gegen andere Parkplätze zu tauschen, um den Bau der Lärmschutzwand zu ermöglichen.

Der Lärmschutz durch die Riegelbebauung wird nur gewährleistet, wenn die Riegelbebauung erstellt wird. Bebauungspläne sind nicht geeignet um Bebauungen zu erzwingen, sondern sie zu ermöglichen. Wenn die Riegelbebauung nicht erstellt wird, bleibt die Lärmbelastung im Wohngebiet erheblich höher als mit der Riegelbebauung.

Um die Verschlechterung der Lärmsituation zu vermeiden, sollte mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, mit dem Ziel in den Bereichen, in denen ursprünglich einen Lärmschutzwand errichtet werden sollte, diese dort auch zu errichten (insbesondere im nördlichen Teil des Baugebiets). Die Lärmschutzwand sollte bis Ende 2019 (spätestens Sommer 2020) errichtet sein. Zusätzlich soll mit dem Investor vereinbart werden, dass die Riegelbebauung ebenfalls bis Ende 2019 (spätestens Sommer 2020) errichtet wird.

Begründung zu 2.

Der Investor kann durch die 3. Änderungen des Bebauungsplans ca. 30 Wohnungen mehr bauen, als mit dem gültigen Bebauungsplan. Dadurch kann der Investor bei gleichbleibendem Grundstückseinstandspreis ca. 5 – 6 Mio. Euro mehr Umsatz erzielen.

Anbetracht der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ist es absolut vertretbar, dass der Investor einen Teil der zusätzlichen Wohnungen als „bezahlbaren“ Wohnraum anbietet. Durch einen städtebaulichen Vertrag kann mit dem Investor vereinbart werden, mindestens 10 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung für die nächsten 25 Jahre zu vergeben.