

## Bebauungsplan „Rosengarten“, mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag, Stadt Bad Vilbel

### Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 05.06.2020 bis zum 10.07.2020 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.06.2020 um Stellungnahme bis zum 10.07.2020 gebeten.

Von den nachstehend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange haben 41 in schriftlicher Form geantwortet. 17 Träger öffentlicher Belange haben zu der Planung Hinweise gegeben und/oder Anregungen vorgetragen. 8 Naturschutzverbände haben in einer gemeinsamen Stellungnahme geantwortet.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Lfd. Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Antwort am	Anregungen, Hinweise
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen	06.06.2020	-
2.	Avacon AG	08.06.2020	X
3.	Bischöfliches Generalvikariat Fulda	-	
4.	Bischöfliches Ordinariat	-	
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
7.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau	-	
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-	
9.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-	
10.	DB Netz AG	05.06.2020	-
11.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	06.07.2020	X
12.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
13.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	-	
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.06.2020	X
15.	DFS Flugsicherung GmbH	18.06.2020	-
16.	Eisenbahn-Bundesamt	16.06.2020	-
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau	-	
18.	Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck	-	
19.	Finanzamt Friedberg	-	
20.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden	-	
21.	Handwerkskammer Wiesbaden	-	
22.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen	-	
23.	Hessen Mobil – Straßen- u. Verkehrsmanagement Gelnhausen	10.07.2020	X
24.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
25.	Hessisches Forstamt Nidda	10.06.2020	X
26.	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg	03.07.2020	-

<sup>1</sup> Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände

Lfd. Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Antwort am	Anregungen, Hinweise
27.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. - Landesgeschäftsstelle	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
28.	Kreisausschuss des Wetteraukreises	Kommunalhygiene	03.07.2020
		Straßenverkehrsangelegenheiten	-
		Strukturförderung	-
		Archäologische Denkmalpflege	03.07.2020
		Naturschutz und Landespflege	03.07.2020
		Wasser- und Bodenschutz	03.07.2020
		Agrarfachaufgaben	03.07.2020
		Bauordnung	03.07.2020
		Untere Denkmalschutzbehörde	03.07.2020
		Bes. Schulträgeraufgaben	03.07.2020
	Vorbeugender Brandschutz	03.07.2020	
29.	Kreishandwerkerschaft	-	
30.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	-	
31.	Landesjagdverband Hessen e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
32.	Landessportbund Hessen e.V.	10.07.2020	-
33.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	08.06.2020	X
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung	05.06.2020	-
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Öffentliche Sicherheit und Ordnung	-	
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde	-	
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Gewerbe und Markt	-	
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz	09.06.2020	-
39.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen	-	
40.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsverwaltung	08.06.2020	X
41.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei	-	
42.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege	-	
43.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser	16.06.2020	X
44.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen	-	
45.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro)	-	
46.	Magistrat der Stadt Frankfurt	-	
47.	Magistrat der Stadt Karben	-	
48.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
49.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	-	
50.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	09.07.2020	-
51.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG - Wasser	08.06.2020	-
52.	OVAG-Netz GmbH	07.07.2020	X
53.	PLEdoc mbH	19.06.2020	-
54.	Polizeipräsidium Mittelhessen	18.06.2020,	
	Regionaler Verkehrsdienst Wetterau	06.07.2020	X
55.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	03.07.2020	X
56.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Regionale Siedlungs- u. Bauleitplanung, III 31.2	10.07.2020	X

Lfd. Nr.	Träger Öffentlicher Belange	Antwort am	Anregungen, Hinweise
57.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	06.06.2020	X
58.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV)	-	
59.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
60.	Seniorenbeirat Bad Vilbel	-	
61.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis	17.06.2020	-
62.	Stadtverwaltung Offenbach	01.07.2020	-
63.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH	16.06.2020	X
64.	Vodafone NRW GmbH	09.07.2020	-
65.	Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V.	-	
66.	Verband Hessischer Fischer e.V.	15.06.2020 <sup>1</sup>	-
67.	Wasserverband Nidda	16.06.2020	-
68.	Wasserverband Nidder-Seemenbach	16.06.2020	-
69.	ZOV-Verkehr	30.06.2020	-
70.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatalles	-	

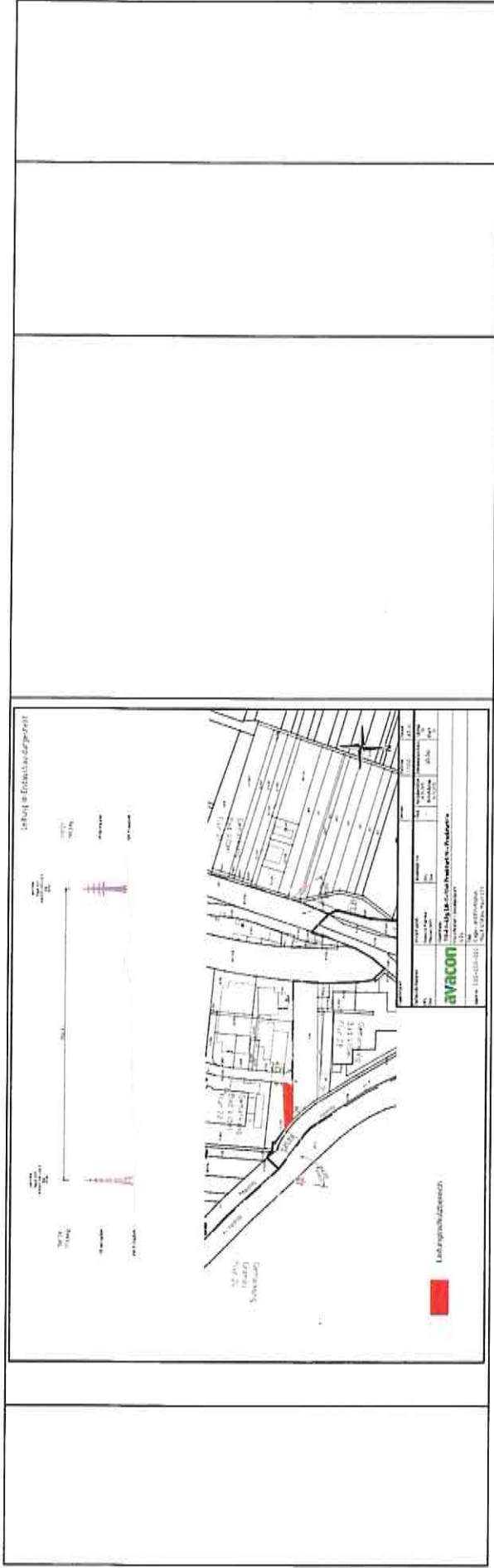
Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
1.: Amt für Bodenmanagement Bündingen (06.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Änderung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwendungen</li> </ul> </li> <li>Fachliche Stellungnahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</li> <li>Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.</li> <li>Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.</li> <li>Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Bündingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.</li> </ul> </li> </ol> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>2.: <b>Avacon</b> 08.06.2020</p>	<p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ in Bad Vilbel befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frankfurt/Nord-Frankfurt/West. LH-11-1046 (Mast 020-021).</p> <p>Unter Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise stimmen wir der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ in Bad Vilbel zu.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Abstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frankfurt/Nord-Frankfurt West. LH-11-1046 (Mast 020-021) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.</p> <p>Innenhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage- und Profilplan.</p> <p>Arbeiten, Planungen und Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.</p> <p>Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m.</p> <p>Der Sicherheitsabstand zu den Leiterscheiden muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.</p> <p>Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Schutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden.</p>	<p>Zu 1.: Die Hinweise zum Leitungsschutzbereich werden bei der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sowie bei den späteren Bauarbeiten berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>ja (Ergänzung der Hinweise)</p>



	<p>Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach Bundesmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Errichtung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacou Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eiswurf von den Leiteseiten unserer Freileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.</p> <p>Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass an unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Wind, Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche/ Koronentladungen entstehen können.</p> <p>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.</p> <p>Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet sein.</p> <p>Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Faltenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacou Netz GmbH abgesimmt werden.</p>		
--	---	--	--

2	<p>Hochwichtigste Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterselten einhalten.</p> <p>Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden.</p> <p>Außerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb der Baubeschränkungzone hinsichtlich der Freileitung geboten.</p> <p>Kraustellplätze unterliegen grundsätzlich einer Einzelfallüberprüfung. Dazu benötigen wir den genauen Kraustellplatz und die technischen Daten des Krauses.</p> <p>Sollte eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten im Leitungsschutzbereich erforderlich sein, berücksichtigen Sie bitte, dass eine Freischaltung nicht immer möglich ist. Eine benötigte Freischaltung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Freischaltetermin von uns auf Durchführbarkeit zu prüfen. Die durch eine Sicherung oder Freischaltung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor dem gewünschten Termin mit uns in Verbindung.</p>	<p>Zu 2.: Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen tangiert den Leistungsschutzbereich nur marginal. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird überprüft. Es wird ein Zusatz aufgenommen, der die Anforderungen des Leitungsschutzes gewährleistet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>ja (Präzisierung der Testfestsetzung)</p>
---	---	--	--	--





Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
5.: <b>Botanische Vereinigung für Natur- schutz in Hessen e. V.</b> (15.06.2020 – gemeinsame Stellungnahme mit Nr. 6, 12, 24, 31, 48, 59 u. 66)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.</p> <p>Gegen die 5. Änderung des BPlans Rosengarten werden keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigten sind.</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
10.: <b>DB-Netz AG</b> (05.06.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schäfer,</p> <p>gerne möchte ich Ihnen die gestellte Anfrage zum Bebauungsplan Rosengarten 5 beantworten.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt zwischen der Nidda und der Friedberger Straße. Die Bahn-anlage grenzt nicht direkt an dieses Areal.</p> <p>Das Vorhaben „S6 2. Baustufe Bad Vilbel-Friedberg“ erneuert im Zuge des Ausbaus die Straßenüberführung Friedberger Straße über die Bahngleise im Bereich des Nordkopfes des Bahnhofes Bad Vilbel.</p> <p>Hierzu ist es erforderlich die östliche Straßenführung der Friedberger Straße im Bereich des Rampenbauwerkes leicht anzupassen. Diese Anpassung bezieht sich jedoch nur auf Arbeiten am Straßenbelag und dem Fuß- und Radweg.</p> <p>Die Böschungen des Rampenbauwerkes sind davon nicht betroffen.</p> <p>Somit bestehen gegen den Bebauungsplan Rosengarten 5 grundsätzlich keine Be-denken seitens des Projektes „S6 2. Baustufe“.</p> <p>Das bereits in Ausführung befindliche Projekt „S6 1. Baustufe“ hat keine Berührungs-punkte mit dem vorgelegten Bebauungsplan.</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>11.: <b>Deutsche Bahn Immobilien</b> (06.07.2020)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p><b>1 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</b> Bei Bauausführungen unter Einsatz von Baur- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p><b>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</b> Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>2 Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter</p>	<p>Zu 1.: Hinsichtlich der Beleuchtung der Gebäude trifft der Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen. Die Hinweise werden auf der nachgelagerten Planungsebene bzw. im Zuge der Ausführung berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	<p>nein</p>
	<p>Zu 2.: Es werden keine Wohnungen bzw. Werkwohnungen geplant bzw. liegen diese östlich der Friedberger Straße und könnten abgeschirmt von schienenverkehrsbedingten Immissionen angeordnet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>nein</p>	

	<p>Behauung führen können. Bei Wohnbauplanungen bzw. Werkswohnungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>																						
<p><b>3</b></p> <p><b>Funknetzbeeinflussung</b>                  Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen können, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, INPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.feldrequests@deutschebahn.com.</p> <table border="1" data-bbox="721 1467 997 1814"> <thead> <tr> <th colspan="2">Funknetzbeeinflusste Baumaßnahmen</th> </tr> <tr> <th>Baumtyp/Anlagen</th> <th>Früherlegung auf Höhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bau von hohen Gebäuden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Türmen</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Masten</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von Brücken aller Art</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Überfallleitungen</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Schallschutzwänden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Landbesetzungen bei Überfallleitungen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Früherlegung Parallel- oder bei Kreuzung von Energieerzeugungsanlagen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mit freundlichen Grüßen                  Deutsche Bahn AG</p>	Funknetzbeeinflusste Baumaßnahmen		Baumtyp/Anlagen	Früherlegung auf Höhe	Bau von hohen Gebäuden	ab 4m	Bau von hohen Türmen	ab 4m	Bau von hohen Masten	ab 4m	Bau von Brücken aller Art	alle	Bau von Überfallleitungen	alle	Bau von Schallschutzwänden	ab 4m	Landbesetzungen bei Überfallleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	Früherlegung Parallel- oder bei Kreuzung von Energieerzeugungsanlagen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	<p>Zu 3.: Baumaßnahmen in der Nähe der Bahnanlagen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Andernfalls wird im Zuge der Ausführung DB Netz AG durch den Vorhabensträger beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	<p>nein</p>
Funknetzbeeinflusste Baumaßnahmen																							
Baumtyp/Anlagen	Früherlegung auf Höhe																						
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m																						
Bau von hohen Türmen	ab 4m																						
Bau von hohen Masten	ab 4m																						
Bau von Brücken aller Art	alle																						
Bau von Überfallleitungen	alle																						
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m																						
Landbesetzungen bei Überfallleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																						
Früherlegung Parallel- oder bei Kreuzung von Energieerzeugungsanlagen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																						



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p><b>14.:</b> <b>Deutsche Telekom</b> <b>(26.06.2020)</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzbetreiberin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegeschänkung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>I</b> Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubaubauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.</p> <p>Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Zu 1.:</b> Die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise werden auf der nachgelagerten Planungsebene berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	<p>nein</p>



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
15.: DFS Flugsicherung GmbH (18.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch</p> <p>Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
16.: Eisenbahn-bundesamt (16.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 05.06.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>23.: <b>Hessen Mobil</b> (10.07.2020)</p> <p>1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen strassenrechtlich, die Landesstraße 3008 in der Zuständigkeit von Hessen Mobil betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Gegen den Straßenbaustraßen der Landesstraße 3008 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>	<p>Zu 1.: Es werden keine Immissionsschutz-rechtlichen Konflikte erwartet.</p> <p>Ein Exemplar des B-Plans wird nach Rechtskraft übermittelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>nein</p>

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
25.: Hessisches Forstamt Nidda da (10.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Einwendungen oder Bedenken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen</p> <p>1 Die Baumart Esche empfehle ich wegen des Eschentriebsterbens von der Pflanzenliste zu nehmen!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Zu 1.: Die Anpflanzung von Eschen ist nicht erforderlich, aber auch nicht durch den B-Plan vorgeschrieben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>ja (Präzisierung der Artenliste)</p>

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
26.: IHK Gießen- Friedberg (03.07.2020)	Sehr geehrter Herr Schäfer, vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>28.: <b>Kreisabschluss des Wetteraukreises (03.07.2020)</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:</p> <p><b>FSI 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene</b> Ansprechpartnerin: Herr Markus Goltz Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p><b>FB 4 Archäologische Denkmalpflege</b> Ansprechpartnerin: Herr Dr. Jörg Lindenthal Gegen den vorgesehene Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Weiterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p> <p><b>FSI 2.3.6 Brandschutz</b> Ansprechpartnerin: Herr Lars Henrich Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung: <b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:</p> <p>3200 l/min.</p> <p>Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.</p> <p>Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.</p>	<p>Zu 1.: Die Löschwasser-versorgung ist in dem bestehenden Gewerbegebiet gesichert. Der Nachweis erfolgt auf der nachgelagerten Genehmigungsebene.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>nein</p>


Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
2	<p><u>Hydrant:</u></p> <p>Zur Löschwassernahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Oberflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.</p> <p><u>Folgende Abstände sind einzuhalten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Offene Wohngebiete 120 m</li> <li>▶ geschlossene Wohngebiete 100 m</li> <li>▶ Geschäftsstraßen 80 m.</li> </ul> <p>Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.</p> <p>Oberflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p>	<p>Zu 1.: Die Versorgung mit Hydranten wird in dem bestehenden Gewerbegebiet gesichert. Der Nachweis erfolgt auf der nachgelagerten Genehmigungsebene.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	nein
3	<p><u>Sonstige Maßnahmen:</u></p> <p>Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p><b>FS 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</b>  <b>Anspruchspartner: Frau Sirkka Rausche</b>  <b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</b>  Gegen die Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen, sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen laut artenschutzrechtlicher Prüfung eingehalten werden. Sofern bei Abrissstätigkeiten Nester vorzufinden werden, ist dies umgehend der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.</p>	<p>Zu 3.: Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem die Straßen bereits für entsprechende Feuerwehrfahrzeuge ausgelastet sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	nein
4		<p>Zu 4.: Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. mögliche Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden auf der Bauantragsebene erneut überprüft. Die erforderlichen Maßnahmen werden bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregung ist auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p>	nein

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
5	<p>Anpflanzungen im östlichen Randbereich entlang der Mödauaue und des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau", müssen aufgrund der Lage zur freien Natur mit heimischen, standortgerechtem Pflanzgut vorgenommen werden.</p> <p><b>Rechtsgrundlage:</b> § 40 (1) Nr. 4 BldmSchG</p> <p><b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Die Festsetzung eines Streifens von 10 m Breite zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Strauchern begrüßen wir. Diese trägt zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Flächen entsprechend zu Entsiegen sind. Derzeit liegt in diesem Streifen eine Parkplatzfläche.</p>	<p>Zu 5.: In der textlichen Festsetzung wird die Verwendung heimischen, standortgerechten Pflanzguts mit Bezug auf die Artenlisten bereits vorgegeben.</p>	<p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p>	nein
6	<p><b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Die Festsetzung eines Streifens von 10 m Breite zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Strauchern begrüßen wir. Diese trägt zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Flächen entsprechend zu Entsiegen sind. Derzeit liegt in diesem Streifen eine Parkplatzfläche.</p>	<p>Zu 6.: Sofern in diesem Bereich aktuell befestigte Flächen vorliegen, werden diese im Zuge der Neubebauung für die Anlage der Bepflanzung rückgebaut.</p>	<p>Die Anregung ist auf der nachgelagerten Ausführungsebene zu berücksichtigen.</p>	nein
7	<p>Von einem Festsetzen von Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste raten wir in diesem Falle ab. Auf einem 3 m breiten Streifen, an den teils die Gebäude direkt angrenzen, haben die Bäume keine Entwicklungsmöglichkeiten. Sowohl der Kronen-, als auch der Wurzelbereich sind stark eingeschränkt. Hier würden sich pflegeleichtere und rückschnittsverträglichere Sträucher und maximal Bäume 2. Ordnung eignen.</p>	<p>Zu 7.: Der Bebauungsplan gibt die Pflanzung Bäume 1. Ordnung im Straßenraum nicht vor. Die Auswahlliste enthält auch Arten mit geringerer Wuchshöhe oder geringerem Kronendurchmesser. Die Einzelheiten werden auf der Ausführungsebene geregelt.</p>	<p>Die Anregung ist auf der nachgelagerten Ausführungsebene zu berücksichtigen.</p>	nein
8	<p>Es wäre gut, wenn auf Seite 7 der artenschutzrechtlichen Prüfung aus der Methodik die Häufigkeit und das Datum der Begelungen hervorgehen würden.</p> <p><b>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</b> <b>Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert</b> <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Bei entwurfsgemäßer Umsetzung bestehen gegen die Planung aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p><b>FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</b> <b>Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel</b> <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 5. Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Zu 8.: Die Angaben zur Methodik können in der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>	nein (nur Ergänzung der artenschutzr. Prüfung)



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
	<p>FD 4.3 Bauordnung Anspruchspartner/in: Frau Birgit Wirtz Es liegen Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen</p> <p>Fachliche Stellungnahme:</p>			
9	<p>1. Im Plan wurde für das GE1 eine erhebliche Überschreitung der nach BauNVO zulässigen BMZ von 10,0 um 4,1 festgesetzt. Als Ausgleich wird angeführt, dass im GE 2 eine Baumassenzahl festgesetzt wird, die um 2,0 unter der zulässigen Höchstgrenze liegt. Dies kann bei der doch erheblichen Differenz keinen Ausgleich darstellen. Die angeführten Gründe für diese erhebliche Überschreitung stellen des Weiteren zum großen Teil auch keine städtebaulichen Gründe dar sondern resultieren aus den betrieblichen Bedürfnissen der Firma Hassia.</p>	<p>Zu 7.: Die Baumutzungsverordnung (BauNVO) nennt in § 17 (2) verschiedene Voraussetzungen, die für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO vorliegen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe.</li> <li>- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</li> <li>- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.</li> <li>- Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs.</li> <li>- Nichtgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange.</li> </ul> <p>Ein Ausgleich der ggf. nachteiligen Auswirkungen durch geeignete Umstände stellt eine weitere Möglichkeit dar. Indem auf der benachbarten Gewerbefläche auf die entsprechende bauliche Ausnutzung verzichtet wird, erfolgt ein (Teil-)Ausgleich im direkten städtebaulich-räumlichen Zusammenhang.</p> <p>In Kapitel 10.2 der Begründung wird explizit dargelegt, das die Änderung des Bebauungsplans zur Ermöglichung eines automatisierten Regallagers die städtebaulichen Interessen und Belange der Stadt Bad Vilbel betrifft. (Sicherung von Arbeitsplätzen am</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	nein



	<p><b>10</b></p> <p>2. Im GE 2 sind neu ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (in unbegrenzter Anzahl) zugelassen worden. Da der Bereich von gewerblichen Nutzungen umgeben ist und unter Punkt 2 als eine Begründung für die hohe Überschreitung der Baumassenzahl (S. 11) angeführt wird, dass sich in der Umgebung ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke befinden, widerspricht dies der Ermöglichung von - wenn auch betriebsgebundenen - Wohnen. Wir empfehlen auch im GE 2 eine Wohnnutzung ganz auszuschließen.</p> <p>FSt 4.5.0 Denkmalschutz Anspruchpartner/in: Herr Uwe Meyer Keine Einwendungen.</p> <p>FBS, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben Anspruchpartner/in: Herr Martin Bastian Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Christian Sperling</p>	<p>Standort, kontinuierliche Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen, sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Reduzierung von Verkehrsbelastungen).</p> <p>Zu 10.: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht bzw. nicht in unbegrenzter Anzahl erforderlich. Die Zulassung der Nutzungen wird für GE2 neu definiert. Unabhängig davon existieren einzelne Wohnnutzungen mit geringerem Schutzanspruch in den angrenzenden Gewerbeflächen außerhalb des Änderungsgebietes. In der Begründung wird dargelegt, dass es hierfür zu keinen Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse durch das Vorhaben kommt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>ja (Präzisierung der Festsatzung ohne Erfordernis einer neuen Offenlage)</p>
--	---	--	---

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
32.: Landessport- bund (10.07.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen sehr herzlich, dass Sie uns die Möglichkeit eingeräumt haben, in v. g. Angelegenheit Stellung zu nehmen.</p> <p>Nach Prüfung der Angelegenheit durch den Sportkreis Wetterau teilen wir Ihnen hiermit mit, dass Belange des Sports durch die v. g. Änderung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit bestem Dank für die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>33.: Landesverband der jüdischen Gemeinden (08.06.2020)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter den Bedingungen, dass</p> <p>1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und</p> <p>2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</p> <p>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</p> <p>Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhoferweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.</p> <p>Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.</p> <p>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN</p>	<p>Zu 1.: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Betroffenheiten jüdischen Friedhöfe ausgelöst. Es kommen keine Kosten auf den Landesverband der jüdischen Gemeinden zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>nein</p>

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag	Bebauungsplanänderung
34.: Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Soziale Sicherung (15.06.2020)	Sehr geehrter Herr Schäfer,  ich bestätige hiermit den Erhalt Ihrer Email. Die Belange des FB Soziale Sicherung sind nicht durch den Bebauungsplan betroffen.  Mit freundlichen Grüßen	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag	Bebauungsplanänderung
38.: Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz (09.06.2020)	Sehr geehrter Herr Schäfer,  vielen Dank für die Übersendung der 5. Änderung des B – Planes Im Rosengarten. Wir als örtliche Feuerwehr sind nur für den abwehrenden Brandschutz zuständig, die Beurteilung des B – Planes macht das Kreisbauamt, vorbeugender Brandschutz, im Weiteraukreis.  Mit freundlichen Grüßen	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
40.: Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegen- schaftsver- waltung (08.06.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schaefer,</p> <p>wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 03.06.2020 in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 5. Änderung „Rosengarten“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>I Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und La-geplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Zu 1.: Ggf. erforderliche Dienstbarkeiten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.</p>	<p>Der Hinweis ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	nein

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
43.: Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Ab- wasser (16.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>I beim Bau des automatisierten Regallagers (ARL) ist auf dem dafür vorgesehenen Grundstück eine Regenrückhaltung mit einzuplanen. Die Größe und Ausführung der Regenrückhaltung ist ein Bestandteil der Entwässerungsgenehmigung für das geplante ARL.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p>	<p>Zu 1.: Eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung wird im Zuge der Genehmigungs- bzw. Entwässerungsplanung konzipiert und bei der Beantragung der Einleitenehmigung durch den Vorhabenträger vorgelegt. Die Gewerbegrundstücke sind ausreichend dimensioniert, um – ggf. unterirdisch – ausreichende Rückhaltelolumina zu gewährleisten.</p>	<p>Die Anregung ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	nein

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
50.: NRM- Netzdienste (09.07.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schaefer, auf Ihre Anfrage Bauleitplanverfahren der Bad Vilbel Bebauungsplan „Rosengarten“, 5. Änderung in Bad Vilbel Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Rosengarten“, 5. Änderung in Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
51.: OVAG - Was- ser (08.06.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schäfer, Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 05.06.2020 bezüglich der o.g. Baumaßnahme möchten wir Ihnen mitteilen, dass keine wasserrechtlichen Anlagen der OVAG betroffen sind. Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der ovag Netz GmbH, Abteilung ED mitgeteilt. Mit freundlichen Grüßen</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Behauungs- planänderung
52.: OVAG-Netz GmbH (07.07.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.</p> <p>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 gesamtthemenförmig betrachtet.</p> <p>Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über unsere Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 5111-0 – einholen.</p> <p>Im ausgewiesenen Gebiet sind Transformatorstationen vorhanden sowie 20-kV-, 0,4-kV-Kabel, Fernmeldekabel und Leerrohre verlegt. Ebenso ist eine 20-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Behauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne über die Stadtwerke Bad Vilbel anfordern.</p> <p>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.</p>	<p>Zu 1.: Flurstück Nr. 3777 mit Trafostation wird aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und als Fläche für Versorgung – Elektrizität festgesetzt. Die Trafostation im GE 1 auf Privatgrundstück wird nicht gesondert dargestellt, da sich bei einer Neubebauung die Lage ggf. ändert. Die unterirdische 20 kV-Leitung verläuft innerhalb der Straßenverkehrsfläche und bedarf keiner gesonderten Darstellung. Die 20k V-Freileitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches. Ihr Leistungsschutzbereich wird von dem der 110 kV-Freileitung (vgl. Stellungnahme Nr. 2 Avacon AG) überlagert, der im B-Plan nachrichtlich dargestellt wird. Die Straßenbeleuchtung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird nicht dargestellt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	<p>ja (Präzisierung der Plandarstellung ohne Offenlage-Erfordernis)</p>



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
2	<p>Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;"><b>Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82 16 57.</b></p> <p>Für die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50341-1 links und rechts der Leitungsachse sowie 3,00 m über den Kabelendmast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1342 – möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden.</p>	<p>Zu 2.: Die Hinweise zum Schutz und zur Unterhaltung der Leitungen werden bei der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sowie bei den späteren Bauarbeiten berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>ja (Ergänzung der Hinweise)</p>
3	<p>Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiteseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrbereich der 20-kV-Freileitung einwachsen, sind auf Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden.</p>	<p>Zu 3.: Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen tangiert den Leistungsschutzbereich nur marginal. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird überprüft. Es wird ein Zusatz aufgenommen, der die Anforderungen des Leitungsschutzes gewährleistet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>ja (ggf. Präzisierung der Festsetzung)</p>



<p>4</p> <p>Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20-kV-Freileitungen zu beachten.</p> <p>Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Stadt Bad Vilbel, sich frühzeitig mit den Stadtwerken Bad Vilbel und der Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel 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 vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegennutzungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gewerbegebiet „Rosengarten“ mit elektrischer Energie, kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p>Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden üblichen Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung die Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich werden können.</p>	<p>Zu 4.: Die Hinweise zum Schutz der Leitungen werden bei der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sowie bei den späteren Bauarbeiten berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen</p>	<p>nein</p>
---	---	--	-------------

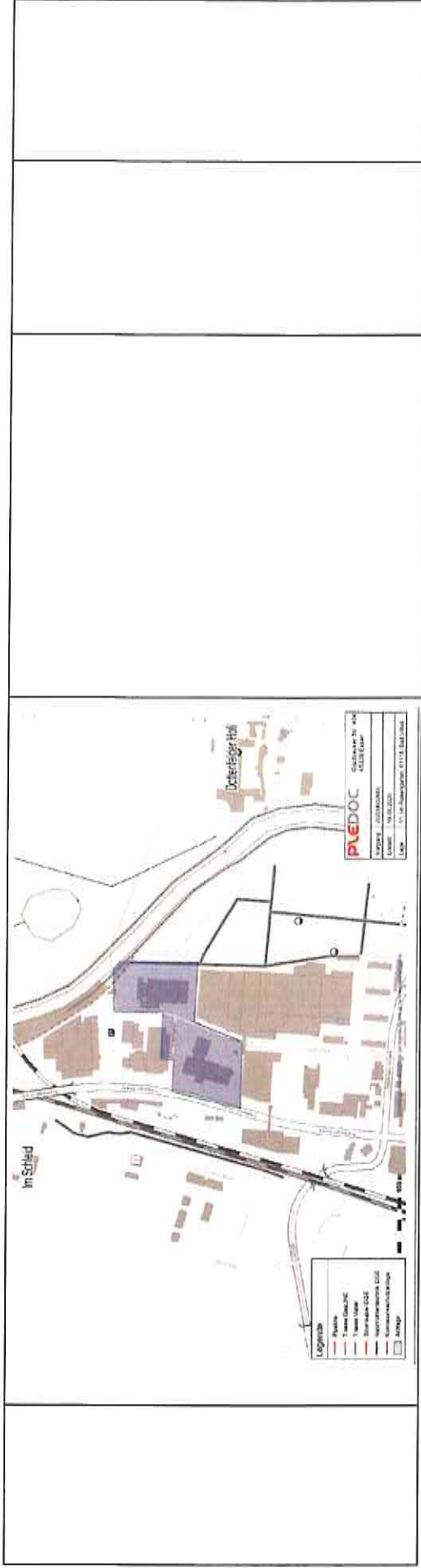
5	<p>Sollte für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigene) Transformatorstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von mind. 8,5 m Breite x 5,5 m Tiefe mit einem Kanalschluss an der rechten/links bzw. vorderen/hinteren Grundstücksecke. (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 den Stadtwerken Bad Vilbel und unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031182-1231 – in Verbindung.</p> <p>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 den Stadtwerken Bad Vilbel und der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031182-1336 – in Verbindung.</p> <p>Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte ersetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031182-1517.</p>	<p>Zu 5.: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise werden auf der nachgelagerten Planungsebene durch den Vorhabenträger berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	nein
---	--	---	---	------



6	<p>Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p>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.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Zu 6.: Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und keine weiteren Belange der OVAG-Netz GmbH betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	nein
---	--	--	--	------



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
53.: <b>Pledoc mbH</b> (19.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) Netzgebiet Nordbayern, Schwraig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgasverteilungs-gesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgasverteilungs-gesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Natargas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEDoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>- Keine Anregungen oder Hinweise -</p>	<p>-</p>	<p>-</p>



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Behauungs- planänderung
54.: Polizeipräsi- dium Mittel- hessen (18.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen nach Prüfung der Antragsunterlagen keine Bedenken und Einwände gegen den Bebauungsplan „Rosengarten“ – 5. Änderung in Bad Vilbel.</p> <p>Dem vorgelegten Bebauungsplan wird zugestimmt.</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-
54.: Polizeipräsi- dium Mittel- hessen Abt. Präventi- on (06.07.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schaefer,</p> <p>das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel, „Rosengarten“, 5. Änderung, wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen und es bestehen derzeit aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände für die Produktion der ortsansässigen Hassia Mineralquellen zusätzliche Nutzflächen auf dem Gelände eines bisher ansässigen Betriebes zu schaffen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten verschiedene Akteure unter folgendem Link:</p> <p><a href="http://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau">www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau</a>.</p>	<p>Zu 5.: Auf die angebotene Beratung und Information zur Kriminalprävention kann der Vorhabenträger bei Realisierung des Vorhabens zurückgreifen. Im Rahmen der Bebauungsplan—Änderung gibt es hier keinen weiteren Regelungsbedarf.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	nein

	<p>Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen. Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Internetseite der Polizei (<a href="http://www.polizei.hessen.de">www.polizei.hessen.de</a>) hingewiesen. Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter <a href="http://www.k-einbruch.de">www.k-einbruch.de</a>.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		
--	--	--	--



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
57.: Regionalver- band Frank- furtRheinMain (06.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht der Fachgebiete Wasser/Hochwasser/Schutzgebiete ist gemäß den Angaben im Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung (SUP) für das Plangebiet die Lage in den bei- den Heilquellenschutzgebieten relevant.</p> <p>I Angaben zu den beiden betroffenen Heilquellenschutzgebieten sind im Begründungstext ent- halten. Der östliche Teil der Planfläche befindet sich gemäß der uns zur Verfügung stehen- den Unterlagen in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Friedrich-Karl- Sprudel“ (Verordnung vom 10.03.1978). Wir regen an, diese Angabe im Text ggfs. zu korri- gieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>	<p>Zu 5.: Der Begründungstext wird an den relevanten Stellen korrigiert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>ja (redaktionelle Änderung der Begründung)</p>

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
55.: <b>Regierungs- präsidium Darmstadt - Kampfmittel- räumdienst (03.07.2020)</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>1 die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>2 In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>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.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel- räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondie- rung begleitet werden.</p>	<p>Zu 1.: Die Lage im Bombenabwurfgebiet wird in die Begründung und die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Da es sich um einen nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiet handelt, wurde vermutlich auf der überwiegenden Fläche bereits bis in einer Tiefe bis 5 m eingegriffen. Ungeachtet dessen werden die Hinweise auf den nachgelagerten Planungsebenen und bei der Bauausführung durch den Vorhabensträger berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise sind auf der nachgelagerten Planungsebenen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen..</p>	<p>Ja (Ergänzung der Hinweise und der Begründung)</p> <p>nein</p>

	<p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich beschleunigen lassen, dass die Kampfmitteläuumungsarbeiten 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.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüfen und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p><b>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</b></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p><a href="http://www.ip-darmstadt.hessen.de">http://www.ip-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>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.</p>		
--	--	--	--

	<p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotsentholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>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.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>			
--	--	--	--	--



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
56.: Regierungs- präsidium Darmstadt (10.07.2011)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Rosengarten“ mit seiner Größe von rund 1,8 ha liegt im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 innerhalb einer „Vorranggebietes Gewerblichen Baufläche, Bestand“, regionalplanerisch also innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe/Bestand“ und ist damit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Zu der vorgelegten Planung besteht aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.</p> <p>Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>bezüglich der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.</p> <p>In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:</p>			

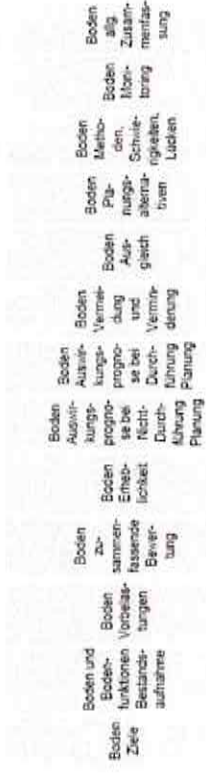
<b>1</b>	<p><b>1. Wasserversorgung</b></p> <p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Zu 1.: Es handelt sich bei der 5. Änderung des B-Plans aktuell um ein bereits vollständig erschlossenes und in Betrieb befindliches Gewerbegebiet. Die Wasserversorgung gilt als gesichert. Dies ist in der Begründung entsprechend dargelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>nein</p>
<b>2</b>	<p><b>2. Grundwasserschutz</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberflächennutzungsplans des Schutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.</p>	<p>Zu 2: Auf den Grundwasser- bzw. Heilquellenschutz wird im Bebauungsplan eingegangen und auf die Einhaltung der Ge- und Verbote hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p>	<p>nein</p>
<b>3</b>	<p><b>Oberflächengewässer</b></p> <p>Der nordöstliche Geltungsbereich des Planungsgebietes grenzt unmittelbar an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Nidda“ an, liegt jedoch außerhalb. Auch die in den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda erstellten Gefahrenkarten eingetragenen Überschwemmungsbereichsgrenzen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verlaufen außerhalb des Planungsgebietes.</p> <p>Nach den vorgelegten Planungsunterlagen wird der im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelte „Gewässerrandstreifen“ eingehalten. Das heißt, zwischen der Böschungsoberkante der Nidda und jeglichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10m einzuhalten. Hierbei weise ich darauf hin, dass in diesem Bereich auch keine Bauebenenanlagen, wie z.B. Mauern oder Zäune zulässig sind. Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist ebenfalls unzulässig. Aus meiner Sicht bestehen somit gegen die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten“ der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.</p>	<p>Zu 3: Eine Ausweitung baulicher Anlagen in den Gewässerrandstreifen der Nidda ist nicht vorgesehen. Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>ja (nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung)</p>

<p><b>Abwasser, Gewässergüte</b></p> <p>Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel als Trenngebiet berücksichtigt.</p> <p><b>4</b> Unter der Voraussetzung, dass die geplante neue Bebauung entsprechend der Abwasserersatzung der Stadt Bad Vilbel satzungskonform weiterhin als „Trenngebiet“ an die bestehende Abwasserinfrastruktur angeschlossen wird, bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Sollte z.B. die Entwässerung der Dachflächen des Hochregallagers direkt in den Vorfluter erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu beantragen.</p> <p>Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p><b>5</b> Die Begründung zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ in der Gemarkung Bad Vilbel findet sich auf Seite 15 die falsche Aussage, dass für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vorliegen. Es handelt sich um einen Altstandort, da die Firma Brother, wie in der Begründung steht, hier ansässig war. Die Fläche für das Gewerbegebiet GE2 wird in FIS-AG unter der ALTIS-Nr. 440.003.010-001.240 geführt.</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der 5. Änderung befinden sich sechs weitere nicht bewertete Altstandorte. Die Altstandorte werden in FIS-AG unter den ALTIS-Nummern 440.003.010-001.042, 440.003.010-001.080, 440.003.010-001.124, 440.003.010-001.162, 440.003.010-001.399 und 440.003.010-001.410 geführt.</p>	<p><b>Zu 4.:</b> Die Trennkanalisation wird beibehalten. Die Hinweise zur Einleitung von Abwasser in das Kanalnetz oder den Vorfluter werden auf der nachgelagerten Planungsebene durch den Vorhabenträger berücksichtigt.</p> <p>Die Prüfung der betroffenen Kanalhaltungen wird vor Anschluss der neuen Gebäude durch den Vorhabenträger durchgeführt.</p> <p><b>Zu 5.:</b> Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen geändert bzw. ergänzt.</p>	<p>Die Hinweise sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>nein</p> <p>ja (Ergänzung der Begründung)</p>
--	--	---	--



<p>Die Altstandorte/Altlasten mit den ALTIS-Nummern 440.003.010-001.055 und 440.003.010-001.258 sind saniert. Die Grundwasserbelastungen aus der Alllast mit der ALTIS-Nr. 440.003.010-001.258 sind bei der gegenwärtigen Grundwasserfließrichtung für bauliche Maßnahmen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes wahrscheinlich nicht relevant.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem <i>Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren</i>, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.</p> <p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden werden in dem Entwurf zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Rosengarten nur rudimentär behandelt. Ich weise darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.</p> <p>Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hinweisen.</p> <p>Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:</p>	<p>Zu 6.: Es handelt sich bei dem Änderungsbereich des Bebauungsplans um ein langfristig intensiv baulich genutztes Gewerbegebiet, dessen Böden bereits hochgradig versiegelt und nahezu vollständig überformt sind. Von daher sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes von nachrangiger Bedeutung. Der Bodenvier von Hessen stellt das Planungsgebiet als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dar und trifft darüber hinaus keine Aussagen. Von daher entsprechen die Ausführungen in der Begründung den aktuellen Sachverhalten und der Informationslage. Der vorsorgende Bodenschutz ist als Umweltbelang vor diesem Hintergrund ausreichend behandelt. In der Begründung können hierzu noch ergänzende Erläuterungen ergänzt werden, aus denen jedoch keine neuen Sachverhalte, Maßnahmen oder Festsetzungen resultieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anrechnung wird nur teilweise gefolgt.</p>	<p>ja (redaktionelle Ergänzung der Begründung)</p>
--	--	---	--

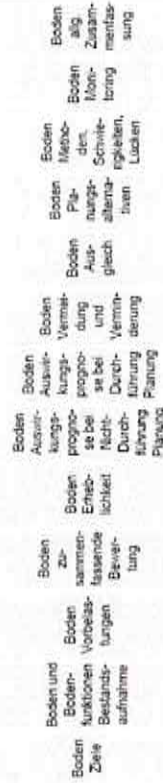
Bausteine Umweltbericht





	<p>Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.</p> <p>Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p> <p>Aus den genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p>		
<p>7</p>	<p>Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.</p> <p>Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p> <p>Aus den genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Zu 7.: Die angeführten DIN gelten unabhängig vom Bebauungsplan und werden ggf. auf der nachgelagerten Planungsebene bzw. bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>nein</p>

**Bausteine Umweltbericht**




	<p><b>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)</b>          Gegen die geplante Änderung im östlichen Teilbereich ein automatisiertes Regallager (ARL) und im westlichen Teilbereich für eine spätere Bebauung als Reserve vorzusehen, beide weiterhin als Gewerbegebietsflächen auszuweisen, bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</li> </ul> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,</li> <li>- in der Datenbank vorliegende Informationen,</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</li> </ul> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnis des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschnitten aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> 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 CO<sub>2</sub>-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</p>	<p>Zu 8.: Es wird ein Hinweis auf mögliche CO<sub>2</sub>-Ausgasungen und die erforderlichen Maßnahmen in den B-Plan aufgenommen. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung vorzusehen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt</p>	<p>ja          (Ergänzung der Hinweise)</p>
--	--	---	--	---

	<p>daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeneiveaus entsprechende Vor- sichtsmaßnahmen (z.B. CO<sub>2</sub>-Freimessungen) getroffen werden.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>9 Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vor- kommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplan- verfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräum- dienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Zu 9.: Der Kampfmittelräumdienst hat eine gesonderte Stellungnahme abgegeben (siehe Nr. 55)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis ge- nommen.</p>	<p>nein</p>
--	---	--	--	-------------

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
61.: Staatliches Schulamts (17.06.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Dipl. Ing. Schaefer, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr o. g. Nachricht teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen die digitale Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 BauGB bestehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
62.: Stadtverwal- tung Offen- bach (01.07.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Die Stadt Offenbach am Main hat keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i. A.</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
<p>63.: Stadtwerke Bad Vilbel (16.06.2020)</p>	<p>Sehr geehrter Herr Schäfer,</p> <p>im ausgewiesenen Gebiet des oben genannten Bebauungsplans liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser senden wir Ihnen als Anlage zu diesem Schreiben.</p> <p>Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzetigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.</p> <p>Die folgenden in dem beiliegenden Plan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 • <b>Punkt 1: Geplanter Bau auf Gasleitung:</b> Der geplante Bau liegt auf der vorhandenen Gashausanschlussleitung. Es ist nicht zulässig Bäume auf den Leitungsstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Die Lage des Baumes ist anzupassen.</li> <li>2 • <b>Punkt 2: Öffentlich Trafostation auf Privatgrundstück:</b> Auf dem Privatgrundstück existiert eine öffentliche Transformatorstation inkl. Zuleitungskabel (20-kV, 0,4-kV und Steuerkabel). Für die Transformatorstation sowie deren Zuleitungskabel ist eine Dienstbarkeit zu erstellen.</li> </ol> <p>Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Bezüglich der Stromversorgung erhalten Sie die fachliche Stellungnahme von unserem technischen Betriebsführer, der OVAG-Netz GmbH. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Zu 1.: Für die mit Planzeichen dargestellten Baumpflanzungen wird textlich festgesetzt, dass der Standort im Bedarfsfall verändert werden kann. Dies betrifft auch den erforderlichen Schutz von Leitungen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird der Pflanzstandort entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 3.: Flurstück Nr. 37/7 mit Trafostation wird aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und als Fläche für Versorgung – Elektrizität festgesetzt. Sofern die Dienstbarkeiten nicht bereits vorliegen, werden sie im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt.</p>	<p>Der Hinweis ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis ist auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>



Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
64.: Vodafone (01.07.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schaefer,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Bitte beachten Sie:</b></p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> </div> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Zentrale Planung Vodafone</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-
67.: Wasserver- band Nidda (16.06.2020)	<p>Sehr geehrter Herr Schäfer,</p> <p>der Wasserverband NIDDA ist hier für die Unterhaltung der Nidda zuständig.</p> <p>Von unserer Seite bestehen gegen die Umsetzung des o.g. B-Plans keine Bedenken.</p> <p>Vom Wasserverband NIDDER – SEEMENBACH erfolgt keine Stellungnahme, da er hier nicht zuständig ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Wasserverband NIDDA</p> <p>Im Auftrag</p>	- Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-

Nr. TÖB	Anregungen und Hinweise (Die Stellungnahmen werden wörtlich wiedergegeben)	Abwägungsvorschlag	Beschluss- vorschlag	Bebauungs- planänderung
69.: ZOV Verkehr (30.06.2020)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Aufgabenträgers für den lokalen ÖPNV (ZOV-Verkehr) sowie der lokalen Nahverkehrsorganisation (VGO) bestehen keine Bedenken oder Vorbehalte.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass dies eine gemeinsame Stellungnahme von ZOV-Verkehr und VGO ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>VGO Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH</p>	-Keine Anregungen oder Hinweise -	-	-