

Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

**Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen
aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.11.2022 bis zum 09.12.2022. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Schreiben vom 01.11.2022 bzw. in der Mail vom 02.11.2022 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 09.12.2022 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Avacon AG Prozesssteuerung DGP
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V.
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisverband Wetterau
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz
- Deutsche Telekom TI NI Südwest
- Finanzamt Friedberg
- Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
- hessenArchäologie
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Gewerbe und Markt
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Seniorenbüro, Wohnungswesen, Flüchtlingsbetreuung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei und Steuern
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Infrastruktur Kanal und Straße
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro)
- Magistrat der Stadt Karben
- Mainova AG
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
- PLEdoc mbH
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Regionalverband Frankfurt RheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen
- Seniorenbeirat Bad Vilbel
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
- Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG
- Unternehmenverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Geschäftsstelle Frankfurt
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Wasserverband Nidda
- ZOV-Verkehr
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben, 61184 Karben

Keine Stellungnahme abgegeben haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V.
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisverband Wetterau
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz
- Finanzamt Friedberg

- Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Gewerbe und Markt
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Seniorenbüro, Wohnungswesen, Flüchtlingsbetreuung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Kämmerei und Steuern
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro)
- Magistrat der Stadt Karben
- Mainova AG
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen
- Seniorenbeirat Bad Vilbel
- Unternehmenverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Geschäftsstelle Frankfurt
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Wasserverband Nidda
- ZOV-Verkehr
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals - Karben, 61184 Karben

Keine Anregungen oder Hinweise geäußert haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Avacon AG Prozesssteuerung DGP
- hessenArchäologie
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Infrastruktur Kanal und Straße

- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- PLEdoc mbH
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH&Co. KG

Anregungen und/oder Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom TI NI Südwest
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Regionalverband Frankfurt RheinMain
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

**Stellungnahmen aus der § 4 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen**



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheiliger Str. 68
64289 Darmstadt
DE

4. November 2022 |

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 02.11.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Einwände.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 76231 Karlsruhe

Stellungnahme vom 04.11.2022

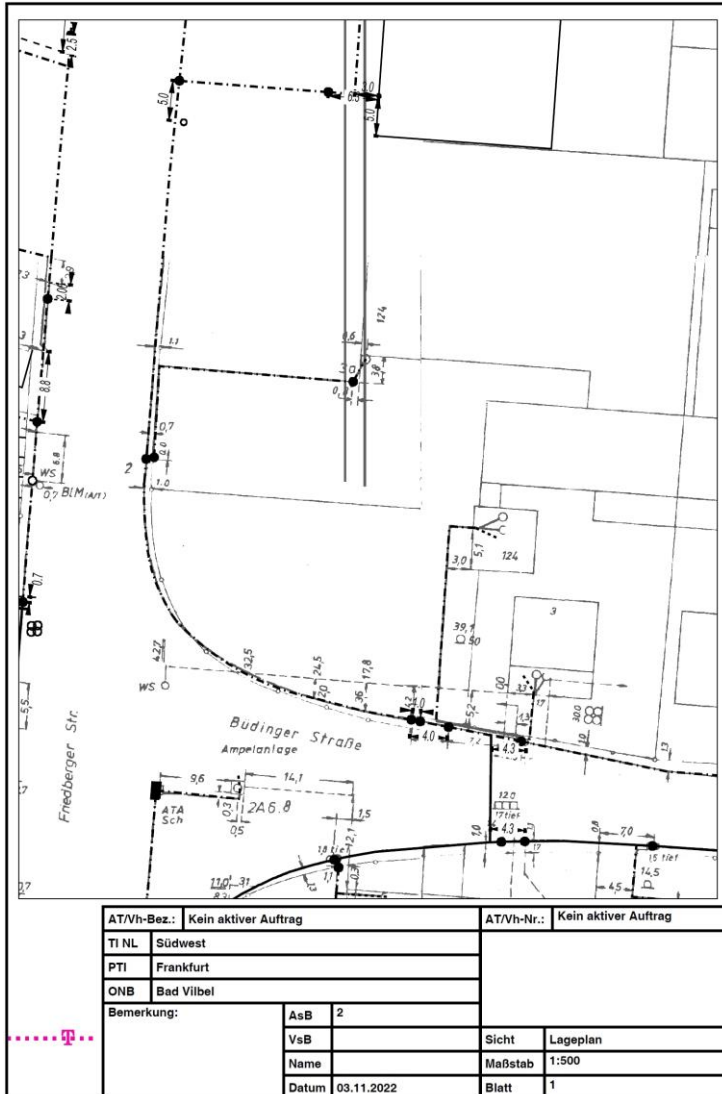
Beschlussvorschlag:

H

Der **H**inweis zu vorhandenen Anlagen der Telekom wird zum Anlass genommen, einen allgemeinen Hinweis zur Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

T NI SW, PTI 34 | 4. November 2022 | Seite 2

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.





Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Diesing + Lehn Stadtplanung
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Datum 06.12.2022

Az.:	60240-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Rosengarten II - 1. Änderung" in Bad Vilbel -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	22
Flurstück:	44/9

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in:

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange sind keine Einwendungen oder Hinweise zum o.g. Verfahren erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in:

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung, 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 06.12.2022

Beschlussvorschläge:

- 2 -

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten II“ keine Bedenken.

Der Artenschutz ist – wie festgesetzt – im Vorfeld von Baumaßnahmen durch entsprechende faunistische Erfassungen und die daraus ggf. folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die Vorgaben zur Reduzierung des Vogelschlags an Glasfassaden sowie zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sind sehr zu begrüßen. Hinsichtlich der Beleuchtung empfiehlt sich eine Konkretisierung der genannten Vorgaben. Neben der Obergrenze von 2.700 Kelvin und der Begrenzung des Ausstrahlungswinkels auf 85 ° sollten folgende Vorgaben ergänzt werden:

- Reduzierung auf das notwendige Mindestmaß
- energiesparende, blend- und streulichtarme Gestaltung
- möglichst niedrige Lichtpunkthöhen
- keine Anstrahlung von Gewässern und Vegetation
- Verzicht auf rundum strahlende Leuchten und Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht
- Verzicht auf flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung
- maximale Leuchtdichte von 100 cd/m² bei kleinflächigen Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit weniger als 10 m²; maximale Leuchtdichte von 5 cd/m² bei Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit mehr als 10 m²
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

Zudem ist bei Einfriedungen nach Möglichkeit eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm sicherzustellen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Wir regen an, die (Bestands-) Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten, da diese zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten leiden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Hinweis**, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestünden, wird zur Kenntnis genommen.

Die **Anregungen** zur Ergänzung der bereits getroffenen Festsetzungen werden zum Anlass genommen, diese als Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- 3 -

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen das Vorhaben bestehen in der beantragten Form keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in:

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. In dem Änderungsbereich ist unter anderem ein sonstiges Sondergebiet mit einer näheren Zweckbestimmung gemäß Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt worden. Es sollen zulässig sein: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören wie auch ein Getränkehandel und Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 980qm. Wir gehen davon aus, dass die genannte Grenze von 980 qm Verkaufsfläche die gesamte Verkaufsfläche in dem kompletten Änderungsbereich einschließt (Getränkehandel, Lebensmittelhandel und ggf. weiteres Sortiment).

2. Wenn statt des Lebensmittelhandels andere Nutzungen verwirklicht werden sollen, stellt dies eine Nutzungsänderung dar. Der Bestandsschutz für den großflächigen Lebensmittelhandel (im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Vilbel ist dieser Bereich als Bestandsstandort für Einzelhandel, der aus Gründen der Nahversorgung erhalten werden sollte) wäre dann nicht mehr gegeben. Ob es in einem solchen Fall allerdings überhaupt der Festsetzung eines SO-Gebietes bedarf, ist allerdings fraglich. Ggf. ist auch ein GE-Gebiet ausreichend.

3. Bei der geplanten Schau-Brennerei ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass es sich dabei tatsächlich um eine das Wohnen nicht störende Nutzung handelt (Lärm, Gerüche).

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in:

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

H

H

A

H

Bauordnung

Die **H**inweise zur Berechnung der Verkaufsfläche und zum Wegfallen des Bestandsschutzes für Lebensmittelhandel werden zur Kenntnis genommen.

Der **A**nregung, statt eines Sondergebiets ein Gewerbegebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Der Getränkehandel erfüllt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm das Kriterium der Großflächigkeit und ist damit generell nicht in einem Gewerbegebiet zulässig.

Der **H**inweis zum erforderlichen Nachweis, dass die Schaubrennerei den Störungsgrad eines Mischgebiets nicht überschreiten dürfe, wird zur Kenntnis genommen.

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Datum 08.12.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel "Rosengarten II - 1. Änderung"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der ovag Netz GmbH, im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel. Elektrische Anlagen der ovag Netz GmbH, der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der Stadt Bad Vilbel werden im Text gesamtheitlich betrachtet.

Die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Im ausgewiesenen Gebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel anfordern.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem

Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82 16 57.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.

ovag Netz GmbH, 61147 Friedberg

Stellungnahme vom 06.12.2022

Beschlussvorschläge:

H

Die Hinweise zu den vorhandenen Stromkabeln und zu ihrem Schutz und Unterhaltung werden zur Kenntnis genommen.

H

Ein allgemeiner Hinweis zur Berücksichtigung von vorhandenen Versorgungsleitungen wird Bestandteil des Bebauungsplans.

H

Der Hinweis zum Schutz von Kabeln in der Nähe von Bepflanzungen wird zur Kenntnis genommen.

H

Der Hinweis, bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel vor Arbeitsbeginn mit der Versorgungsträgerin Kontakt aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Seite 2 zum Schreiben vom 08.12.2022

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt Bad Vilbel vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Wir gehen von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich werden kann.

Sollte für die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrere kundeneigene) Transformatorenstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von mindestens 8,5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an einer der Grundstücksseiten. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.) Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Stadtwerke Bad Vilbel und unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Stadtwerke Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadt Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

H

H

H

H

H

H

H

H

Der Hinweis, dass die Versorgungsträgerin im Falle einer erforderlichen Änderung der Bestandsanlagen ein Angebot vorlegen würde, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass voraussichtlich die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie durch Erweiterung des Netzes erfolgen kann, wird zum Anlass genommen, diesen Sachverhalt in der Begründung zu ergänzen.

Der Hinweis, dass bei einer Änderung der Versorgungs- oder Einspeise-Leistung die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sein kann, wird zum Anlass genommen, diesen Sachverhalt in der Begründung zu ergänzen.

Der Hinweis zum Flächenbedarf einer möglichen Trafostation wird zur Kenntnis genommen.

Voraussichtlich besteht kein Änderungsbedarf bei der Stromversorgung im Plangebiet.

Der Hinweis, dass der Anschluss eines Betriebs erst geklärt werden kann, wenn die erforderliche Leistung für diesen Betrieb feststeht, wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Anschlussleistung ist für einen Getränkemarkt mit Brauerei gemäß Auskunft eines damit befassten Elektrikers ausreichend.

Der Hinweis, dass man im Falle von Änderungen an der Straßenbeleuchtung um Kontaktaufnahme bitte, wird zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet werden.

Der Hinweis, dass man bei einer externen Ausgleichsfläche um entsprechende Planunterlagen bitte, wird zur Kenntnis genommen.

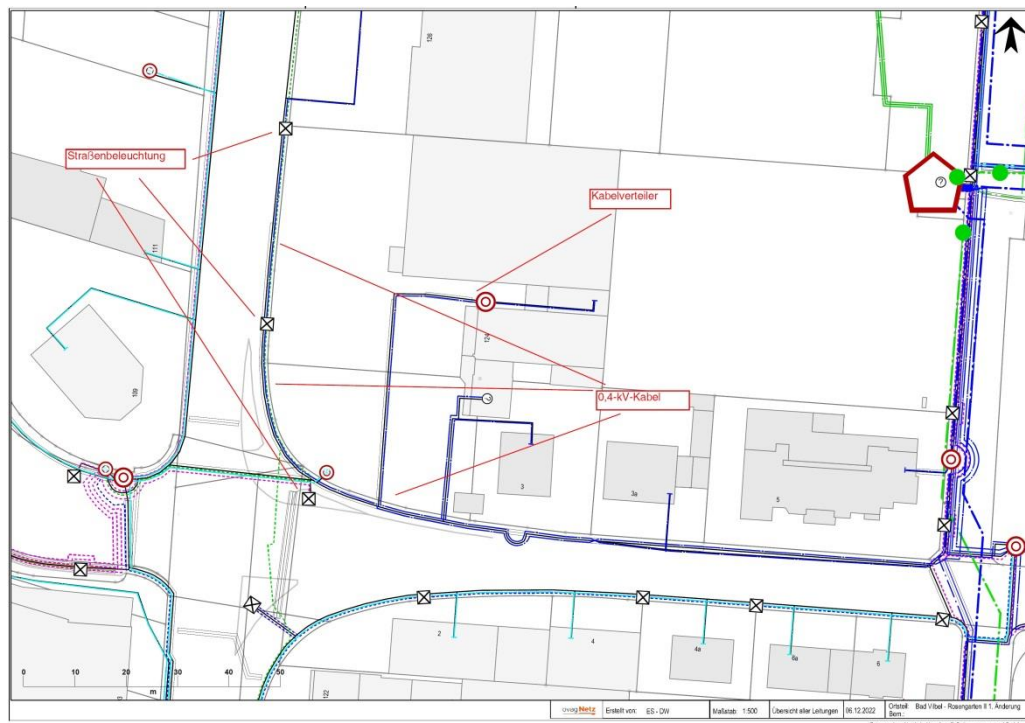
Es ist keine externe Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Hinweis, dass man um Information über das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro bitte, wird zur Kenntnis genommen.

Seite 3 zum Schreiben vom 08.12.2022

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/43-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/1698876**

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Datum: 6. Dezember 2022

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Rosengarten II – 1. Änderung“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Diesing + Lehn vom 2. November 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Gewerblichen Baufläche, Bestand" bzw. "Gemischten Baufläche, Bestand".

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll der bestehende Lebensmittelmarkt bei gleichbleibender Verkaufsfläche in seinem Sortiment beschränkt und in einen Getränkemarkt mit angeschlossener Schaubrauerei umgewandelt werden. Da durch den Bebauungsplan der Einzelhandel im Plangebiet weder hinsichtlich der Verkaufsfläche noch hinsichtlich des Sortiments erweitert wird, sondern im Vergleich zum bisher genehmigten Bestand eine Verkleinerung des Sortiments planungsrechtlich abgesichert wird, kann die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

H

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 06.12.2022

Beschlussvorschläge:

Der **H**inweis, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelte, wird zur Kenntnis genommen.

- 2 -

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Aus der Sicht der Dezernate **Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser, Gewässergüte** und **Abfallwirtschaft West** bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz West

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist nichts gegen den Entwurf des Bebauungsplans einzuwenden.

Auf Seite 11 wird unter dem Punkt „Auswirkungen auf den Boden“ das falsche Dezernat genannt. Sanierungsrelevante Verunreinigungen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz-West, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Abstandsverhältnisse zu den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen (im benachbarten Mischgebiet) für den geplanten Betrieb mit Einschränkungen (z.B. in Bezug auf die Nutzungszeiten, Nutzungsinintensität usw.) insbesondere in der Nachtzeit zu rechnen ist.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

H

Der **Hinweis** auf die Nennung eines nicht zuständigen Dezernats im Bebauungsplan wird zum Anlass genommen, diese Angaben entsprechend zu korrigieren.

A

Der **Anregung**, Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz in die Begründung aufzunehmen, ist bereits gefolgt worden.

In der Begründung sind bereits vielfältige Aussagen zur Minderung des Eingriffs in den Boden enthalten, die entsprechend der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung in Hessen" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verfasst wurden. Auch ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten enthalten.

H

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Überplanung einer bereits befestigten und bebauten Fläche handelt, wurde damit dem Thema "Vorsorgender Bodenschutz" auf planungsrechtlicher Ebene angemessen Rechnung getragen.

H

Der **Hinweis** auf mögliche Nutzungseinschränkungen des Betriebs infolge der benachbarten Wohnnutzung wird zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis**, dass man um die Übersendung der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, bitte, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

- 3 -

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

H

Der **H**inweis, dass der Planung aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

H

Der **H**inweis, dass der Kampfmittelräumdienst nur ausnahmsweise beteiligt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde davon unabhängig separat beteiligt.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 5850-2022
Ihr Zeichen: Frau Birgit Diesing
Ihre Nachricht vom: 02.11.2022

Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpda.hessen.de
Datum: 30.11.2022

Bad Vilbel,
"Rosengarten II - 1. Änderung"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 02.11.2022

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass das Plangebiet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet, wird zum Anlass genommen, eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB sowie die Hinweise zur weiteren Vorgehensweise bei bodeneingreifenden Maßnahmen in die Begründung aufzunehmen.

- 2 -

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlagen:

- Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt)
- Bauaushubüberwachung und baubegleitende Kampfmittelräumung, Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten (Jürgen Sebald, BG Bau, Dresden)



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ----
Ihre Nachricht: 02.11.2022

28. November 2022

Bad Vilbel 1/22/Bp
"Rosengarten II - 1. Änderung" in Bad Vilbel
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich im vorliegenden Bebauungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar (insgesamt ca. 0,4 ha).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung des bestehenden Lebensmittelmarktes – bei gleichbleibender Verkaufsfläche - in einen Getränkemarkt mit angeschlossener Schaubrauerei geschaffen werden.

Der Bebauungsplan weicht somit vom RPS/RegFNP 2010 ab, da jedoch inhaltlich keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, können die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ und „Sonstiges Sondergebiet“ als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

H

Regionalverband FrankfurtRheinMain, 60054 Frankfurt am Main

Stellungnahme vom 28.11.2022

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass die Festsetzung des Bebauungsplans vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) abweicht, aber die vorgesehenen Nutzungen als aus der Darstellung entwickelt angesehen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



Stadtwerke Bad Vilbel GmbH – Theodor-Heuss-Straße 51 – 61118 Bad Vilbel

Technische Abteilung

Diesing+Lehn
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
Per mail: mail@diesing-lehn.de

Bad Vilbel, 22.11.2022

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Rosengarten II – 1.Änderung“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Diesing,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser erhalten Sie in der Anlage.

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

- Planauskunft Gas
- Planauskunft Wasser

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 22.11.2022

Beschlussvorschläge:

H

Der **H**inweis, dass im Plangebiet Gas-, Wasser- und Stromleitungen liegen, wird zum Anlass genommen, einen allgemeinen Hinweis zur Berücksichtigung von bestehenden Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

H

Der **H**inweis, dass die Stellungnahme zur Stromversorgung von der OVAG-Netz GmbH erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

