

**Stellungnahmen
zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplans
„Auf dem Harheimer Weg“
der Stadt Bad Vilbel**

Stand: 07.10.2021

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 wurden 64 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 statt.

26 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 13 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen vorgebracht.

Anregungen

Brief Nr. 1

Änderungsvorschlag

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
21. Juni 2021
bearbeiten:.....



Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2021#047

Bearbeiter Dominik Vogt
Telefon 06042-9612 7358
Fax 06042-9612 7111
E-Mail Dominik.Vogt@hvbq.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 10.06.2021
Datum 18.06.2021

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim,
Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“, 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 25.09.2020 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Serba)

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 2

Änderungsvorschlag

Von: Detering, Sarah-Jane <sarah-jane.detering@avacon.de> **Im Auftrag von** AVA Fremdplanung
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 10:53
An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de>
Betreff: nicht Betroffenheit 1. Änderung Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purana GmbH / WEVG GmbH & Co KG.



Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.
Mit freundlichen Grüßen Avacon Netz GmbH

Freundliche Grüße

Sarah-Jane Detering

Im Auftrag von Avacon Netz GmbH
Standort
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
Tel: 05341-221 37538
Mail: leitungsauskunft@avacon.de

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen	Brief Nr. 3	Änderungsvorschlag
<p>Von: AVA Fremdplanung <fremdplanung@avacon.de> Gesendet: Freitag, 18. Juni 2021 08:42 An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de> Betreff: nicht Betroffenheit_Stadt Bad Vilbel, 1. Änd. BP "Auf dem Harheimer Weg"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Beschreibung der Örtlichkeit Stadt Bad Vilbel, 1. Änd. BP "Auf dem Harheimer Weg"</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p> <p>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Avacon Netz GmbH</p>	<p>Stellungnahme ohne Anregung</p>	



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn
Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/ Taunus

Nur per E-Mail berz@planergruppe-rob.de

Aktenzeichen	Anspruchsperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-737-21	Frau Sebastian	0228 5504-4571	baudbwrcoeb@bundeswehr.org	11.06.2021

Anforderung einer Stellungnahme:

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 10.06.2021 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-4571
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn
 Planergruppe ROB GmbH
 Schulstr. 6
 65824 Schwalbach/Taunus
 DE

Joachim Bauer, T NI SW, PTI 34 | Betrieb 1
 +49 6181 891030 | joachim.bauer@telekom.de
 23. Juni 2021 |

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 15.06.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

- 1 Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan, Hausanschluss Harheimer Weg 2)
- 2 Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.
- 3 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.
- 4 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.
- 4 Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugsstermin, Ansprechpartner) zu.

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

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bei den im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen handelt es sich um die Hausanschlüsse für die bestehenden Kirchengebäude. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Für den Fall einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung ist auf Anregung des Bistums Mainz und nach Abstimmung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der katholischen Pfarrgemeinde Sankt Nikolaus die Umwidmung der Fläche zugunsten von Wohnzwecken geplant. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte Bereich wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorhandene Kirchengebäude mit angeschlossenem Gemeindezentrum erhält bis zur Nutzungsaufgabe Bestandschutz.

Im Falle einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung hat im Rahmen der Realisierung die Umlegung der Telekommunikationsanlagen zu erfolgen.

Änderungsvorschlag zu 2 - 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Brief Nr. 14

Änderungsvorschlag

Joachim Bauer, T NI SW, PTI 34 | 23. Juni 2021 | Seite 2

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim
Bauer

Digital unterschrieben von
Joachim Bauer
Datum: 2021.06.23
10:01:37 +02'00'

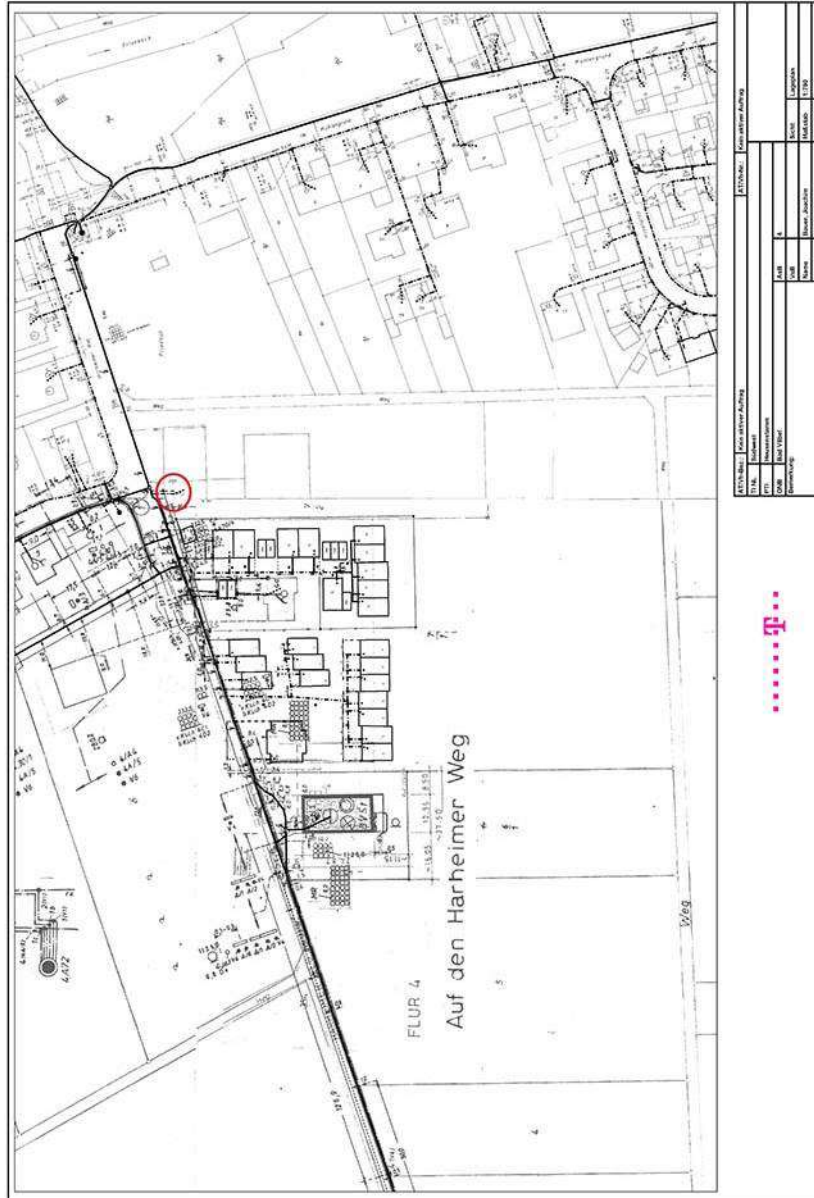
i.A. Joachim Bauer

Mit freundlichen Grüßen

Heiko
Schopf

Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2021.06.23
10:29:58 +02'00'

i.A. Heiko Schopf





Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 06.07.2021
SIS/ND Aktenzeichen: V202101115

Bezeichnung der Maßnahme: Stadt Bad Vilbel: 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Art der Maßnahme: Bebauungsplan
Bauherr:

Name:
Adresse:
E-Mail:

Anfrage von:

Aktenzeichen: Mail

Datum: 10.06.2021

Name: Planergruppe ROB GmbH

Adresse: Schulstraße 6, 65824 Schwalbach / Ts.

E-Mail: berz@planergruppe-rob.de

Objekt:

Planversion:
Plandatum:
Dauer: unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

i. A. Rico Kuchenbecker
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 16

Änderungsvorschlag



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Stellungnahme ohne Anregung

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Bearbeitung: Elke Fries

Telefon: +49 (69) 238551-144

Telefax: +49 (69) 238551-9186

E-Mail: FriesE@eba.bund.de

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 15.06.2021

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55144-551pt/084-8236#039

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 10.06.2021, Az.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 11.06.2021 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.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Fries
(elektronisch in DOWEBA)



Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB GmbH
Architekten & Stadtplaner
Schulstr. 6

65824 Schwalbach/Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@fd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	11.06.2021
Datum	14.07.2021

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 4.11.2020, zu der sich keine grundlegende Änderung ergeben hat. Folgende Ergänzung bitten wir aufzunehmen:
- 2 Derzeit werden Baggerschnittschnitte angelegt, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen. Grundlage bildet die bereits erfolgte geophysikalische Prospektion. Vom Ergebnis der laufenden Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Kosten sind gemäß § 18 (5) HDSchG vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologe

Zu 1: siehe Anlage zu Brief Nr. 20, Änderungsvorschlag zu 3

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die archäologischen Untersuchungen wurden durch die Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie e.V. durchgeführt und am 08.09.2021 für beendet erklärt. Die untersuchte Fläche wurde für die geplante Baumaßnahme freigegeben. Weitere archäologische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Entsprechende Aussagen werden in den Hinweis „Sicherung von Bodendenkmälern“ sowie in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Anregungen

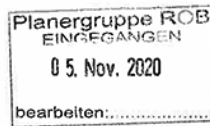
Anlage zu Brief Nr. 20

Änderungsvorschlag

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB GmbH
Architekten & Stadtplaner
Schulstr. 6

65824 Schwalbach/Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiterin

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

Hardy Prison M.A.

(0611) 6906-243

(0611) 6906-137

hardy.prison@lfld-hessen.de

22.09.2020

04.11.2020

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 3** im mittelbaren Umkreis des Plangebiets befinden sich mehrere archäologische Fundstellen darunter in weniger als 100 Meter Entfernung eine römische *villa rustica*. Da deren genaue Ausdehnung nicht bekannt ist, ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53113 Bonn geführt.

Unter http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf, finden Sie den Link zu der Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Ein Hinweis auf die zu erwartenden archäologischen Fundstellen und die damit verbundenen erforderlichen archäologischen Untersuchungen ist bereits im Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ enthalten. Nach Rücksprache mit dem Kreisarchäologen wurde eine Fachfirma mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt.

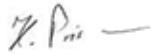
Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 20

Änderungsvorschlag

denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologe

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Aktenzeichen	34c2-21-024350-BV13.3
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	(06051) 832 202
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	22. Juli 2021

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Harheimer Weg", im Stadtteil Massenheim
frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

E-Mail und Schreiben der Planergruppe ROB vom 10.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist eine Verkehrsuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH, April 2021, die wir mit folgendem Ergebnis geprüft haben:

Die in der Verkehrsuntersuchung angesetzten Werte sind nachvollziehbar. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeiten der Anschlussknotenpunkte an die Bundes- und Landesstraße sind nicht zu erwarten.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 betreffend vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände.

1

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der räumlichen Abstände zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße B 3 sowie der Landesstraße L 3008 von jeweils ca. 700 m sowie der Abschirmwirkungen der zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008 befindlichen Gebäuden, sind keine beachtlichen Immissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Anregungen	Brief Nr. 21	Änderungsvorschlag
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.		
Mit freundlichen Grüßen im Auftrag		
<i>gezeichnet</i>		
Reina Köper		



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Schulstr. 6
65824 Schwalbach

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60172-21-TÖB
Sprechzeiten

Datum 15.07.2021

Az:	60172-21-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Aus dem Harheimer Weg" - 1. Änd. -
Gemarkung:	Massenheim
Flur:	6
Flurstück:	7/15

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

1 FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Folgende Ergänzungen sind aufzunehmen:

Derzeit werden Baggersuchsnitte angelegt, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen. Grundlage bildet die bereits erfolgte geophysikalische Prospektion. Vom Ergebnis der laufenden Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Die Kosten sind gemäß § 18 (5) vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die archäologischen Untersuchungen wurden durch die Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie e.V. durchgeführt und am 08.09.2021 für beendet erklärt. Die untersuchte Fläche wurde für die geplante Baumaßnahme freigegeben. Weitere archäologische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Entsprechende Aussagen werden in den Hinweis „Sicherung von Bodendenkmälern“ sowie in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

FSt 2.3.6 Brandschutz**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:**2 Löschwasserversorgung**

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:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

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.

3 Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l/Min.}$ bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Entsprechende Aussagen sind bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ enthalten.

Änderungsvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

- 4** **Sonstige Maßnahmen:**
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.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin: Frau Vera Tebartz

- 5** **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**
Die beschriebenen faunistischen Untersuchungen reichen nicht aus, um ein Vorkommen der Zauneidechse sicher auszuschließen. Es muss im Gutachten dargestellt werden, an welchen Tagen, zu welcher Uhrzeit und bei welchen Witterungsverhältnissen die Kartierung der Reptilien stattfand. Ansonsten bestehen erhebliche Bedenken, dass durch die Änderung des Bebauungsplans gegen geltendes Artenschutzrecht verstoßen werden könnte.

- 6** Bei der Beschreibung des Ausgleichs wird die hessische Kompensationsverordnung (KV) herangezogen. Dabei wird auch die Kompensation des Schutzgutes Bodes mit abgearbeitet. Laut Anlage 2 Abs. 2.2.5 der hessischen KV ist je angefangener 10 Ertragsmesszahl (EMZ) über 60 EMZ ein Zuschlag von 3 Wertpunkten (WP) pro m² zuzurechnen. Im Vorhabengebiet liegt die durchschnittliche EMZ bei 80-85, sodass statt 3 WP pro m² eine Zusatzbewertung von 9 WP pro m² erfolgen muss.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Durch die Bebauungsplanänderung gehen wertvolle Nahrungshabitate der lokalen und durchziehenden Avifauna verloren, die mit einer hohen Wertigkeit eingestuft werden. Der Vorschlag zur Anlage einer Blühfläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

- 7** Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9.1.4. festgesetzte Dachbegrünung von 100% wird als sehr kritisch angesehen. Dadurch soll der Kompensationsbedarf für die Stadt Bad Vilbel herab gesetzt werden. Laut der aktuellen Rechtslage muss der Zugriff auf den Ausgleich vor Erlangen der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung gesichert sein (VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N). Bei der Übertragung des Ausgleichs auf Dritte, in diesem Fall auf zukünftige Bauträger, muss eine dingliche Sicherung erfolgen. Sonst kann der Ausgleich nicht anerkannt werden. Da sich eine 100% Dachbegrünung kaum umsetzen lässt, ist im Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungsanträgen zu rechnen, die je nach Umfang zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplans führen könnten. Es wird deshalb zur Überarbeitung der Kompensation geraten.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß BImSchG und BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- 8** Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

Änderungsvorschlag zu 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Änderungsvorschlag zu 5:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

In der faunistischen Untersuchung ist auf Seite 2 bereits dargelegt, an welchen Tagen die Begehungen stattfanden. Es wurden 8 Tag- und 2 Nachtbegehungen durchgeführt. Alle Tagbegehungen, an denen auch die künstlich angelegten Verstecke der Zauneidechsen kontrolliert wurden, fanden (gemäß der fachlichen Praxis, Literaturhinweis: Ina Blanke, „Die Zauneidechse: Zwischen Licht und Schatten“) bei guten, meist sonnigen Witterungsverhältnissen statt. Der Ergebnisbericht wird entsprechend ergänzt.

Änderungsvorschlag zu 6:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Bilanzierung wird entsprechend korrigiert. Das Defizit erhöht sich somit um 57.000 Punkte auf 121.335 Punkte.

Änderungsvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wird festgesetzt, dass 100% der Dachflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche zumindest extensiv zu begrünen sind. Oberlichten, verglasten Dachflächen und erforderlichen Technikaufbauten ist hierbei Vorrang einzuräumen.

Diese Festsetzung resultiert in erster Linie aus der Untersuchung zur Entwässerung des Plangebietes durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und somit zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers ist die festgesetzte Dachbegrünung von 100% für den Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung zwingend erforderlich.

Es handelt sich dabei um eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser wird zwar teilweise auf den privaten Grundstücken festgesetzt, eine gesonderte rechtliche Sicherung der Maßnahme ist jedoch nicht erforderlich. Sonst müsste jede grünordnerische Festsetzung (wie z.B. Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Anpflanzung von Gehölzen, Begrünung von Tiefgaragen) ebenfalls zusätzlich rechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bereits verbindlich und von den zukünftigen Eigentümern im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben zwingend einzuhalten. Grundsätzlich ist es so, dass nicht eingehaltene Festsetzungen im Bauantragsverfahren einer Befreiung bedürfen, die Befreiung im Allgemeinen aber nur gewährt wird, wenn entsprechende Maßnahmen zu deren Kompensation angeboten werden.

In dem zitierten Urteil des VGH Hessen geht es um eine fehlerhafte Sicherung einer externen Kompensationsmaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag und nicht um eine Festsetzung im Bebauungsplan selbst.

Änderungsvorschlag zu 8:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Vorgaben bezüglich der Abstrahlung sowie der Lichtfarbe können durch die von der Stadt Bad Vilbel verwendeten Straßenbeleuchtung erfüllt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis bezüglich der Beleuchtungsstärke wird nicht in den Bauungsplan aufgenommen. Wenn für Wege und Zugänge im Wohnbereich die maximale Beleuchtungsstärke auf 5 Lux begrenzt ist, können die Normen zur sicheren Beleuchtung, selbst im untersten Niveau, nicht für den öffentlichen Bereich eingehalten werden. Ebenso können durch die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf maximal 10 Lux für Höfe und Parkplätze die Vorgaben für die öffentlichen Bereiche nicht eingehalten werden.

- 4 -

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Rechtsgrundlage:

Hess. KV, §39 und §44 BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachbegrünung formulierten Vorgaben werden ausdrücklich begrüßt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Rebecca Schubert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum vorliegenden 1. Änderungsentwurf keine Bedenken und Anregungen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 9** 1. In dem Bebauungsplanentwurf wurde als Maß der baulichen Nutzung die GRZ und GFZ festgesetzt. Wir empfehlen zur Gewährleistung einer besseren Einfügung in die Umgebungsbebauung zumindest für die WA Gebiete auch die jeweils zulässigen max. Höhen (Trauf- u. Firsthöhen) festzusetzen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Änderungsvorschlag zu 9:

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

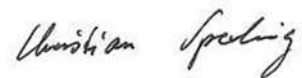
Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist somit eindeutig definiert. Aus städtebaulicher Sicht bedarf es keiner Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Alexandra Brandt

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ in Bad Vilbel, 1.Änderung werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
16. Juni 2021
bearbeiten:.....

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

15. Juni 2021
Dr. W /de

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 10.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 in obiger Angelegenheit haben wir am 06. Oktober 2020 unsere Stellungnahme abgegeben,
wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch
machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme
nochmals beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Handwritten signature)
(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage

Zu 1: siehe Anlage zu Brief Nr. 27, Änderungsvorschlag zu 2.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjh.de

06. Oktober 2020
Dr. W /dc

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 22.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

2

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

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.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Nazierrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 27	Änderungsvorschlag
<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>(Prof. Dr. K. Werner)</p>		

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung - Postfach 11 50 - 61101 Bad Vilbel

Planergruppe ROB
Architekten + Stadtplaner
z. Hd. Frau Berz
Schulstr. 6
65824 Schwalbach/Taunus

*Fachbereich Liegenschaften/Stadtplanung/
FD Liegenschaftsverwaltung
Y:\24\1_Neue StrukturB-Pläne\Stellungnahmen sonstige B-
Pläne\20210712_Stellungnahme Liegenschaftsverwaltung
bezgl B-Plan zur 1. Änderung Auf dem Harheimer Weg in MH
an ROB.doc*

Ansprechpartner / in	Albrecht Kliem
Telefon	06101 602-225
Telefax	06101 602-361
E-Mail	Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
Besucheranschrift	Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen
24-Kl/bk

Datum
12. Juli 2021

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Berz,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 10.06.2021 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 1. Änderung „Auf dem Harheimer Weg“ seitens des
Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

- 1** Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kliem

Kopie z. K.
-FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Brief Nr. 36

Änderungsvorschlag

Von: [Bussmann, Soeren](#)
An: [Jennifer.Berz](#)
Cc: [Wysocki, Sebastian](#); [Biermann, Claus](#); [Höfer, Stefan](#); [Stefanie.Horn](#)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Dienstag, 3. August 2021 13:42:33

Sehr geehrte Frau Berz,

urlaubsbedingt komme ich erst heute dazu Ihre Email zu beantworten. Aus unserer Sicht mit Fokus auf unsere täglichen Aufgabenstellungen ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Herr Sören Bußmann

Fachdienst Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege

Fachdienstleitung

Besucheranschrift: Theodor-Heuss-Straße 47



Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel
Telefon: 06101 602-284
Telefax: 06101 528-262
soeren.bussmann@bad-vilbel.de
www.bad-vilbel.de

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 44

Änderungsvorschlag

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Donnerstag, 24. Juni 2021 12:59
An: Jennifer Berz
Cc: Sebastian Wysocki (sebastian.wysocki@bad-vilbel.de); Biermann, Claus; Stefan Höfer - Magistrat der Stadt Bad Vilbel (stefan.hoefer@bad-vilbel.de); Stefanie Horn
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Berz,

auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

vom 10.06.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ 1. Änderung der Stadt Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Florian Bachmann

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069 213 24 110
Mobil 01517 44 06 757

E-Mail f.bachmann@nrm-netzdienste.de
Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 45

Änderungsvorschlag

Von: [Wenzel, Martin, WP](#)
An: [Jennifer Berz](#)
Cc: sebastian.wysocki@bad-vilbel.de; Claus.Biermann@bad-vilbel.de; stefan.hoefler@bad-vilbel.de; [Stefanie Horn](#)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
Datum: Donnerstag, 8. Juli 2021 08:21:51

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berz,

die Fachabteilung Wasser der OVAG sieht für deren Zuständigkeitsbereich keine Interessenkonflikte.

Eine Stellungnahme des Fachbereiches OVAG Netz (Strom) sollte Ihnen gesondert zu gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)
Martin Wenzel
Wasser | Planung
Sachgebietsleiter

**Oberhessische
Versorgungsbetriebe AG**
Wasserwerk Inheiden
OVAG-Straße 21
35410 Hungen-Inheiden

Telefon: 06402 511- 4775
Telefax: 06402 511- 459
Mobil: 0172 6506944
wenzel.m@ovag.de
www.ovag-wasser.de

Vorstand: Joachim Arnold (Vorsitzender), Oswin Veith
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Ulrich Lenz
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 138

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 45

Änderungsvorschlag

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH · Postfach 10 07 63 · 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa

Telefon 06031 82-1236
E-Mail planung@ovag-netz.de
Datum 22.07.2021

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“;
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1 Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 27.10.2020 – ES/Wa/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Warsow, Digitalurkundschriften
von Warsow, Dominik, ES
Dominik, ovag ovag Netz GmbH, ES
Netz GmbH, ES Datum: 2021.07.22
14:23:44+0200

Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

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

Zu 1: siehe Anlage zu Brief Nr. 45, Änderungsvorschlag zu 2 - 12.

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH · Postfach 10 07 63 · 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa/KK

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail planung@ovag-netz.de
Datum 27.10.2020

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 1. Änderung des Bebauungsplans
"Auf dem Harheimer Weg"**
hier: **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.

2 Im ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation geplant und es sind 20-kV- und 0,4-kV-Kabel vorhanden sowie geplant. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigelegten 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.

3 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.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die geplante Transformatorstation ist bereits als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die entsprechenden Bestandspläne wurden bei den Stadtwerken Bad Vilbel angefragt. Das Niederspannungskabel, welches sich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet, wird im Rahmen der Realisierung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Änderungsvorschlag zu 3:

Die Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Das Niederspannungskabel, welches sich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule befindet, wird im Rahmen der Realisierung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Die ansonsten im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen vorhandenen Kabel verbleiben im öffentlichen Bereich.

Anregungen	Brief Nr. 45	Änderungsvorschlag
4	<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;">Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82 16 57.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
5	<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. Netzbezirk in Verbindung setzt.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 5 - 7:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 2 und 3.</i></p>
6	<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 Wegenutzungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p>Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit 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 Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Netzerweiterung erfolgen kann.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die geplante Transformatorstation ist bereits als solche mit einer Fläche von 8,5 m x 6,7 m im Bebauungsplan festgesetzt.</i></p> <p><i>Gemäß § 6 Abs. 10 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind untergeordnete Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen zulässig. Eine textliche Festsetzung, dass die Transformatorstation auf der dafür ausgewiesenen Parzelle die einzuhaltenden Grenzabstände nach HBO unterschreiten darf, ist somit nicht erforderlich. Eine entsprechende Begründung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
7	<p>Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer weiteren Transformatorstation erforderlich wird.</p>	
8	<p>Sollte für die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, haben wir einen geeigneten Standort in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von mind. 8,5 m Breite * 5,5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken vorderen/hinteren Grundstücksseite. (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 unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.</p>	
9	<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. 06031/82-1336 in Verbindung.</p>	
10	<p>Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg, Tel. 06031/82-1517.</p>	

Anregungen	Brief Nr. 45	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Errichtung von Gewerbebetrieben ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 45

- 11** Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.
- 12** 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.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

Mit freundlichen Grüßen

Warsow, Digital
Dominik, ovag unterschrieben von
Warsow, Dominik, ovag Netz GmbH, ES
Datum: 2020.10.29
10:59:02 +01'00'
Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Anlage

Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

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

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 11:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

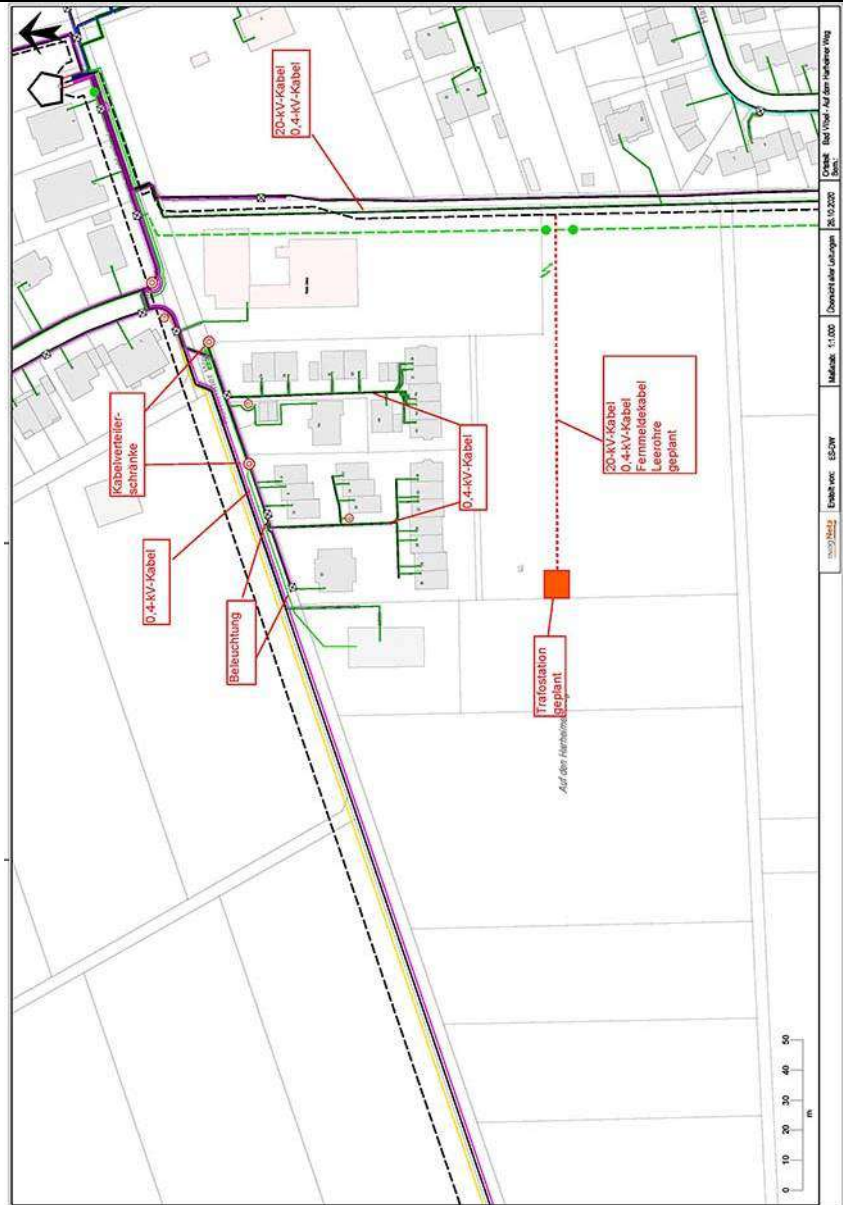
Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel.

Änderungsvorschlag zu 12:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.





Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Planergruppe ROB GmbH
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach I Taunus

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	10.06.2021	PLEdoc	20210602380	15.06.2021

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gern. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

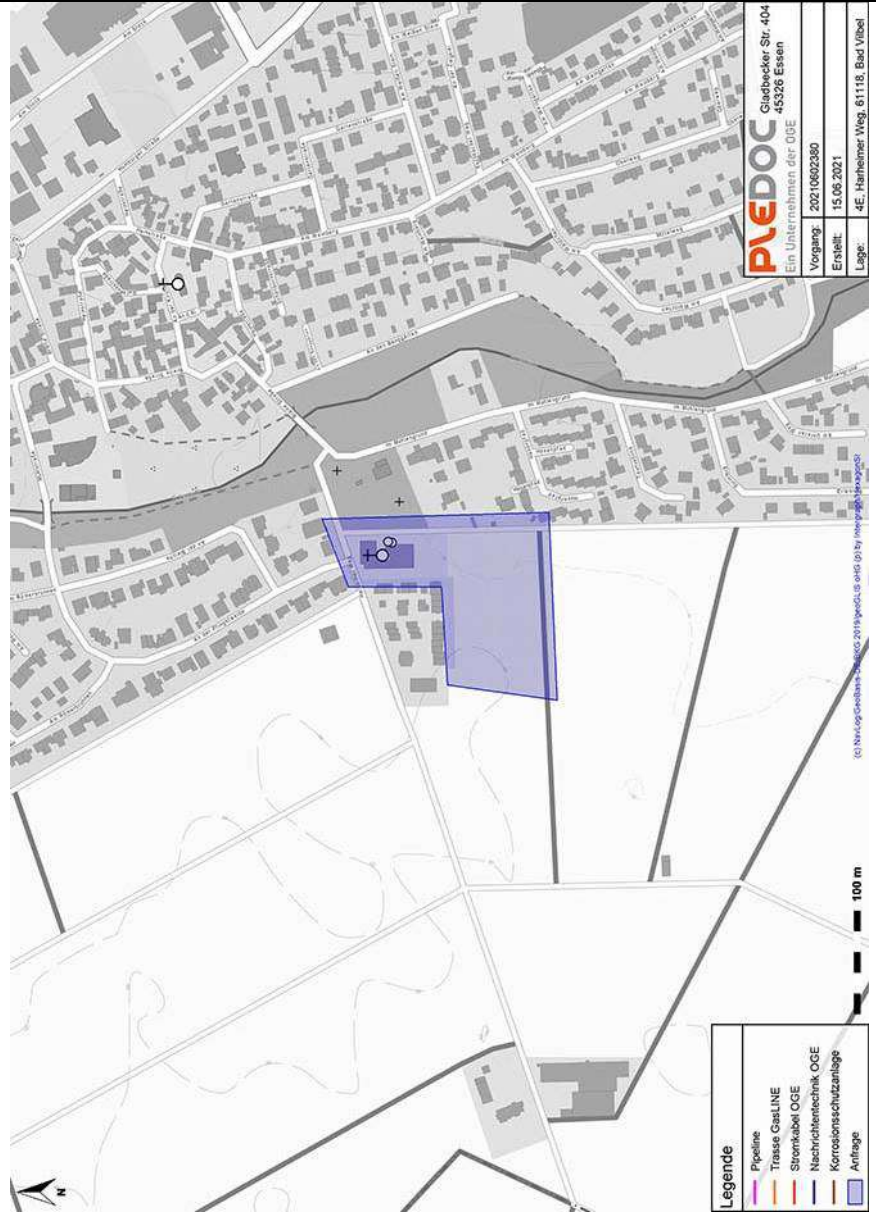
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Stellungnahme ohne Anregung



Polizeipräsidium Mittelhessen
 Direktion Verkehrssicherheit/Sonderdienste
 Regionaler Verkehrsdienst Wetterau



Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach

Aktenzeichen ERS/0621307/2021

Planergruppe ROB
 Schulstraße 6
 65824 Schwalbach / Taunus

Bearbeiter Hr. Konrad
 Durchwahl 06033/7043-1475
 Fax 0611/327 66 3828
 E-Mail vsb-wetterau.pprmh@polizei.hessen.de

-per E-Mail-
 info@planergruppe-rob.de

Ihr Zeichen
 Ihr Schreiben vom 10.06.2021
 Datum 18.06.2021

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen und erlaubt sich folgenden Hinweis:

- 1 Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei Unterschreiten einer Fahrbahnbreite von weniger als 5,60m ein Halten und Parken auf der Fahrbahn stellenweise nicht mehr möglich ist. 5,60m errechnen sich aus der max. Breite eines zulassungsfähigen Fahrzeuges von 2,55m + 3,05m (verbleibende Fahrbahnbreite) um rechtmäßig Halten oder Parken zu dürfen.

Dieser Problematik sollte bei Bauplanungen durch die Städte und Gemeinden mehr Beachtung und Berücksichtigung geschenkt werden. Eine diesbezügliche Planung des Städtebaus sollte natürlich schon im Vorfeld stattfinden und nicht erst nachdem die meisten Grundstücke vergeben, erschlossen und bebaut sind. Im Nachhinein adäquaten Parkraum zu schaffen ist nahezu unmöglich.

Eine sozialverträgliche Planung, mit ausreichend Raum für Anwohner und Anlieger sowie sonstigem ortsüblichen Verkehr, liegt jedoch bei den zuständigen Behörden und Planungsbüros nicht bei der Polizei.

Im Auftrag


 (Konrad)
 Polizeioberkommissar

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der östlich der Kirchengebäude befindliche landwirtschaftliche Weg wird zur inneren Erschließung zu einem 6,50 m breiten ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ (Verkehrszeichen 325) ausgebaut. Die derzeit vorhandenen Stellplätze in diesem Abschnitt werden neu hergestellt und zudem durch wechselseitig ausgewiesene Parkmöglichkeiten ergänzt. Eine zusätzliche Analyse des Stellplatzbedarfs für bestehende Gebäude und Einrichtungen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Darüber hinaus wird in der Verkehrsuntersuchung die Einrichtung eines Parkstreifens im Harheimer Weg empfohlen, über den der Hol- und Bringverkehr für die Grundschule abgewickelt, im Bedarfsfall aber auch zusätzlicher Parkraum geschaffen werden kann.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Postfach 1150
61101 Bad Vilbel

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/73-2020/2
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 19. Juli 2021

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“, 1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben der Planergruppe ROB vom 10. Juni 2021**

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 „Wohnbaufläche, Bestand“ sowie in einer „Grünfläche Friedhof“, was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ entspricht. Der südliche Teil der Fläche wird von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen gegen die nicht raumbedeutsame Planung keine Bedenken.

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-).

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

Anregungen

Brief Nr. 48

Änderungsvorschlag

Grundwasser

- 1** 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.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

- 2** 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.

- 3** Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

- 4** Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.

- 5** Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

- 6** Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

- 7** Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

- 8** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{Min.}$ bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar.

Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wie im Folgenden dargestellt:

Erwarteter Mehrbedarf Trinkwasser

Im Einzugsgebiet der Stadtwerke Bad Vilbel errechnet sich aus den tatsächlichen Verbrauchsdaten seit 2015-2020 ein spezifischer Wasserbedarfswert pro Einwohner von $131 - 146 \text{ l}/(\text{Exd})$ bzw. $47,8 - 53,29 \text{ m}^3/(\text{Exa})$. Darin ist schon ein kleingewerblicher Anteil von ca. $10 - 15 \text{ l}/(\text{Exd})$ mitberücksichtigt.

Industrielle Großverbraucher sind dabei nicht enthalten und für das betreffende Baugebiet auch nicht relevant. Damit stellt dieser Wert einen sehr exakten repräsentativen Wert für die Bemessung des Trinkwasserbedarfs dar.

Für die Betrachtung des Neubaubereiches in Massenheim werden zur Absicherung der Mengen $150 \text{ l}/(\text{Exd})$ bzw. $54,8 \text{ m}^3/(\text{Exa})$ angesetzt. Darin ist auch ein kleingewerblicher Anteil von ca. $10 - 15 \text{ l}/(\text{Exd})$ enthalten.

Daraus errechnen sich folgende Mehrmengen:

60 Wohneinheiten mit ca. $2,5 \text{ E}/\text{Wohneinheit} = 150 \text{ E}$ und damit $150 \text{ E} \times 150 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d}) = 22,50 \text{ m}^3/\text{d}$ bzw. eine Jahresmenge von $8.213 \text{ m}^3/\text{a}$.

Diese Kleinmenge von weniger als $10.000 \text{ m}^3/\text{a}$ kann über die bestehenden Lieferwege und Verträge mit über 2,3 Mio. m^3/a gesichert bereitgestellt werden.

Die entsprechenden Aussagen sind im Kapitel 13 Ver- und Entsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Die Belange des Grundwasserschutzes wurden im Rahmen der Berücksichtigung der zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
		<p><i>Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatz- und Carportanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen 100% der Dachflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche begrünt werden. Hierdurch wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.</i></p> <p><i>Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Dachbegrünung und gärtnerisch anzulegender Gartenflächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 1.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in das Grundwasser wurden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Änderungsvorschlag zu 1).</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro RPGeo, Gelnhausen, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung durchgeführt, die bereits Aussagen zum Baugrund und Grundwasser im Bereich des Plangebietes beinhaltet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Erkundung kein Grundwasser festgestellt wurde. Die aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet (HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk) ggf. resultierenden baulichen Einschränkungen (z. B. Eingeschränkte Verwendung von Recyclingmaterial) sind vor der Realisierung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der gesicherte Nachweis der Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH.</i></p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 1.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.</i></p> <p><i>Weiterhin werden wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Dachbegrünungen und gärtnerisch anzulegender Gartenflächen festgesetzt.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro RPGeo, Gelnhausen, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Erkundung kein Grundwasser festgestellt wurde. Darüber hinaus weisen die nächstgelegenen Grundwassermessstellen in Bad Vilbel (ID 10034, 1,84 km südöstlich des Plangebietes) und in Nieder-Erlenbach (ID 9420, 1,7 km nordwestlich des Plangebietes) keine hohen Grundwasserstände auf.</i></p> <p><i>Im Bereich des Plangebietes ist somit mit keinen sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Insofern ist eine Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 8:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis auf die Lage innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
<p>9 Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.</p>		<p>Änderungsvorschlag zu 9:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ wird bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</i></p>
<p>Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn die unter Ziffer E 13.3 der Begründung (Fachbeitrag Ing.-Büro Hartwig) aufgeführten Rahmenbedingungen bei der abwassertechnischen Erschließung des Änderungsgebietes berücksichtigt werden.</p>		<p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die im Fachbeitrag des Ing.-Büro Hartwig aufgeführten Eckpunkte wurden in Absprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Frankfurt Dez. 41.3 festgelegt. Bei diesen Abstimmungsgesprächen wurde eine evtl. Umnutzung der Fläche der Herz-Jesu-Kirche als Wohnbaufläche jedoch nicht näher erörtert. Insofern gilt meine zustimmende Stellungnahme auch nicht für diesen Teilbereich.</p>		<p>Begründung:</p> <p><i>Bezüglich der Umwidmung der Fläche der Kirchengebäude zu Wohnzwecken wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden, eine ergänzende Untersuchung zur Entwässerung durchgeführt.</i></p>
<p>Hinweise:</p>		<p><i>Die ergänzende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die rd. 3.330 m² große Fläche der Herz-Jesu-Kirche, die für den Fall einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung zur Wohnbebauung umfunktioniert werden soll, nur eine Erschließung im Mischsystem möglich ist. Diese Teilfläche wurde im aktuellen Schmutzfrachtsimulationsnachweis vom November 2012 als Mischgebietsfläche nachgewiesen.</i></p>
<p>11 Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p>		<p><i>Somit muss die Erschließungsstraße und die Fläche der Herz-Jesu-Kirche (egal welche Nutzung sie erhält) wie im Bestand auch in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.</i></p>
<p>12 Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs Erlaubnis!</p>		<p><i>Einer Umnutzung der Fläche der Herz-Jesu-Kirche, als Teilfläche der Flurst.-Nr. 7/2, steht aus entwässerungstechnischer Sicht, solange sie weiterhin im Mischsystem entwässert wird, nichts entgegen.</i></p>
<p>Bodenschutz West</p> <p>Im Umweltbericht werden die bodenbezogenen Bausteine nach der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ bearbeitet.</p>		<p>Änderungsvorschlag zu 11:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13 Der Aussage, dass die Belange des Boden- und Wasserschutzes im ursprünglichen Bebauungsplan von 1998 abschließend behandelt wurden, kann ich nicht folgen und nicht zustimmen, da der vorsorgende Bodenschutz zum damaligen Zeitpunkt nicht betrachtet wurde. Bei einer Änderung des Bebauungsplans hat eine Abwägung anhand der zum Zeitpunkt der Betrachtung gültigen Rechtslage zu erfolgen.</p>		<p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
<p>14 Die DIN 19639 wird nicht berücksichtigt. Dies könnte bei entsprechender Qualifikation durch eine Baubegleitung erfolgen, die die ökologische und die bodenkundliche Baubegleitung durchführen kann. Wesentliche Punkte der DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung.</p>		
<p>15 Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.</p>		

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 12:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 13:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Umweltbericht steht, dass die Belange des Bodenschutzes im Ursprungsplan „nach damaligen fachlichen Methoden“ bzw. „der damaligen Rechtslage“ behandelt wurden. Die jetzige Änderung erfolgt auf Basis der aktuellen Rechtslage und berücksichtigt weitgehend die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Jedoch handelt es sich um die Überplanung eines Bereiches, für den bereits Baurecht existiert (vgl. Umweltbericht, Seite 23). Insofern besteht hier eine andere Rechtsauffassung. Dennoch wird der maßgebliche Eingriff in den Bodenhaushalt durch Neuversiegelung vollständig berücksichtigt, unabhängig davon, ob die rechtliche Festsetzung „Grünfläche Friedhof“ herangezogen wird, oder der jetzige Zustand der Fläche.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 14:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die DIN-Normen und technischen Regelwerke sind geltende fachliche Praxis und werden bei den Ausführungsplanungen berücksichtigt. Sie werden mit der Aufnahme in Ausschreibungen und Verträgen verbindlich. Im Bebauungsplan können nicht sämtliche DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke als Hinweis aufgenommen werden, zumal sich diese im Laufe der Zeit auch ändern können.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 15:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. In Kapitel 2.1.3 erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme unter Hinzuziehung der Daten aus dem Bodenviewer Hessen, in Kapitel 2.2.2.2 eine Bewertung und Ermittlung des Eingriffs sowie in Kapitel 2.3 die Festlegung von Maßnahmen und Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird hinsichtlich des Bodens eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung vorgenommen und auf das bestehende Punktedefizit aufgeschlagen.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 48	Änderungsvorschlag
16	Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweise erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.	Änderungsvorschlag zu 16:
17	<p>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.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Aus der Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft West und Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Allgemein:</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
18	<p>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.</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"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. <p>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.</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>Begründung:</p> <p><i>Die DIN-Normen und technischen Regelwerke sind geltende fachliche Praxis und werden bei den Ausführungsplanungen berücksichtigt. Sie werden mit der Aufnahme in Ausschreibungen und Verträgen verbindlich. Im Bebauungsplan können nicht sämtliche DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke als Hinweis aufgenommen werden, zumal sich diese im Laufe der Zeit auch ändern können.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 17:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. In Kapitel 2.1.3 erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme unter Hinzuziehung der Daten aus dem Bodenviewer Hessen, in Kapitel 2.2.2 eine Bewertung und Ermittlung des Eingriffs sowie in Kapitel 2.3 die Festlegung von Maßnahmen und Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird hinsichtlich des Bodens eine Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung vorgenommen und auf das bestehende Punktedefizit aufgeschlagen.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 18:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Sobald die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ rechtswirksam geworden ist, wird eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64295 Darmstadt, gesendet.</i></p>
19	<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 ₂ -Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung die-	

Anregungen

Brief Nr. 48

ser 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 Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. 9 – Bergbau – in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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.

- 20** 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

gez. Martina Dickel-Uebbers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 19:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Änderungsvorschlag zu 20:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls angeschrieben (siehe Brief Nr. 49).

Anregungen

Brief Nr. 49

Änderungsvorschlag

Von: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
An: [Jennifer Berz](#)
Betreff: 04721-2020-s1
Datum: Freitag, 9. Juli 2021 11:06:50
Anlagen: [04721-2020-s1.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 10.06.2021, teile ich Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 23.10.2020, Az.: I 18 KMRD – 6 b 06/05 – **B 4721-2020**, unverändert und aktuell bestehen bleibt.

Eine weitere Stellungnahme aus Sicht des KMRD ist daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme vom 23.10.2020 habe ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jürgen Lorang

Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst



Regierungspräsidium Darmstadt
Luiseplatz 2
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 6510
Fax: +49 (6151) 12 5133
E-Mail: juergen.lorang@rpda.hessen.de
Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.

Zu 1: siehe Anlage zu Brief Nr. 49, Änderungsvorschlag zu 2 - 4.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Änderungsvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: | 18 KMRD- 6b 06/05-

B 4721-2020

Ihr Zeichen: Frau Stefanie Horn

Ihre Nachricht vom: 22.09.2020

Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang

Zimmernummer: 0.23

Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133

E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de

Datum: 23.10.2020

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Bad Vilbel,

"Auf dem Harheimer Weg"

Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplanes

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

2 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

3 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Änderungsvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

14. Juli 2021

Bad Vilbel 3/21/Bp
1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

- 1 Der Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt an der Stelle der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche „Grünfläche, Friedhof“ dar. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans weichen daher geringfügig von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Der Standort der Kirche ist im RegFNP 2010 bereits als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt, sodass die Flächenneuanspruchnahme im RPS/RegFNP 2010 für die geplante Wohnnutzung ca. 0,41 ha, für die Gemeinbedarfsfläche ca. 0,56 ha beträgt. Damit liegen die einzelnen Nutzungen unterhalb bzw. geringfügig über der Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha.

Da die Grundzüge der Planung im vorliegenden Fall nicht wesentlich berührt werden, die Darstellung „Grünfläche, Friedhof“ aus regionalplanerischer Sicht zum Vorranggebiet Siedlung gehört und die Abweichung von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 nur geringfügig sind, wird von einem RegFNP-Änderungsverfahren abgesehen. Die Darstellungen werden ggfs. im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP angepasst.
- 2 Aus artenschutzfachlicher Sicht werden die folgenden Hinweise gegeben:
 - Laut der internen strategischen Umweltprüfung (SUP) gibt es Hinweise auf Feldhamster-vorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand im Eingriffsgebiet. Als planungsrelevante Tierart ist dieser bei den artenschutzrechtlichen Betrachtungen zu ergänzen.

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Aussagen werden entsprechend des vorgebrachten Hinweises konkretisiert.

Änderungsvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Feldhamster besiedelt fast ausschließlich Ackerflächen, welche es im Untersuchungsgebiet nicht gibt. Eine Untersuchung der angrenzenden Felder war nicht erforderlich, da dort kein Eingriff stattfindet. Fallröhren oder Hamsterbaue innerhalb der Wiesenfläche im Plangebiet wurden nicht gefunden. Dort waren nur Kaninchenbaue und Mauselöcher vorhanden. Der Artenschutzbericht wird entsprechend ergänzt.

Anregungen

Brief Nr. 51

Änderungsvorschlag

-2-



- 3** – Des Weiteren liegt eine rechtsverbindliche Kompensationsfläche (gärtnerisch gepflegte Anlage) im Bereich der Planung.
- 4** Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Kompensationsfläche wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend als „Friedhofsneuanlage“ berücksichtigt.

Änderungsvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die in der SUP aufgeführten Themen wurden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben '1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Grundschule, geplant'

Erstellt am 22.05.2024, 17:04 gem. Verordnung 7.0

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Massenheim
 Realnutzung (Stand 2016): 6260 Befestigter Fahrweg, 8120 Grünland, 8110 Ackerland,
 Vorgesehene Nutzung: Grundschule, geplant
 Flur: 6
 Größe der Planfläche: 0,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Friedhof
 Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Friedhof, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/2htq90e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

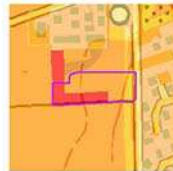
Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,3	7,4
Wirkzone	0,2	1,4

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



- Raumwiderstand**
- 0 Konflikte (unerheblich)
 - 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
 - 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
 - 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
 - 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
 - 9 Konflikte (sehr erheblich)
 - 10 Konflikte (sehr erheblich)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbereich	...0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Lernschutzbereich	...0 m	FFH-Gebiete	1000 m
Flugleerm	...0 m	Naturschutzgebiete	...300 m
Straßenverkehrsleerm	...0 m	Landschaftsschutzgebiete	...300 m
Schienenverkehrsleerm	...0 m	Naturdenkmale	...300 m
Industrieleerm	...0 m	G Landschaftsbestandteile	...300 m
Sesvo Störfallbereich	...0 m	Kompensationsflächen	...300 m
Emissionen Betriebe	...300 m	Biotope	...300 m
Gasfernleitungen	...300 m	Biotopeverbundsystem	...300 m
Freileitungsabstand LEP	...0 m	Vogelzugrastplätze	...300 m
Elektromagnetische Felder	...0 m	Artenvorkommen	...300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	-	-
Wohnumfeld Misch Bestand	...100 m	-	-
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	...300 m	-	-
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	...100 m	Gewässerzustand	...100 m
Bergschadensgebiete	...100 m	Fliessstillgewässer	...100 m
Hangrutschungsgefährdung	...100 m	Quellen	...100 m
Neuverfestigung	...0 m	Überschwemmungsgebiete	...0 m
Lebensraum Archivfunktion	...100 m	Pot. Überschwemmflächen	...0 m
Ertrags Filterfunktion	...100 m	Trinkwasserschutzgebiete	...0 m
Paläontologische Denkmale	...100 m	Heilquellenschutzgebiete	...0 m
Geologische Besonderheiten	...100 m	Pot Grundwasserneubildung	...0 m
Rohstoffe	...0 m	Grundwasser/verschmutzEmpf	...0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	...300 m	Luftbelastung	...0 m
Waldfunktionen	...300 m	Kaltrufhaushalt	...0 m
Wald	...300 m	Biolima	...0 m
Naturpark	...300 m	-	-
Landschaftsbild	...300 m	-	-
Freizeiteinrichtungen	...300 m	-	-
Sichtbarkeit	1000 m	-	-
Unzerschnittene Räume	...0 m	-	-
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	...300 m	-	-
Bodendenkmale	...100 m	-	-
Baudenkmale Fernwirkung	...300 m	-	-
Baudenkmale	...100 m	-	-
Kult. Landschaftselemente	...100 m	-	-

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Grundschule, geplant", Seite 2

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 31% (0,2 ha)

Gärtnerisch gepflegte Anlagen (abgeschlossen)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 17%

Gärtnerisch gepflegte Anlagen (abgeschlossen), Sonstiges (abgeschlossen)



Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1)

HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2)

BNatSchG (Bach, Graben gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben / Uferstrukturen gem.

LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stilgewässer gem. LP)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)

LNight (22-6 Uhr): >45-50 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 4%

Kirche, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Feuerwehr, Landw. Hof, Handel und Dienstl.



Biotope

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%

Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer

Standorte gem. HBK)



Biotopverbundsystem

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%

Fläche des Biotopverbundsystems



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 84% (0,5 ha)

Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 49%

Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der

Population, Kleines Granatauge (RL: gefährdet), Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Kleines Granatauge

(RL: gefährdet)



Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 96% (0,6 ha)

Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)



Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 84% (0,5 ha)

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes

Nitratretenvermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 52%

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes

Nitratretenvermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)

Zone I nachrichtlich



Konfliktanalyse zum Planvorhaben "1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Grundschule, geplant", Seite 3:

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (< 0,1 ha)
hoch (Porenleiter über Karstleiter)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 65% (0,4 ha)
Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)
hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%
sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,6 ha)
1373,4 ha unzerschnittener Freiraum

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Villa Rustica, Römische Kaiserzeit
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 21%
Villa Rustica, Römische Kaiserzeit

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste
für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25%), Bedeutende unzerschnittene Räume, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung
für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen
für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung
für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem



Umweltprüfung:
Konfliktanalyse zum Planvorhaben '1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Wohnbaufläche, geplant'

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Massenheim
 Realnutzung (Stand 2016): 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 6250 Innerörtl. Straße, 2410 Kirche, 1100 Wohnbebauung
 Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
 Flur: 6
 Größe der Planfläche: 0,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Wohnbaufläche, Bestand, Friedhof
 Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Friedhof, Siedlungsflächen entspr. Bebauungsplan, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/ZZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,1	6,5
Wirkzone	0,1	1,4

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unethelich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschränkung LEP	.... 0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Lärmerschutzbereich	.... 0 m	FFH-Gebiete	1000 m
Fluglärm	.... 0 m	Naturschutzgebiete	300 m
Strassenverkehrs lärm	.... 0 m	Landschaftschutzgebiete	300 m
Schieneverkehrs lärm	.... 0 m	Naturdenkmale	300 m
Industrie lärm	.... 0 m	G Landschaftsbestandteile	300 m
Sewerage-Stoßfallbereich	.... 0 m	Kompensationsflächen	300 m
Emitierende Betriebe	300 m	Biotope	300 m
Gasferleitungen	300 m	Biotopeverbundsystem	300 m
Freileitungsbaustrasse LEP	.... 0 m	Vogelzugplatzetze	300 m
Elektromagnetische Felder	.... 0 m	Atemvorkommen	300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	-	-
Wohnumfeld Misch Bestand	100 m	-	-
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	300 m	-	-
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	100 m	Gewässerzustand	100 m
Bergschadensgebiete	100 m	Fliessstillgewässer	100 m
Hangrutschungsgefährdung	100 m	Quellen	100 m
Neuversiegelung	.... 0 m	Uferschutzgebiete	.... 0 m
Lebensraum Archivfunktion	100 m	Rot Uferschutzflächen	.... 0 m
Ertrags Filterfunktion	100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.... 0 m
Paläontologische Denkmale	100 m	Heilquellen Schutzgebiete	.... 0 m
Geologische Besonderheiten	100 m	Rot Grundwasserneubildung	.... 0 m
Rohstoffe	.... 0 m	Grundwasser/Verschmutz Empf	.... 0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	300 m	Luftbelastung	.... 0 m
Wildfunktionen	300 m	Kaltrilhaushalt	.... 0 m
Wald	300 m	Biolima	.... 0 m
Naturpark	300 m	-	-
Landschaftsbild	300 m	-	-
Freizeiteinrichtungen	300 m	-	-
Sichtbarkeit	1000 m	-	-
Unzerschnittene Räume	.... 0 m	-	-
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	300 m	-	-
Bodendenkmale	100 m	-	-
Baudenkmale Fernwirkung	300 m	-	-

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Wohnbaufläche, geplant, Seite 2

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 8% (0,1 ha)

Gärtnerisch gepflegte Anlagen (abgeschlossen)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 11%

Gärtnerisch gepflegte Anlagen (abgeschlossen), Sonstiges (abgeschlossen)



Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich).

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach,

Graben / Uferstrukturen gem. LP)



Gewässer mit hoher Strukturgröße bzw. hoher biologischer Güte

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 90% (0,2 ha)

Kirche, Innerörtl. Straße

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 8%

Kirche, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%

Feuerwehr, Landw. Hof, Handel und Dienstl., Industrie u. Gewerbe



Biotope

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP)



Biotopverbundsystem

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%

Fläche des Biotopverbundsystems



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 61% (0,5 ha)

Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 43%

Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population, Kleines Granatauge (RL: gefährdet), Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Kleines Granatauge (RL: gefährdet)



Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 71% (0,5 ha)

Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)



Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 3%

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Nassstandort mit Auendynamik), hohe

Seltenheit (Auenböden), sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)



Anregungen

Brief Nr. 51

Änderungsvorschlag

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Wohnbaufläche, geplant, Seite 3

Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 61% (0,5 ha)

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 38%

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)

Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

Erlenbach

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

Zone I nachrichtlich

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (< 0,1 ha)

hoch (Porenleiter über Karstleiter)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 40% (0,3 ha)

Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 55% (0,4 ha)

1373,4 ha unzerschnittener Freiraum

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 30% (0,2 ha)

Villa Rustica, Römische Kaiserzeit

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 31%

Villa Rustica, Römische Kaiserzeit



Konfliktanalyse zum Planvorhaben '1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Wohnbaufläche, geplant', Seite 4

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Bedeutende unzerschnittene Räume, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Fließ- und Stillgewässerbebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Vielfalt des Landschaftsbildes (250 m-Rasterdaten), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem

Anregungen

Brief Nr. 52

Änderungsvorschlag

Von: [toeb_beteiligungsverfahren](#)
An: [Jennifer.Berz](#)
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
Datum: Mittwoch, 7. Juli 2021 11:44:03
Anlagen: [image002.png](#)
[image004.png](#)

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Berz,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Planverfahren.

1

Als Träger öffentlicher Belange regen wir den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle *Friedhof* an.

Wir bitten unsere Anregung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzkil
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail sinnvoll ist! Vielen Dank.



Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Bushaltestelle „Friedhof Massenheim“ wird noch in diesem Jahr barrierefrei ausgebaut. Gegenüber der Bushaltestelle wurde bereits ein Carsharing-Stellplatz errichtet. Die Bushaltestelle „Friedhof Massenheim“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“. Die vorgebrachte Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anregungen

Brief Nr. 55

Änderungsvorschlag

From: Katharina.Mueller@kultus.hessen.de <Katharina.Mueller@kultus.hessen.de>
Sent: Wednesday, June 23, 2021 4:46:24 AM (UTC+00:00) Monrovia, Reykjavik
To: Jennifer Berz <berz@planergruppe-rob.de>
Subject: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“;
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Berz,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 10.06.2021 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katharina Müller

Staatliches Schulamt
für den Hochtaunuskreis
und den Wetteraukreis
Konrad-Adenauer-Allee 1-11
61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 5191648
Fax: +49 6101 5191699

E-Mail: Katharina.Mueller@kultus.hessen.de

Internet: <http://www.schulamt-badvilbel.hessen.de>

Hinweise zum Datenschutz nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erhalten Sie auf der o.g. Internetseite der Dienststelle. Auf Wunsch werden diese Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt.



Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 56

Änderungsvorschlag



Der Magistrat

Stadtverwaltung Offenbach · Amt 60 · 63061 Offenbach am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/ Taunus

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
10.06.2021

Stadt Bad Vilbel, 1. Änderung Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“
Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Die Stadt Offenbach am Main hat keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Homburg
M. Eng.

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Bereich Stadtentwicklung und Städtebau
Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung

Christian Homburg
Fachreferent

Stadthaus, Zimmer 1406
Berliner Straße 60
Telefon +49 (0) 69 8065 2688
Telefax +49 (0) 69 8065 3529
christian.homburg@offenbach.de

Datum, unser Zeichen
01.07.2021, H120/ 60.31/ CH

Stellungnahme ohne Anregung

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV

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

Planergruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



Technische Abteilung

Kontakt: Herr Lange
Telefon: 06101 / 528-120
Telefax: 06101 / 528-121
E-Mail: rolf.lange@sw-bv.de

Bad Vilbel, 16.07.2021

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Horn,

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.

- 1** 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.

Der folgende in dem beiliegenden Plan mit rosa markierte Punkt ist zu berücksichtigen:

- 2**
- **Punkt 1: Stromkabel in Schulfläche:**
Ein Niederspannungsstromkabel liegt in der geplanten Fläche für die Schule. Das Kabel ist in die öffentliche Verkehrsfläche zu verlegen.

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


ppa. Klaus Rotter
Technischer Leiter


i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

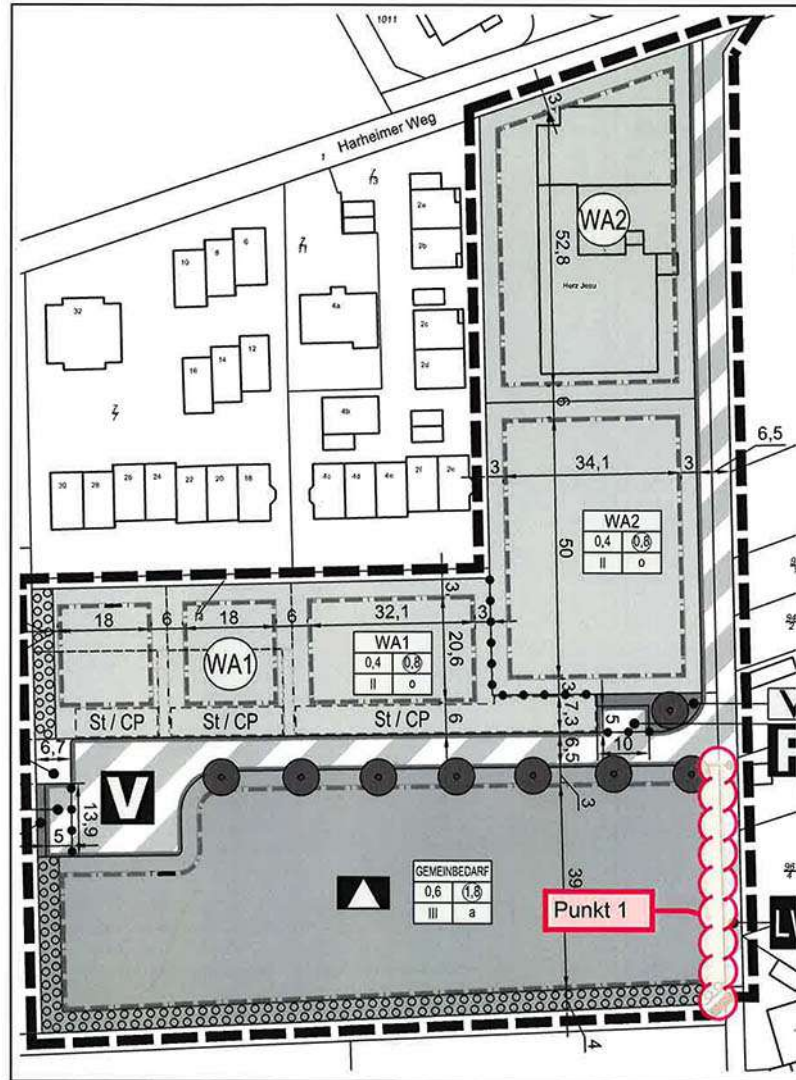
Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

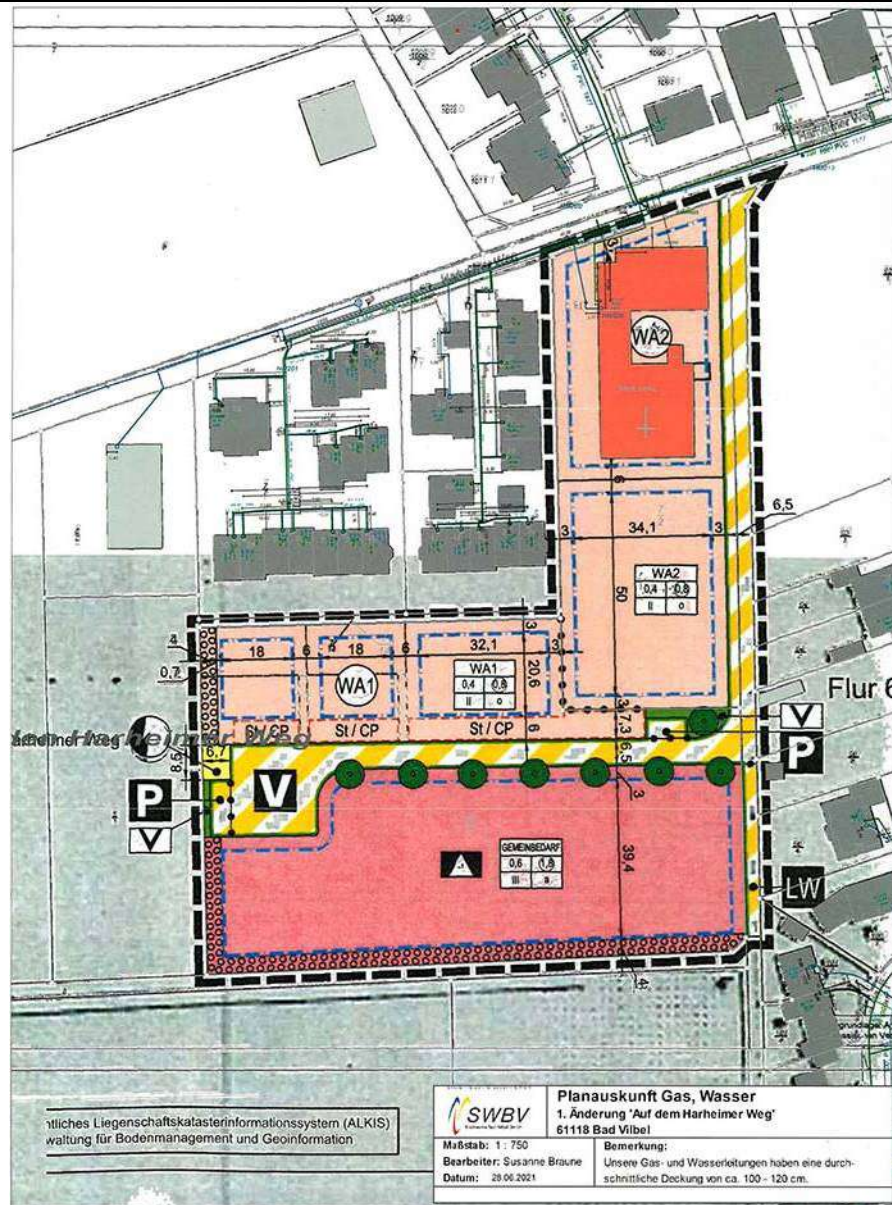
Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Das Niederspannungskabel wird im Rahmen der Realisierung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.





Anregungen

Brief Nr. 58

Änderungsvorschlag

Von: [ZentralePlanungND](#)
An: [Jennifer Berz](#)
Betreff: EG-16983, Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
Datum: Montag, 12. Juli 2021 14:11:13
Anlagen: [image001.png](#)
[Antwort.pdf](#)

Sehr geehrte Frau Berz,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. g. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 02.11.2020 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße



Order Entry

TFPO

ZentralePlanungND@Unitymedia.de

Vodafone NRW GmbH
Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

vodafone.de

The future is exciting.

Ready?

Gezeichnet durch: Dr. Johannes Ameltinger (Vorsitzende), Anka Dittmann, Bettina Kersch, Andrea Lankemann, Gerhard Mack, Alexander Sattl
Handelsregister Amtsgericht Köln, HRB 65984, Sitz der Gesellschaft Köln, USt-ID DE 813 243 353

Stellungnahme ohne Anregung



Stellungnahme ohne Anregung

Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Planergruppe ROB GmbH
Frau Stefanie Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-16983

Seite 1/1

Datum
02.11.2020

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Harheimer Weg"

Sehr geehrte Frau Horn,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

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.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

Anregungen

Brief Nr. 60

Änderungsvorschlag

Von: [Tunkowski, Manfred, Wasserverband Nidda](#)
An: [Jennifer Berz](#)
Cc: [Sebastian Wysocki \(sebastian.wysocki@bad-vilbel.de\)](#); [Biemann, Claus](#); [Stefan Höfer - Magistrat der Stadt Bad Vilbel \(stefan.hoefer@bad-vilbel.de\)](#); [Stefanie Horn](#)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Freitag, 11. Juni 2021 11:54:17

Sehr geehrte Frau Berz,

der Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt außerhalb der Zuständigkeit des Wasserverbandes, daher ergeht keine Stellungnahme. Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren ist somit nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Wasserverband NIDDA
Im Auftrag

Manfred Tunkowski

–
Wasserverband NIDDA
Hof Graß 1
35410 Hungen

Tel.: 06402 / 511-8840
Fax: 06402 / 511-8810
Sekretariat: 06402 / 511-8843

<http://www.wasserverband-nidda.de>

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der korrekte Adressat sind oder diese E-Mail irtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Stellungnahme ohne Anregung

Anregungen

Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag

Stadt Bad Vilbel
- Stadtplanungsamt -
Marktplatz 5
61118 Bad Vilbel

Hanau, den 23.07.2021

Unser Aktenzeichen: 20133/20 TE61
Bl Massenheim/Stadt Bad Vilbel

Änderung B-Plan "Auf dem Harheimer Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

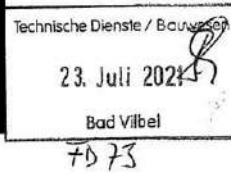
1

in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf mein Schreiben an Sie vom 8.12.2017, in dem ich die Interessenvertretung der Bürgerinitiative „Natürlich-Massenheim“ mit den dort genannten Mitgliedern angezeigt habe.

An dieser Interessenvertretung hat sich seitdem nichts geändert.

Meine Mandantschaft nimmt zunächst mit Zufriedenheit zur Kenntnis, dass die hier geäußerten Bedenken hinsichtlich der von Ihnen zunächst gewählten Verfahrensart zu einem Umdenken ihrerseits geführt haben und Sie insoweit nunmehr die Bauleitplanung im normalen Verfahren durchführen.

Wie der amtlichen Bekanntmachung vom 16.6.2021 entnommen werden kann, haben Sie zwischenzeitlich das vorgezogene Beteiligungsverfahren eingeleitet und einen Vorentwurf zur Diskussion gestellt.



Zu 1: siehe Anlage 1 zu Brief Nr. 65.

Anregungen	Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
2	<p>Zunächst ist festzustellen, dass die in meinem Einwändungs schreiben vom 21.10.2020 aufgeführten Bedenken mit Ausnahme der Verfahrensart weiterhin Geltung besitzen. Insoweit beziehe ich mich zunächst auf dieses Schreiben und mache mir die dortigen Ausführungen für das jetzige Einwändungs schreiben zu Eigen.</p>	<p>Zu 2: siehe Anlage 2 zu Brief Nr. 65, Änderungsvorschlag zu 11 - 23.</p>
3	<p>Da im jetzigen Verfahrens stadium einer vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB noch kein abwägungsrelevanter Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplanes vorliegt, werden die nachfolgenden Einwendungen nur stichpunktartig vorgetragen.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 3:</p>
	<p>1. Zeichnerische Darstellung</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Die zeichnerische Darstellung ist aus hiesiger Sicht unvollständig, da nicht alle Baufenster eine Nutzungsschablone bzw. eine vergleichbare Festsetzung beinhalten.</p>	<p>Begründung:</p>
	<p>2. Prüfungsumfang</p>	<p><i>Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist planzeichnerisch eindeutig in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 untergliedert. Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 als auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind Nutzungsschablonen in der Planzeichnung enthalten. Die Zuweisung von Nutzungsschablonen zu den einzelnen Baufenstern ist nicht erforderlich.</i></p>
4	<p>Die jetzt vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ setzt erkennbar auf den Feststellungen zum Zeitpunkt des Erlasses des ursprünglichen Bebauungsplanes auf und diskutiert insoweit nur von diesem Bebauungsplan abweichende Änderungen bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen.</p> <p>Eine umfassende Neubewertung insbesondere der Umweltbeeinträchtigungen findet nicht statt.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 4:</p>
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p><i>Im Rahmen der Umweltprüfung werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Dabei ist planungsrechtlich der letzte rechtswirksame Zustand des Plangebiets (Bebauungsplan von 1998) heranzuziehen. Zu beurteilende potenzielle Auswirkungen resultieren daher aus der Differenz zwischen dem Umweltzustand gemäß des Ursprungsplans und dem Zustand nach Planrealisierung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans.</i></p>
		<p><i>In der Bilanzierung zum Ursprungsplan wurde der Großteil der Kompensation mit der Neuanlage des Parkfriedhofs erbracht. Diese Maßnahme war jedoch direkt an die Neuanlage des Friedhofs gebunden. Da dieser nicht errichtet worden ist, wurde auch die Kompensationsmaßnahme nicht durchgeführt. Die Kompensationsfläche wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend als „Friedhofsneuanlage“ berücksichtigt.</i></p>
		<p><i>Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. So wurde z.B. eine umfassende aktuelle faunistische Untersuchung durchgeführt.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
<p>5</p>	<p>Wie der Begründung jedoch entnommen werden kann, geht der Planungsgeber davon aus, dass die in dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird, da der Bedarf hierfür weggefallen ist. Unterstellt man diese Aussage, wird man festzustellen haben, dass der Bebauungsplan funktionslos geworden ist, mit der Folge, dass inhaltlich betrachtet, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ einer Neuaufstellung gleichkommt.</p>	<p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Eine Festsetzung kann funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre (Fort-)Geltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans bezogenen Betrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.</i></p>
<p>6</p>	<p>Es ist deshalb nicht ausreichend, wenn lediglich die zusätzlichen Beeinträchtigungen einzelner Umwelteinflüsse betrachtet werden. Vielmehr hat hinsichtlich der nunmehr geplanten Bebauung eine vollständige Neubewertung aller öffentlichen und privaten Belange zu erfolgen. Eine Rekurrierung auf den zwischenzeitlich mehr als 20 Jahre alten und nicht mehr zur Anwendung gelangenden Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ scheidet daher nach diesseitiger Rechtsauffassung aus.</p>	
<p>7</p> <p>3. Verkehrsbelastung</p> <p>Die hierzu getroffenen Aussagen in der Begründung des Vorentwurfes einschließlich der Verkehrsuntersuchung vom April 2021 sind ungenügend.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass die bereits in meinem Schreiben vom Oktober 2020 hierzu getroffenen Ausführungen keinen Eingang in die weiteren Untersuchungen und Planungen gefunden haben.</p> <p>Noch einmal wird darauf hingewiesen, dass der Lkw- und Landmaschinen-Verkehr überhaupt nicht berücksichtigt worden ist. Die besondere Belastung insbesondere des Harheimer Weges vor allem während der Erntezeit wird offenkundig nicht thematisiert.</p>		<p><i>Diese Voraussetzungen liegen für den Bereich der vorgesehenen Friedhofserweiterungsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ nicht vor. Die Nutzung der Fläche zur Friedhofserweiterung wäre hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse prinzipiell insbesondere für alternative Bestattungsformen weiterhin möglich. Die dafür im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Fläche ist bislang nicht bebaut. Es liegt somit keine Funktionslosigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans vor. Die Unwirksamkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans müsste zudem gerichtlich entschieden werden. Dies ist bislang nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Da sich zwischenzeitlich die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bad Vilbel für das Plangebiet geändert hat, ist es legitim und auch städtebaulich erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Dies ist jedoch nicht mit einer Funktionslosigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans gleichzusetzen.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Änderungsvorschlag zu 4.</p> <p>Änderungsvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt. Neben den Verkehrsbelastungen wurden die Straßenräume im Untersuchungsraum dokumentiert und gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bewertet. Der Untersuchungsraum wurde hierzu bis zum Übergang auf die Homburger Straße ausgedehnt.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Verkehrszählungen wurden an einem repräsentativen Zähltag über 24 Stunden alle Fahrzeuge im Harheimer Weg und am Knotenpunkt „Breite Straße / Harheimer Weg / Im Mühlengrund“ (KP-I) fahrzeugklassengenau dokumentiert. Hierbei wurden auch Traktoren (Landmaschinen) und Sattelzüge (4 im Ziel- und 5 im Quellverkehr) sowie Lkw (je 2 im Ziel- bzw. Quellverkehr) gezählt und in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Eine grundsätzliche Einschränkung der Kapazität des Verkehrsnetzes ergibt sich aus diesen vereinzelt Fahrten nicht.</i></p> <p><i>Die Fahrtenprognose in der Verkehrsuntersuchung wurde auf Grundlage der „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ aus dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, dem ergänzenden Programm VER_Bau sowie vergleichbaren Objekten durchgeführt. Dies ist das derzeit anerkannte Verfahren. Es wurde sowohl für den Bereich „Wohnen“ als auch für die Grundschule durchgeführt. Das zu erwartende Fahrtenaufkommen (Neuverkehr) durch die Grundschule beläuft sich danach auf rund 250 Kfz-Fahrten am Tag.</i></p> <p><i>Es ist darauf hinzuweisen, dass es in der Tat eines der städteplanerischen Ziele des Bebauungsplanes ist, das tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen durch die Einrichtung bzw. Verlegung der Grundschule innerhalb des Stadtteils und die damit verbesserte Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder dem Roller insgesamt zu reduzieren.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag

Des Weiteren sind die Aussagen zu der verkehrlichen Belastung, verursacht durch die Grundschule schlicht lebensfremd.

Der Gutachter geht davon aus, dass bei einer Grundschule mit 200 Grundschulern am Tag lediglich 150 Kfz-Bewegungen erfolgen.

Die in dem Gutachten zum Ausdruck gebrachte Erwartung, dass die Grundschule fußläufig und/oder mit dem Fahrrad besucht wird, verkennt, dass gerade bei Grundschulern der Klassen 1-3 die Teilnahme am öffentlichen Verkehr nur höchst eingeschränkt stattfindet.

Erfahrungsgemäß werden die Schülerinnen und Schüler dieser Klassen teilweise auch noch Schülerinnen und Schüler der Klasse 4 von einem Elternteil mit dem Pkw zur Schule gebracht.

Dies gilt umso mehr, als die geplante Grundschule offenkundig die einzige Grundschule für den gesamten Stadtteil Massenheim ist. Aufgrund ihrer unter diesem Gesichtspunkt falsch ausgewählten Ortsrandlage führt dies dazu, dass die Schülerinnen und Schüler nicht unerheblich lange Anfahrtswege auf sich nehmen müssen.

Die damit einhergehende potentielle Gefährdung gerade der jüngeren Grundschulern und Grundschüler durch Teilnahme am Straßenverkehr wird regelmäßig dadurch kompensiert, dass die Kinder mit dem Pkw zur Schule gebracht werden.

Realistischerweise wird man von einem Prozentsatz in der Größenordnung von 80-90 % der Schülerinnen und Schüler auszugehen haben.

Da die Schülerinnen und Schüler auch mittags nach Schulschluss von einem der Elternteile wiederum mit dem Pkw abgeholt werden, entstehen insoweit für diese Schülerinnen und Schüler vier Kfz-Bewegungen am Tag.

Dies bedeutet, dass von etwa 640 bis 720 Kfz-Bewegungen ausgegangen werden muss. Die vom Gutachten angegebenen 150 Kfz-Bewegungen liegen insoweit neben

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass „die Straßenquerschnitte auch bei einer „worst-case“-Betrachtung (Phase II) ausreichend dimensioniert sind und auch die in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbelastungen in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können“ (VU, S. 15). Hierzu zählt auch der Harheimer Weg, der mit einer Fahrbahnbreite von rund 6,35 m regelkonform bemessen ist und den Begegnungsfall Lkw / Lkw bzw. Bus / Bus ermöglicht (VU, Anlage 3 ff.).

Anregungen

Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag

der Sache und können auf keinen Fall Grundlage für die Prüfung der verkehrlichen Belastung des Straßennetzes sein.

Da bereits jetzt der Harheimer Weg nicht zuletzt wegen des Landmaschinenverkehrs an sein Fassungsvermögen gelangt ist, bedarf es keiner großen Ausführungen, dass gerade in Spitzenzeiten (Schulbeginn bzw. Schulende) das Verkehrschaos vorprogrammiert ist.

Der Harheimer Weg ist in seinem jetzigen Ausbauzustand nicht in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

8 4. Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Nach den bisherigen Festsetzungen des Vorentwurfes ist nicht erkennbar, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 die Errichtung einer Tiefgarage zwingend notwendig ist.

9 5. Ausgleichsfläche

Aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung ergibt sich, dass das Plangebiet für einige auch gefährdete Vogelarten ein bedeutsames Nahrungshabitat ist.

Insoweit wird ausdrücklich empfohlen, den Verlust dieses wertvolle Nahrung- und Rastbiotopen in der näheren Umgebung durch die Anlage einer größeren Blühfläche oder Streuobstwiese zu kompensieren.

Diese Forderung kommt der Vorentwurf nicht nach.

Änderungsvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Im Vorfeld der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ ist ein städtebauliches Konzept für die zukünftige Nutzung und Bauungsstruktur innerhalb des Plangebietes erarbeitet worden. Hierbei wurden durch städtebauliche Testentwürfe verschiedene Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes überprüft, die unter anderem die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 vorsehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll diesbezüglich die Errichtung von Geschosswohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau ist ein zentrales Ziel für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze hat entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Durch die Errichtung von Tiefgaragen sollen die oberirdischen Bereiche der Wohngrundstücke gezielt für die Freizeitnutzung der Bewohner freigehalten werden.

Für alle Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm festgesetzt, um auf diese Weise die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen im Bereich der Tiefgaragen zu ermöglichen.

Änderungsvorschlag zu 9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Artenschutzgutachten wird die aufgeführte Empfehlung nicht als Maßnahme des Artenschutzes gefordert, sondern lediglich als wünschenswert vorgeschlagen. Nahrungs- und Rastbiotope sind artenschutzrechtlich nicht gesondert geschützt. Die Festsetzung einer entsprechenden Kompensationsfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Anregungen

Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag

Insgesamt ist auffallend, dass für die Eingriffe in den Naturhaushalt keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen sind.

Dies ist jedoch dringend erforderlich, da durch die Umnutzung der Friedhoferweiterungsfläche in eine gewöhnliche Wohnbebauung mit Gemeinbedarfsfläche die vorgesehene Kompensation für die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zugelassenen Wohnnutzung nunmehr wegfällt.

Für einen entsprechenden Ersatz dieser Ausgleichsfläche ist nicht gesorgt.

10

6. Wegfall der kirchlichen Nutzung

Erstmalig mit dem Vorentwurf wird die Beseitigung der Kirchenbauten in Erwägung gezogen.

Unabhängig davon, dass diese Thematik bisher mit den betroffenen Kirchenmitgliedern und der interessierten Öffentlichkeit nicht besprochen worden ist, fällt auf, dass die Begründung des Bebauungsplanvorentwurfes an einigen Stellen die sich hieraus ergebenden Folgen nicht berücksichtigt.

So wird teilweise von der Beibehaltung der Kirchengebäude ausgegangen und keine Prüfung vorgenommen, die die mit dem jetzigen Vorentwurf zugelassene zusätzliche Wohnbebauung und den damit einhergehenden Verlust der Kirchengebäude zum Gegenstand hat.

Sollte der Vorentwurf in seiner jetzigen Fassung diesen Mangel beibehalten, dürften erheblich Abwägungsfehler vorliegen.

Änderungsvorschlag zu 10:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Auf Anregung des Bistums Mainz und nach Abstimmung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der katholischen Pfarrgemeinde Sankt Nikolaus sieht der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ für den Fall einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung die Umwidmung der Fläche zugunsten von Wohnzwecken vor. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte Bereich wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorhandene Kirchengebäude mit angeschlossenem Gemeindezentrum erhält bis zur Nutzungsaufgabe Bestandschutz.

Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Massenheim am 21.05.2021 sowie im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.05.2021 präsentiert. Der Pfarrer der Kirchengemeinde war in der entsprechenden Sitzung des Ortsbeirates Massenheim anwesend und hat die Kirchenmitglieder im Gottesdienst über die Pläne der Kirche informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2021 im Bad Vilbeler Anzeiger. Auf die mögliche zukünftige Aufgabe der kirchlichen Nutzung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Es bestand für die interessierte Öffentlichkeit sowie die betroffenen Kirchenmitglieder die Möglichkeit sich die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erörtern zu lassen und Stellungnahmen abzugeben.

Die zusätzliche Wohnbebauung im Bereich der umgewidmeten Fläche der vorhandenen Kirchengebäude wird bereits in den erforderlichen Untersuchungen (Trink- und Löschwassernachweis, Entwässerung, Verkehrsuntersuchung, Umweltbericht) berücksichtigt. Weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

Anregungen	Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
<p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Vorentwurf in seiner jetzigen Verfassung einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 		



Anregungen

Anlage 1 zu Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag



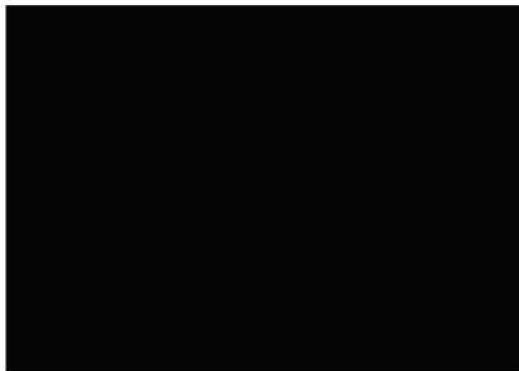
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
- Stadtplanungsamt -
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Hanau, 08.12.2017

Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich Ihnen hiermit mit beiliegender Vollmacht an, dass ich die Bürgerinitiative „Natürlich-Massenheim“, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Mitgliedern



Anregungen

Anlage 1 zu Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag

2


anwältlich vertrete.

Meine Mandanten beabsichtigen sich gegen die durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Ausdruck gebrachten Planungsabsichten im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterung zur Wehr zu setzen.

Zur Vorbereitung eines zu gegebener Zeit vorzulegenden Einwendungsschreibens darf ich Sie bitten, mir

Akteneinsicht

in die Verfahrensakten zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren zu gewähren.

Hinsichtlich eines Akteneinsichtstermins komme ich kurzfristig auf Sie zu.

Mit freundlichen Grüßen

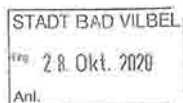
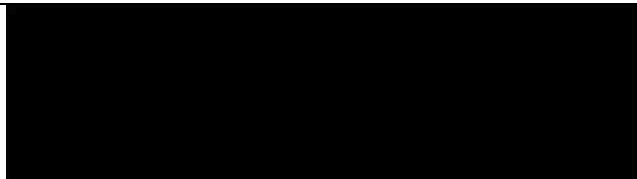

Anlage

Vollmacht

Anregungen

Anlage 2 zu Brief Nr. 65

Änderungsvorschlag



Stadt Bad Vilbel
Stadtplanung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

te/mh Hanau, 21.10.2020
20201016-StadtBadVilbel-STN-ÄnderungBebbauungspl.docx

Erste Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“
Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich Ihnen hiermit an, dass ich auch weiterhin die Bürgerinitiative „Natürlich-Massenheim“ anwaltlich vertrete. Insoweit beziehe ich mich auf mein Schreiben an Sie vom 08.12.2017. Dieses Schreiben füge ich Ihnen in der Anlage der Ordnung halber nochmals bei.

Namens und in Auftrag meiner Mandanten erhebe ich gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Einwände:

11

1. Verfahrensart

Ausweislich der Begründung der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ soll das Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Bereits am 12.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel einen Aufstellungsbeschluss gefasst, wonach die streitgegenständlichen Flächen nach § 13 b – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – überplant werden sollten.

Diesen Verfahrenswechsel haben Sie bisher nicht näher begründet.

Änderungsvorschlag zu 11:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – können Bebauungspläne aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bebauungsplanverfahren i.S.d. § 13b BauGB kommen somit nur für Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ erstmalige Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB nicht zulässig. § 13b BauGB ist im vorliegenden Fall somit nicht anwendbar. Der bisherige Wechsel in ein Verfahren nach § 13a BauGB begründete sich demnach nicht aufgrund des zeitlichen Anwendungsbereichs, sondern des sachlichen Anwendungsbereichs des § 13b BauGB.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfolgte im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

Offenkundig ist der Verfahrenswechsel dem Umstand geschuldet, dass die Anwendung des § 13 b BauGB zeitlich limitiert ist. So ist der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen, was offenkundig eine unüberbrückbare zeitliche Hürde bedeuten kann, sollte das Bebauungsplanänderungsverfahren bis dahin nicht bis zum Satzungsbeschluss abgearbeitet werden können.

Unabhängig hiervon liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht vor.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist wesentliche Voraussetzung, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Auch wenn der Gesetzgeber mit dem Begriff der Innenentwicklung keine inhaltliche Gleichstellung mit dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB herstellen wollte, ist der Anwendung des § 13 a BauGB gleichwohl enge Grenzen gesetzt.

Denn die gesetzgeberische Intention des § 13 a BauGB ist, im Interesse der Einhaltung der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB, die Verfahrensvorschriften für die städtebauliche Entwicklung „nach innen“ zu erleichtern.

Keinesfalls dient der § 13 a BauGB als Instrumentarium für eine bauliche Nutzung von Außenbereichsflächen.

Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 05.11.2015 – 4 CN 9/14 unzweideutig zum Ausdruck gebracht. So wird der räumliche Anwendungsbereich des § 13 a BauGB mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung eingeschränkt. „Überplant werden dürfen (nur) Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden“ (vergl. Bundesverwaltungsgericht vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14, Rn. 23 – juris).

Keinesfalls ist es gerechtfertigt die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches in den Außenbereich hinein zu erweitern (vergl. Bundesverwaltungsgericht a. a. O.).

Diese Rechtsprechung folgt dem gesetzgeberischen Leitmotiv, welches in dem Regierungsentwurf zum BauGB 2007 (BT-DRS.16/2496) zum Ausdruck gebracht wird. Dort werden Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen beispielhaft genannt. So gehören hierzu im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die mit der beabsichtigten ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ beabsichtigte Wohnbebauung findet, auch wenn diese Fläche bereits durch einen Bebauungsplan überplant worden ist, nicht innerhalb eines Siedlungsbereiches mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils statt, wie dies von dem Bundesverwaltungsgericht in der oben genannten Grundsatzentscheidung gefordert wird. Die überplanbaren Flächen müssen von einem solchen Siedlungsbereich **umgeschlossen** sein.

Hiervon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Vielmehr soll mit dem streitgegenständlichen Bebauungsplanänderungsverfahren eine bisher nicht genutzte Fläche unter anderem einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Dies reicht für die Anwendung des § 13 a BauGB nicht aus.

12 2. Vernichtung von Ausgleichsfläche

Mit dem Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ wurde eine wesentliche Fläche des Bebauungsplangebietes für den Ausgleich des mit der in diesem Bebauungsplan zugelassenen Wohnnutzung herangezogen. So geschieht die Kompensation der Eingriffe auf einem Teil des neuen Friedhofs, in dem dort, „parkartig“ angelegt, eine lockere Bepflanzung mit autochthonen Laubbäumen stattfinden soll. Des Weiteren soll ein Extensivrasen angelegt werden, was zu einer Verbesserung der Biotopstruktur führen soll.

Auch wenn diese Ausgleichsmaßnahmen offenkundig bis heute von Seiten der Stadt Bad Vilbel nicht durchgeführt worden sind, was in naturschutzrechtlicher Hinsicht nicht akzeptabel ist, steht diese als Friedhofserweiterung deklarierte Teilfläche des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ einer Wohnbebauung nicht zur Verfügung.

13 3. Wegfall der Friedhofserweiterung

In der Begründung der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ finden sich keine Aussagen zu dem Wegfall der vorgesehenen Friedhofserweiterungsfläche.

Diesseits wird unterstellt, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ im Jahre 1998 eine Bedarfsanalyse zu dem Ergebnis gelangt war, dass das wohl in städtischem Eigentum befindliche Friedhofsgelände eine Erweiterung benötigt.

Änderungsvorschlag zu 12:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren. Im Zuge des Verfahrenswechsels erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine Bilanzierung des Eingriffs sowie die Festsetzung entsprechender neuer Kompensationsmaßnahmen.

Änderungsvorschlag zu 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Analyse der Notwendigkeit der Erweiterungsfläche für den Friedhof in Massenheim wurde die Anzahl der Erd- und Urnenbestattungen in den letzten fünf Jahren herangezogen.

Bestattungen Massenheim						
	2016	2017	2018	2019	2020	Gesamt
Erdbestattungen	7	6	5	3	2	23
Urnenbestattungen	4	21	15	23	9	72
Gesamt	11	27	20	26	11	95

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Anzahl der Erdbestattungen auf dem Friedhof in Massenheim innerhalb der letzten fünf Jahre stetig abgenommen hat, während der überwiegende Anteil der Bestattung in Form von Urnenbestattungen erfolgte.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Friedhofsfläche in Massenheim wurde bereits im März 2018 überprüft. Die Untersuchung der freien Grabstätten ergab zum damaligen Stand eine Anzahl von 75 freien Erdgräbern. Die Urnengräber wurden nicht berücksichtigt. Im November 2020 wurden die Daten der freien Grabstätten aktualisiert. Hierbei ließen sich insgesamt 162 freie Grabstätten, aufgeteilt in 96 freie Erdgräber und 66 freie Urnengräber, festhalten.

Durch die sinkende Zahl an Erdbestattungen kann insgesamt eine steigende Anzahl an freien Grabstätten festgehalten werden. Gleichzeitig führt der Trend zur Urnenbestattung zu einem geringeren Flächenbedarf im Vergleich zur Erdbestattung.

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<i>Aufgrund der vorhandenen freien Grabstätten sowie der sinkenden Zahl an Erdbestattungen besteht kein Bedarf zur Erweiterung des Friedhofs in Massenheim. Entsprechende Aussagen sind bereits in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.</i>

Diese planerische Motivation zur Ausweisung einer Fläche für eine Friedhoferweiterung dürfte heute umso mehr gelten, als durch die Steigerung der Wohnbevölkerung des Ortsteiles Massenheim in den letzten Jahren die Bestattung Verstorbener einen größeren Flächenbedarf benötigt.

Wenn nunmehr diese für eine Friedhoferweiterung vorgesehene Fläche in eine andere Nutzung überführt werden soll, bedarf es eines Nachweises, dass diese Fläche nicht mehr benötigt wird. Derartige Aussagen zu dieser Fragestellung sind jedoch in der Begründung zu der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ nicht vorhanden.

14 4. Beeinträchtigung des Heilquellenschutzes

Eine Teilfläche des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone I „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk ID 440-088“. Dem trägt der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dadurch Rechnung, dass er die südliche Teilfläche als ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet hat.

Darüber hinaus weist der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.

Diese Festsetzungen in den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erfüllen als sogenannte Vorbehaltsgebiete im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG bestimmte raumbedeutsame Funktionen, die bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (vergl. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Seite 9).

Vorbehaltsgebiete sind nach den Feststellungen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Grundsätze der Raumordnung.

Die Ausführungen in der Begründung zu der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ (vergl. E., Ziffer 3) lassen jedoch vermuten, dass der Planungsgeber davon ausgeht, dass es sich hier um Festsetzungen im Rahmen eines Flächennutzungsplanes gem. § 5 BauGB handelt, die er meint, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich berichtigen zu müssen.

Ausweislich der Begründung wird auf die städtebauliche Behandlung derartiger Planungsgrundsätze nicht näher eingegangen.

Änderungsvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind, ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Auf die Lage des Plangebietes im „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Entsprechend der vorgebrachten Anregung handelt es sich hierbei um Grundsätze der Raumordnung. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,6 ha handelt es sich im vorliegenden Fall um keine raumbedeutsame Planung. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat gegen die Planung keine regionalplanerischen Bedenken erhoben. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Friedhoferweiterungsfläche zur Schaffung von Allgemeinen Wohngebieten sowie zur Errichtung einer Grundschule entsprechen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der südlichen Teilfläche des Plangebietes nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als „Grünfläche – Friedhof“. Die Abweichungen liegen dabei oberhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 0,5 ha. Im Falle einer Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB müsste der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfolgte im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<p><i>Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain kann die Änderung des Bebauungsplans im Vollverfahren ohne Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgen. Die Grundzüge der Planung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Insgesamt handelt es sich um eine relativ geringe Abweichung. Die Flächen werden im Zuge der Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans angepasst.</i></p>

15 5. Städtebauliche Dichtewerte

Der Begründung zu dem Bebauungsplan unter Ziffer 3.1.1 ist zu entnehmen, dass der Planungsgeber davon ausgeht, dass die regionalplanerischen Dichtewerte ausweislich des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Zielcharakter haben.

Hierbei verkennt der Planungsgeber die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes ausweislich dessen Urteils vom 13.10.2016 – 4 C 962/15.N. Danach handelt es sich bei dem Plansatz in Z 3.4.1-9 RPS/RFNP nur zum Teil um ein Ziel der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

So ist die Aussage zur Untergrenze der Dichte der Wohneinheiten mit den dort aufgeführten Möglichkeiten von entsprechenden Ausnahmen als verbindliches Ziel der Raumordnung zu verneinen, da nach Auffassung des Gerichtes, diese nicht hinreichend deutlich bestimmt ist (vergl. VGH Kassel a. O. – Rn. 59 – juris).

Fehlt somit diesem Plansatz der raumordnungsrechtliche Zielcharakter, handelt es sich insoweit um einen landesplanerischen Grundsatz, mit der Folge, dass dieser im Rahmen der Begründung anders zu behandeln ist.

16 6. Verkehrsbelastung

Die in der Verkehrsuntersuchung zu der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ dargestellte Bestandsanalyse ist bezogen auf den „Harheimer Weg“ nicht nachvollziehbar. Sie geht von völlig falschen Voraussetzungen aus.

Zwar ist die Ortsdurchfahrt über den Freislebenplatz und den Harheimer Weg als „Spielstraße“ deklariert, tatsächlich wird diese Straße jedoch von 40 Tonnern und größten landwirtschaftlichen Maschinen befahren, da es an geeigneten Zuwegen zu den im Außenbereich liegenden Agrarbetrieben mangelt.

Der Harheimer Weg ist bislang der Einzige Zuweg zu einem mittlerweile zum überregionalen Handelszentrum für landwirtschaftliche Güter gewachsenen Betrieb. Zusätzlich nutzen viele Kunden des Hofladens und Besucher des mittlerweile beliebten Ausflugsziels diesen Weg. Die Bezeichnung als „Spielstraße“ ist eher von der Vermeidung von Kosten getrieben, da keine Bürgersteige vorgeschrieben sind, als von der eigentlichen Spielstraßen-Idee, in der spielende Kinder gegenüber dem fließenden Verkehr Vorrechte haben.

Der Straßenquerschnitt des „Harheimer Weges“ ist für die nunmehr noch hinzukommende Verkehrsbelastung völlig unzureichend. Es ist in Massenheim allgemein

Änderungsvorschlag zu 15:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Entsprechend dem aufgeführten Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Hessen (Urt. v. 13.10.2016, Az.: 4 C 962/15.N) stellt die Aussage in Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur einzuhaltenden Dichte für die aufgezählten Siedlungstypen im Hinblick auf die jeweiligen Obergrenzen ein Ziel der Raumordnung dar. Die in Z 3.4.1-9 genannte Untergrenze der Dichte der Wohneinheiten kann jedoch aufgrund der nicht hinreichend bestimmten Ausnahmemöglichkeiten zur Unterschreitung der Mindestdichte nicht als Ziel der Raumordnung angesehen werden und ist in einen Grundsatz der Raumordnung umzudeuten (VGH Hessen, 13.10.2016 - 4 C 962/15.N, Rn. 59).

Bei Zielen der Raumordnung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Gemäß § 4 ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Auch wenn es sich bei den Untergrenzen der regionalplanerischen Dichtewerte entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nicht um ein verbindliches Ziel der Raumordnung handelt, sind diese als Grundsatz der Raumordnung dennoch weiterhin im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat sich in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan bezüglich der Behandlung der regionalplanerischen Dichtewerte nicht geäußert. Angesichts dessen wird davon ausgegangen, dass seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Einwände bezüglich der Behandlung des angesprochenen Ziels und Grundsatzes der Raumordnung bestehen. Es bedarf somit keiner anderen Behandlung in der Begründung zum Bebauungsplan.

bekannt, dass ein Befahren fast aller Straßen mit Gegenverkehr nur durch Ausweichen in Parklücken möglich ist und wenn diese nicht vorhanden sind, nur über die Inanspruchnahme von Bürgersteigen erfolgen kann.

Es ist immer wieder festzustellen, dass vor allem Lastkraftwagen mangels Ausweichmöglichkeiten feststecken.

Die insoweit in der Bestandsanalyse der Verkehrsuntersuchung genannte Verkehrsbelastung für den Harheimer Weg entspricht nicht den Tatsachen, da offenkundig die im Außenbereich befindlichen Agrarbetriebe nicht berücksichtigt worden sind.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der schon vor Jahren mit der Verkehrsplanung der Stadt Bad Vilbel beauftragte Prof. Dr. Storost zu der Ansicht gekommen ist, dass Massenheim keinen weiteren Verkehr verträgt.

Seit dieser Aussage hat sich die örtliche Verkehrssituation deutlich verschlechtert.

Hierbei kommt hinzu, dass nach dem Bebauungsplan auch weiterhin eine zweizügige Grundschule für den Ortsteil Massenheim geplant wird.

Das Verkehrsgutachten kommt hierbei fälschlicherweise zu dem Schluss, dass eine nennenswerte zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Grundschule nicht zu erwarten sei, da die Grundschüler fußläufig die Schule erreichen können.

Diese Aussage wird durch die allgemeine Erfahrung widerlegt, wonach gerade bei Grundschulern die Eltern die Kinder regelmäßig mit dem eigenen Pkw zur Schule fahren. Dies gilt insbesondere für die ersten beiden Grundschuljahre.

Dieser zusätzliche Autoverkehr ist ebenfalls in der Verkehrsuntersuchung nicht angemessen berücksichtigt worden.

Gleiches gilt für die Nutzung der im Plangebiet liegenden Kirche. Durch die sonntäglichen Gottesdienste sowie weitere Veranstaltungen mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr wird schon heute der Harheimer Weg stark belastet.

Des Weiteren ist unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit unabdingbar, dass der Harheimer Weg mit getrennten Fahrradwegen ausgestattet werden muss, damit die mit dem Rad fahrenden Grundschüler verkehrssicher die Grundschule erreichen können.

Änderungsvorschlag zu 16:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt. Neben den Verkehrsbelastungen wurden die Straßenräume im Untersuchungsraum dokumentiert und gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bewertet. Der Untersuchungsraum wurde hierzu bis zum Übergang auf die Homburger Straße ausgedehnt.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass „die Straßenquerschnitte auch bei einer „worst-case“-Betrachtung (Phase II) ausreichend dimensioniert sind und auch die in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbelastungen in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können“ (VU, S. 15). Hierzu zählt auch der Harheimer Weg, der mit einer Fahrbahnbreite von rund 6,35 m regelkonform bemessen ist und den Begegnungsfall Lkw / Lkw bzw. Bus / Bus ermöglicht (VU, Anlage 3 ff.).

Über die Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ (1. Änd.) nachgewiesen werden. Die Erschließung des angesprochenen Hofes / Hofladens ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Sollte es hierbei bereits zu Problemen kommen, so sind diese auf einer anderen Ebene zu erörtern. An dieser Stelle sei jedoch noch einmal darauf hingewiesen, dass alle untersuchten Straßenräume regelkonform dimensioniert sind und grundsätzlich mindestens den Begegnungsfall Lkw / Pkw ermöglichen. „Im Bedarfsfall können durch Einschränkungen im ruhenden Verkehr zusätzliche Begegnungsstellen ausgewiesen bzw. vorhandene erweitert werden“ (VU, S. 15). Die Inanspruchnahme von Gehwegen ist hierzu weder erforderlich noch nach StVO zulässig.

Im Rahmen der Verkehrszählungen wurden über 24 Stunden alle Fahrzeuge im Harheimer Weg und am Knotenpunkt „Breite Straße / Harheimer Weg / Im Mühlengrund“ (KP-I) fahrzeugklassengenau dokumentiert. Hierbei wurden auch Traktoren und Sattelzüge (4 im Ziel- und 5 im Quellverkehr) sowie Lkw (je 2 im Ziel- bzw. Quellverkehr) gezählt. Inwieweit einzelne dieser Fahrzeuge Probleme in der Ortsdurchfahrt hatten, konnte nicht beobachtet werden. Eine grundsätzliche Einschränkung der Kapazität des Verkehrsnetzes ergibt sich aus diesen vereinzelt Fahrten nicht.

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<p><i>Die Verkehrszählungen umfassten alle bereits vorhandenen Einrichtungen im Untersuchungsraum. Hierzu gehört auch die im Plangebiet befindliche Kirche mit ihren Verkehren. Die Fahrtenprognose in der Verkehrsuntersuchung wurde auf Grundlage der „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ aus dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, dem ergänzenden Programm VER_Bau sowie vergleichbaren Objekten durchgeführt. Dies ist das derzeit anerkannte Verfahren. Es wurde sowohl für den Bereich „Wohnen“ als auch für die Grundschule durchgeführt. Dabei ist es in der Tat das städteplanerische Ziel, das tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen durch die Einrichtung der Grundschule innerhalb des Stadtteils und die damit verbesserte Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder dem Roller insgesamt zu reduzieren.</i></p> <p><i>Die verkehrstechnischen Ergebnisse mit den Prognose-Belastungen 2030/35 zeigen, dass das innerörtliche Verkehrsnetz die künftigen Verkehre in „guter“ bis „sehr guter“ Weise aufnehmen und abwickeln kann und dass noch entsprechende Kapazitätsreserven bestehen. Als Grundlage dienen die Verkehrsbelastungen an einem bemessungsrelevanten Normalwerktag sowie die werktäglichen Spitzenstundenbelastungen. Die ebenfalls durchgeführten Langzeitmessungen im Bereich der Straßen ‚An der Pfingstweide‘ (Q-2) und ‚Breite Straße‘ (Q-1) bestätigen auch im vorliegenden Fall die maßgeblichen und bemessungsrelevanten Verkehrsbelastungen eines Normalwerktages. Am Wochenende und am Sonntag lagen die Verkehrszahlen deutlich darunter (ca. 50-55 %).</i></p> <p><i>Der Harheimer Weg ist Teil einer großräumig für den Stadtteil Massenheim ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Der Radverkehr wird regelkonform auf der Fahrbahn geführt. Zudem verlaufen unmittelbar am Plangebiet mehrere Radrouten und beschildderte städtische Radwege. Eine Abtrennung von „Radwegen“ im Bereich der Fahrbahn ist nicht vorgesehen und zudem rechtlich nicht zulässig.</i></p>

Insgesamt ist festzustellen, dass der Straßenquerschnitt des Harheimer Weges überhaupt nicht in seiner jetzigen Form geeignet ist, diese beschriebenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, wie sie durch die hinzukommende Grundschule einerseits und durch die kirchliche Nutzung andererseits entstehen, verkehrssicher abzuwickeln.

Ohne eine entsprechende Verbreiterung des Harheimer Weges lässt sich die zusätzliche Wohnbebauung und die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Grundschule in verkehrlicher Hinsicht nicht darstellen.

17 7. Ruhender Verkehr im Plangebiet

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“ werden die in dem Bebauungsplan von 1998 vorgesehenen Stellplätze für die kirchliche und wohl auch schulische Nutzung einschließlich der des Friedhofes für Besucher mit einer Wohnbebauung überplant. Zwar weist die erste Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr aus, jedoch ist an keiner Stelle detailliert dargelegt, ob diese Stellplatzflächen ausreichend sind, um den zu erwartenden Besucherverkehr (Kirchenbesuche sowie Grundschulbesuche) aufzunehmen.

Eine entsprechende Bedarfsanalyse für den ruhenden Verkehr ist nicht vorhanden.

18 8. Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Die in Ziffer 9.1 (9.1.1 und 9.1.2) festgesetzten Maßnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA1 – WA2 sind unwirksam, da sie dem Bestimmtheitsgebot, wie von der Rechtsprechung für derartige Festsetzungen gefordert, nicht entspricht. Dies gilt insbesondere für die Verwendung der Begriffe „gärtnerische und landschaftsplanerische Gestaltung“.

19 9. Folgen des Maßes der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen ohne die Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhen kann es bei vollständiger

Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung zu spürbaren Verschattungen der angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauung kommen. Nur in den Sommermonaten wird durch den hohen Sonnenstand bis Ende August keine Verschattung erfolgen, soweit die Terrassentiefe der bereits vorhandenen Wohnhäuser nicht mehr als 3 Meter beträgt.

Änderungsvorschlag zu 17:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Demnach hat auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Grundschule durch die Herstellung der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück zu erfolgen. Hierfür ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll eine flexible Anordnung des ruhenden Verkehrs in Abstimmung mit der konkreten Hochbauplanung für das Schulgebäude ermöglicht werden. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der östlich der Kirchengebäude befindliche landwirtschaftliche Weg wird zur inneren Erschließung zu einem 6,50 m breiten ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ (Verkehrszeichen 325) ausgebaut. Die derzeit vorhandenen Stellplätze in diesem Abschnitt werden neu hergestellt und durch wechselseitig ausgewiesene Parkmöglichkeiten ergänzt. Eine zusätzliche Analyse des Stellplatzbedarfs für bestehende Gebäude und Einrichtungen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Änderungsvorschlag zu 18:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

In § 8 Abs. 1 Hessischer Bauordnung ist geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Insofern können die Begriffe „gärtnerisch“ oder „landschaftsplanerisch“ entfallen.

Der Mindestanteil der zu begrünenden Fläche wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (sowie ggf. deren zulässige Überschreitung) geregelt.

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<p><i>Die genannten Festsetzungen wurden wie folgt angepasst:</i></p> <p><i>Nr. 9.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 2</i></p> <p><i>30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Zusätzlich ist je 100 m² nicht überbauter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</i></p> <p><i>Nicht eingehauste Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Nr. 9.1.2 Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsflächen</i></p> <p><i>30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Zusätzlich ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</i></p> <p><i>Nicht eingehauste Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.</i></p>

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
		<p>Änderungsvorschlag zu 19:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr und damit die Wohnqualität der bestehenden Einfamilienwohnhäuser werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:</i></p> <p><i>„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]</i></p> <p><i>Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“</i></p> <p><i>Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist somit eindeutig definiert. Aus städtebaulicher Sicht bedarf es keiner Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.</i></p>

Insgesamt ist es aus städtebaulicher Sicht wenig sinnvoll, die an der Ortsrandbebauung beabsichtigten Wohnhäuser, die das Ende der Wohnsiedlung zum angrenzenden Außenbereich darstellen, in ihrer Gebäudegröße höher und wuchtiger entstehen zu lassen als die dahinterliegende Wohnhausbebauung mit Einfamilienhäusern.

Grundsätzlich sollte insoweit zur Außenbereichsgrenze kein Gebäude höher sein als die vorhandene Bebauung, damit von einer „Herabzonung“ im weitesten Sinne gesprochen werden kann.

Es empfiehlt sich daher dringend die Gebäudehöhe durch Festsetzung einer First- und Traufhöhe planerisch festzulegen und im Hinblick auf die vorhandene Einfamilienwohnhausbebauung zu begrenzen.

20 10. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ausweislich der Begründung (Ziffer 9.4) wurde für die Gemeinbedarfsfläche 2 auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet, da die Fläche mit einem Kirchengebäude sowie einem angegliederten Gemeindezentrum der Kirchengemeinde bereits vollständig bebaut ist. Diese Verfahrensweise unterliegt erheblichen rechtlichen wie tatsächlichen Bedenken.

Denn sollte die Kirchengemeinde oder ein möglicher Rechtsnachfolger eines Tages zu der Auffassung gelangen, das Kirchengebäude abzureißen, lässt sich anhand des Bebauungsplanes dann aufgrund der fehlenden Baugrenze keine Neubebauung sicherstellen.

Der Planungsgeber ist gehalten nicht zuletzt im Hinblick, dass es sich hier um eine sogenannte Angebotsplanung handelt, sich Gedanken über den Umfang der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche 2 zu machen. Allein auf das vorhandene Gebäude zu rekurrieren, ist insoweit nicht ausreichend.

21 11. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Bebauungsplanentwurf ist im Hinblick auf seine artenschutzrechtliche Bewertung unvollständig. Ausweislich der Ausführungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialbewertung sind für eine abschließende Bewertung weitere Begehungen im Frühjahr 2020 bzw. Frühsommer 2020 erforderlich. Bezeichnenderweise wurde für die hier vorliegende Potentialbewertung eine Begehung im Januar 2020 vorgenommen, die für die Feststellung der im Plangebiet derzeit vorhandenen Tierarten völlig unzureichend ist.

Änderungsvorschlag zu 20:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Bei Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um keine Baugebiete im Sinne der BauNVO. Anders als bei Baugebieten bedarf es bei Flächen für den Gemeinbedarf somit auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Nach erfolgter Abstimmung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der katholischen Pfarrgemeinde St. Nikolaus ist die zukünftige Aufgabe der kirchlichen Nutzung und die Umwidmung der Fläche zugunsten von Wohnzwecken vorgesehen. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte Bereich, wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verkehrsuntersuchung wurde dahingehend aktualisiert.

Änderungsvorschlag zu 21:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die ergänzende Faunistische Untersuchung der Fläche des Bebauungsplanes Harheimer Weg in Bad Vilbel-Massenheim wurde von April bis Juli 2020 durchgeführt. Der Ergebnisbericht war Gegenstand der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Inwieweit die geforderten weiteren Begehungen bereits durchgeführt worden sind, lässt sich aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht entnehmen.

Insoweit lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der geforderten jedoch fehlenden abschließenden umfangreichen Begehungen keine Aussagen über die artenschutzrechtliche Potentialbewertung treffen.

Der Bebauungsplanentwurf ist insoweit unvollständig und bedarf nach durchgeführter Begehung und Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Potentialbewertung einer erneuten Auslegung.

22 12. Faunistische Untersuchung

Im Rahmen der Faunistischen Untersuchung wird festgestellt, dass die südliche Bebauung zu einem Verlust eines ausgesprochen wertvollen Nahrungshabitats für

Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand führen wird. Insoweit ist die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes als Nahrungsbiotop für die lokale Avifauna mit hohem bzw. sehr hohem Wert anzusetzen.

Die faunistische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Kompensationsmaßnahmen für den Wegfall dieses wertvollen Nahrungshabitats auf angrenzenden Ackerflächen „sinnvoll“ sind.

Zu dieser vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme nimmt der Planungsgeber in seiner Begründung keine Stellung.

Eine solche Stellungnahme ist im Rahmen der Abwägung dringend geboten.

23 Aufgrund des vorangesagten ist festzustellen, dass der derzeit vorliegende Bebauungsplanentwurf erheblichen rechtlichen Zweifeln unterliegt und zudem unvollständig ist.

Aufgrund der vielfältigen Mängel ist nach diesseitiger Auffassung absehbar, dass die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die geplante Wohnnutzung nicht hergestellt werden können. Das Bebauungsverfahren ist daher einzustellen.

Änderungsvorschlag zu 22:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

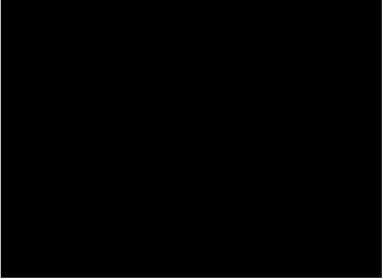

Im Artenschutzgutachten wird die aufgeführte Kompensationsmaßnahme nicht als Maßnahme des Artenschutzes gefordert, sondern lediglich als wünschenswert vorgeschlagen. Nahrungs- und Rastbiotope sind artenschutzrechtlich nicht gesondert geschützt. Die Festsetzung einer entsprechenden Kompensationsfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

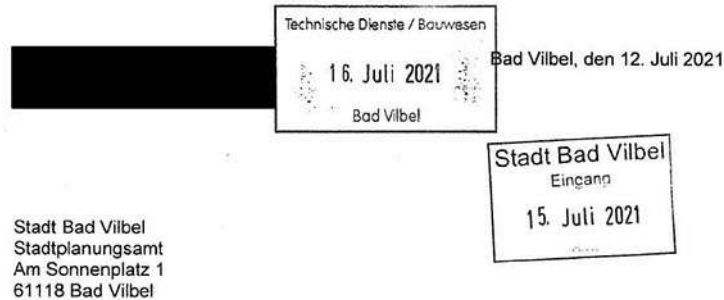
Änderungsvorschlag zu 23:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Änderungsvorschlag zu 11 - 22.

Anregungen	Anlage 2 zu Brief Nr. 65	Änderungsvorschlag
	 10	



**Erste Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Harheimer Weg“
hier: Anregungen und Einwände zu dem Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben wenden wir uns gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf, der in seiner jetzigen Form unsere Belange nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt.

1

1. Ersatzloser Entfall der Ausgleichsfläche

Als das Baugebiet am Harheimer Weg Ende der 1990er Jahre entstand, erfolgte dies unter der Bedingung, dass zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur eine Grünfläche (die Friedhofserweiterung) eingerichtet und weitere kompensierende Maßnahmen getroffen werden. In der „Begründung zum Bebauungsplan ‚Auf dem Harheimer Weg‘ der Stadt BV“ vom April 1998 ist in Abschnitt 8.2 „Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz“ festgehalten: „Die Kompensation der Eingriffe geschieht im Hauptgeltungsbereich selbst, auf einem Teil des neuen Friedhofs. Dieser Teil wird parkartig angelegt und erhält eine lockere Bepflanzung mit autochthonen Laubbäumen...“

Mal abgesehen davon, dass z. B. die darin vorgesehene Baumbepflanzung in den vergangenen zwanzig Jahren nicht erfolgt ist, soll nun nicht nur die komplette Ausgleichsfläche ersatzlos entfallen, sondern sogar ebenfalls bebaut werden.

2

Die Stadt hält sich damit nicht an ihre Verpflichtung, auf die die Anrainer im Übrigen vertraut haben, als sie diese Grundstücke kauften. Natürlich müssen Eigentümer grundsätzlich stets damit rechnen, dass ein Bebauungsplan geändert werden kann. Hier war die Einrichtung des parkartigen Friedhofs hinter dem Baugebiet aber Teil des „Gesamtpakets“. Die Grundstücke konnten entsprechend zu einem höheren Preis verkauft werden, wovon die Stadt sicherlich

Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

In der Bilanzierung zum Ursprungsplan wurde der Großteil der Kompensation mit der Neuanlage des Parkfriedhofs erbracht. Diese Maßnahme war jedoch direkt an die Neuanlage des Friedhofs gebunden. Da dieser nicht errichtet worden ist, wurde auch die Kompensationsmaßnahme nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ erfolgte der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren. Im Zuge des Verfahrenswechsels erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung eine Bilanzierung des Eingriffs mit Berücksichtigung der im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahme.

Die Festsetzung entsprechender neuer Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel.

Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Spekulationen zu den Kaufverhandlungen der Stadt Bad Vilbel sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Versprechungen von Seiten der Stadt sind hierzu nicht bekannt.

Anregungen

Brief Nr. 66

- 3** ebenfalls profitiert hat. Wenn man als Privatperson eine vergleichbare Verpflichtung eingeht (bspw. Anpflanzung von Bäumen), wird diese in Abt. II des Grundbuchs eingetragen und muss zwingend erfüllt werden. Die Stadt versucht aber, sich einseitig aus ihrer Verpflichtung zu lösen. Wir fühlen uns daher von der Stadt getäuscht. Den Eigentümern in der hinteren Hausreihe der beiden Baugebiete am Harheimer Weg entsteht durch die neue Bebauung mit derart geringem Abstand anstelle der eigentlich zugesagten Freifläche ein Vermögensschaden durch Wertminderung in Höhe von sicherlich jeweils mehreren 10.000 Euro. Wir behalten uns ausdrücklich vor, eine Klage zum Ausgleich dieses Vermögensschadens zu führen.
- 4** Diesen Punkt haben wir bereits auf der Ortsbeiratssitzung in Massenheim am 04.09.20 vorgebracht. Uns wurde eine Rückmeldung hierzu versprochen, die aber bisher nicht erfolgt ist.
- 5** Eine solche Ausgleichfläche wurde im Übrigen seinerzeit nicht grundlos eingeplant. Die Auswirkungen des Entfalls wurden in dem jetzigen Umweltgutachten überhaupt nicht untersucht. So ist nicht bekannt, welche Nachteile dies beispielsweise auf die Frischluftzufuhr für die bereits bestehenden Baugebiete mit sich bringt, insbesondere auch vor dem Hintergrund der nur sehr geringen Abstände (siehe nächster Punkt).
- 6** 2. Abstände und Beschattung
Der „Planzeichnung“ und der Abbildung 14 (obgleich ohne Maßangaben), ist zu entnehmen, dass das rund 30m breite Wohngebäude für Geschosswohnungsbau mit dem gesetzlichen Mindestabstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet wird. Es ergibt sich somit ein Abstand von lediglich gut 14m zu den Häusern Harheimer Weg 2e - 4c.
Da das Wohngebäude in direkter südlicher Lage zu den Bestandshäusern gebaut wird und es aufgrund der Breite (ca. 30m) keine „Lücke“ geben wird, ist dies mit einer beträchtlichen Beschattung der Gärten, Terrassen und zeitweise sogar der Häuser verbunden. Für eine genaue Abschätzung der Auswirkung wäre die Angabe der geplanten (maximalen) Gebäudehöhe des MFH erforderlich, diese fehlt jedoch in den Unterlagen und muss noch festgelegt werden. Es ist zwar eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse plus Dach vorgesehen, je nach Bauweise (Hochkeller, Dachform) kann dies jedoch nach Aussage eines Architekten zu einer Gebäudehöhe bis ca. 14m führen, so dass unsere Häuser deutlich überragt werden.
Für die nachfolgende laienhafte Beispielrechnung gehen wir aber von einer Gebäudehöhe des MFH von „nur“ 11m aus (entspricht der Höhe unserer Häuser) und einem Abstand von gut 14m zu den nördlichen Nachbarn. Bad Vilbel liegt auf ca. 50° nördlicher Breite. Der Sonnenhöchststand bei uns (also etwa um 12h MEZ) ist
a) Ende Dez. bei ca. 17°, b) Ende März und Ende Sept bei 40° und c) Ende Juni bei 63°.

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Grundsätzlich besteht kein Recht des Nachbarn auf eine unverbaubare Aussicht und den Erhalt der Ortsrandlage. Das Oberverwaltungsgericht Sachsen führt in seinem Urteil vom 15.05.2018 (Az.: 1 C 13/17) dazu Folgendes aus:

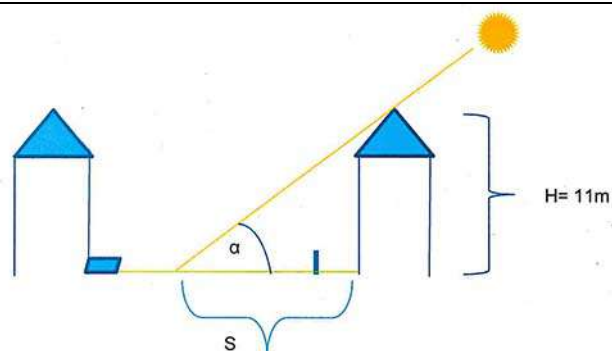
„Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts [...] ist grundsätzlich weder das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer von seinem Grundstück aus gegebenen freien Aussicht abwägungsrelevant noch sein Interesse daran, eine Ortsrandlage zu bewahren. [...]

Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (BVerwG, Beschl. v. 9. Februar 1995 - 4 NB 17.94 -, juris Rn. 11 f.). Eine bestehende ungehinderte Aussicht und der Erhalt der Ortsrandlage sind in der Regel lediglich eine Chance, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt.“

Des Weiteren regelt § 39 BauGB, dass Eigentümer [...], die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, angemessene Entschädigung in Geld verlangen können, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. § 39 BauGB begründet hierbei jedoch keinen allgemeinen Schutz des Vertrauens, sondern beschränkt ihn auf solche Festsetzungen, die sich auf das betreffende Grundstück selbst beziehen und auf Aufwendungen in Bezug auf dieses Grundstück (EZBK/Runkel, 139. EL August 2020, BauGB § 39 Rn. 8). Es genügt nicht, dass der Eigentümer auf den Fortbestand des Bebauungsplans im Allgemeinen vertraut hat. Nach dem Gesetz muss sich das Vertrauen auf den Bestand (also Fortbestand) der bisherigen, sein Grundstück betreffenden Festsetzungen beziehen (EZBK/Runkel, 139. EL August 2020, BauGB § 39 Rn. 12). Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauungen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

§ 42 BauGB sieht eine planungsschadensrechtliche Entschädigung für Vermögensnachteile aufgrund von planungsrechtlichen Eingriffen in die zulässige Nutzung eines Grundstücks vor (EZBK/Runkel, 139. EL August 2020, BauGB § 42 Rn. 1). Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke erfolgen jedoch keine planungsrechtlichen Eingriffe in die zulässige Nutzung der Grundstücke.

Anregungen	Brief Nr. 66	Änderungsvorschlag
		<p><i>Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Mindestabstandsflächen von 3 Metern zu den jeweiligen Nachbargrundstücken gemäß § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO). Für die Eigentümer der angrenzenden Wohnbebauung entstehen durch die Planung keine auszugleichenden Vermögensschäden. Spekulationen zur Wertminderung der Grundstücke sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Bei der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Friedhofsfläche handelt es sich nicht ausschließlich um eine Ausgleichsfläche für die Wohnbebauung. Lediglich ein Teil der Friedhofsfläche sollte naturnah gestaltet werden. Da die Erweiterungsfläche jedoch nicht mehr benötigt wird, wird die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle neu definiert.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 4:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Mitteilung der Prüfung und Entscheidung über vorgebrachte Anregungen erfolgt im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 1.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr und damit die Wohnqualität der bestehenden Einfamilienwohnhäuser werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p>



$$\tan \alpha = H/S$$

$$\rightarrow S = H/\tan \alpha$$

a) im Dezember fällt der Schatten des MFH 36m weit, oder anders gesagt liegen sogar unser EG und OG (bis gut 6m Höhe) im Schatten.

b) bei Frühlings- und Herbstanfang sind es Mittags 13m Schatten, also praktisch der komplette Garten (einschl. Terrasse) den ganzen Tag

c) Ende Juni: 5,60m Schatten zur Mittagszeit, am Nachmittag sind es schon fast 10m.

Fazit: $\frac{3}{4}$ des Jahres haben wir gar keine Sonne und selbst im Frühsommer bekommt nur ein Teil des Gartens etwas Sonne um die Mittagszeit.

Dies wurde bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt, entsprechende Berechnungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde in keinsten Weise erwogen, wie die Belastungen für die Anrainer reduziert werden können. So wurde ein nach unserem Verständnis durchaus mögliches Zurücksetzen des Mehrfamilienhauses um mehrere Meter nach Süden nicht in Betracht gezogen (wenngleich diese Maßnahme die Gesamtsituation nur geringfügig verbessern würde), ebenso wenig eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf ein (statt zwei) Vollgeschoss plus Dach.

7

3. Gefahr von Gebäudeschäden

Schon als vor einigen Jahren erste Arbeiten auf diesem Gelände durchgeführt wurden, waren die Erdbewegungen bis zu unserem Haus deutlich spürbar. Kleine Risse, die in dieser Zeit an unseren Wänden sichtbar wurden, führen wir hierauf zurück. Sollten die nun geplanten Gebäude tatsächlich errichtet werden – und dazu in einem solch geringen Abstand – ist mit weiteren und größeren Schäden an unserem Haus (und den Nachbarhäusern) zu rechnen. Wir beabsichtigen, dies durch entsprechende Gutachten festzustellen und ggf. Schadensersatz einzufordern.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu Folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist somit eindeutig definiert. Aus städtebaulicher Sicht bedarf es keiner Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen.

Änderungsvorschlag zu 7:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Spekulationen über Erdbewegung und Gebäudeschäden als Folge von anfallenden Bauarbeiten sind prinzipiell nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Anregungen

Brief Nr. 66

- 8** 4. Keine Prüfung von Alternativen
Aufgrund des sehr schmalen Zuwegs (zwischen Friedhof und Kirche), der abgelegenen Lage am westlichen Ortsrand, der eher schlechten Verkehrsanbindung usw., eignet sich die Fläche nur sehr eingeschränkt für die angedachte Nutzung (Schule, Geschosswohnungsbau). In Bad Vilbel wurden in den letzten Jahren mehrere neue Baugebiete ausgewiesen, durch die rund 1.500 neue Wohneinheiten entstehen (Quelle: www.wetteraukreis.de). Die Integration der hier nun geplanten 8 Wohneinheiten mit bezahlbarem Wohnungsbau könnte dort sicherlich problemlos erfolgen. Dies ist jedoch nicht erwogen worden.
- 9** Darüber hinaus hat eine Ermittlung, ob in Massenheim tatsächlich eine Grundschule benötigt wird, nicht stattgefunden. Es ist insbesondere nicht geprüft worden, ob die im Quellenpark bereits genehmigte Grundschule ggf. erweitert werden könnte. Für die Kinder im einzigen größeren Massenheimer Neubaugebiet „Ziegelei“ sind die Schule im Quellenpark oder die Saalburgschule genauso gut erreichbar wie eine Einrichtung auf der westlichen Dorfseite (Harheimer Weg). Weitere Neubaugebiete in diesem Bereich sind nach dem Willen der Mehrheit im Ortsbeirat ja angeblich nicht vorgesehen. Die Erfahrungen in Dortelweil-West haben zudem gezeigt, dass sich der Bedarf an Grundschulklassen eine gewisse Zeit nach Entstehung eines Baugebiets reduziert und dann eher weiterführende Schulen benötigt werden. Eine derart kleine Schule, wie sie hier angedacht ist, wäre für eine Umwandlung sicherlich ungeeignet. Die Einrichtung einer Grundschule, die nach ein paar Jahren gar nicht mehr gebraucht wird, würde zu einer erheblichen Verschwendung von Steuergeldern führen. Zusammenfassend: eine Prüfung des Bedarfs und möglicher Alternativen ist nicht erfolgt und muss vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nachgeholt werden.
- 10** 5. Verkehrsbelastung
Aufgrund der geplanten Wohnbebauung und der neu zu errichtenden Grundschule wird die Verkehrsbelastung in Massenheim und insbesondere im Harheimer Weg deutlich zunehmen. Schon heute sind die vorhandenen Straßen nicht in der Lage, den Straßenverkehr verkehrssicher aufzunehmen.
Das Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht ausreichend, dass der gesamte Zu- und Abgangsverkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche (Breite Straße, An der Kirche) erfolgen muss. Die Ausweisung dieser Ortsdurchfahrten und auch des Harheimer Weges als „Spielstraßen“ ist ohnehin irreführend, denn in Wirklichkeit werden diese Straßen von Schwerlastverkehr und großen landwirtschaftlichen Maschinen befahren, da es an geeigneten alternativen Zuwegen zu den im Außenbereich liegenden Agrarbetrieben fehlt. Der Harheimer Weg ist bislang die einzige Straße zu einem mittlerweile zum überregionalen Handelszentrum für landwirtschaftliche Güter gewachsenen Betrieb. Es kommt hinzu, dass viele Kunden des

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Entgegen der vorgebrachten Anregung eignet sich das Plangebiet gut für die Unterbringung der geplanten Nutzungen. Die Herstellung einer ausreichend breiten Zufahrtsstraße von 6,50 m wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

Des Weiteren wird der Stadtteil Massenheim durch die VILBUS-Linie 63 an das ÖPNV-Netz angebunden. Im Stundentakt verkehrt diese zwischen Massenheim und der Kernstadt. Dabei führt die Linie in beiden Fahrtrichtungen über den Bahnhof „Bad Vilbel“ und bietet hier Anschluss an die zahlreich verkehrenden regionalen und überregionalen Bus- und Bahnverbindungen. Die nächste Haltestelle „Friedhof Massenheim“ befindet sich unmittelbar am Plangebiet im Harheimer Weg. Das Plangebiet ist somit ausreichend an den ÖPNV angebunden.

Das Plangebiet steht nicht in Zusammenhang mit anderen Baugebietsentwicklungen der Stadt Bad Vilbel, zumal die Grundschule im Stadtteil Massenheim errichtet werden soll.

Änderungsvorschlag zu 9:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Vorfeld der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wurde gezielt nach einer Fläche gesucht, die im Eigentum der Stadt Bad Vilbel steht und schnell verfügbar ist, um preisgünstigen Wohnraum zu realisieren.

Bezüglich der Grundschule wurde eine Fläche gesucht, die möglichst mittig in Massenheim gelegen ist, damit die Schülerinnen und Schüler möglichst kurze Wege vorfinden. Mit dem Schulträger wurde der voraussichtliche Flächenbedarf, der für eine zweizügige Grundschule gemäß dem aktuellen Raumprogramm für Grundschulen notwendig ist, mit ca. 6.000 m² ermittelt. Eine solche Fläche ist im Innenbereich des Stadtteils Massenheim nicht verfügbar. Politisch sind sich alle Fraktionen in Massenheim einig, dass eine Grundschule im Ort erstrebenswert ist.

Anregungen	Brief Nr. 66	Änderungsvorschlag
	<p><i>Alle Bad Vilbeler Stadtteile mit Ausnahme Massenheims verfügen über mindestens eine Grundschule. Massenheim ist ein wachsender Stadtteil. Mit dem Wohngebiet Ziegelhof sind viele junge Familien in den Ort gezogen. Auch wird derzeit in den etablierten Wohnlagen einen Generationenwechsel erkennbar.</i></p> <p><i>Die aufgeführten Informationen sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt. Neben den Verkehrsbelastungen wurden die Straßenräume im Untersuchungsraum dokumentiert und gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bewertet. Der Untersuchungsraum wurde hierzu bis zum Übergang auf die Homburger Straße ausgedehnt.</i></p> <p><i>Im Bereich des alten Ortskerns wurden die Breite Straße sowie der westliche Abschnitt An der Kirche als ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (Verkehrszeichen 325) ausgewiesen. Inwieweit dies hinsichtlich der innerörtlichen Verkehrsabläufe zielführend war, ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht von Belang.</i></p> <p><i>Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen jedoch insgesamt, dass „die Straßenquerschnitte auch bei einer „worst-case“-Betrachtung (Phase II) ausreichend dimensioniert sind und auch die in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbelastungen in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können“ (VU, S. 15). Die Fahrbahnbreiten ermöglichen grundsätzlich mindestens den Begegnungsfall Lkw / Pkw. Hierzu zählt auch der Harheimer Weg, der Teil der großräumig für den Stadtteil Massenheim ausgewiesenen Tempo-30-Zone ist. Er ist mit einer Fahrbahnbreite von rund 6,35 m regelkonform bemessen und ermöglicht zudem den Begegnungsfall Lkw / Lkw bzw. Bus / Bus (VU, Anlage 3 ff.). Sollte es an einzelnen Stellen dennoch regelmäßig zu Störungen kommen, so können im Bedarfsfall „durch Einschränkungen im ruhenden Verkehr zusätzliche Begegnungsstellen ausgewiesen bzw. vorhandene erweitert werden“ (VU, S. 15). Die Inanspruchnahme von Gehwegen ist hierzu weder erforderlich noch nach StVO zulässig.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 66

Hofladens über diese Straße fahren müssen. Auch Besucher des mittlerweile beliebten Ausflugsziels nutzen diese Zuwegung.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Errichtung der Grundschule wird zusätzlicher Straßenverkehr angezogen, der von dem Harheimer Weg in seiner jetzigen Ausgestaltung nicht aufgenommen werden kann. Bereits heute ist bei einer höheren Anzahl an Besuchern der Kirche die Straße überlastet. Der vorhandene Straßenquerschnitt des Harheimer Weges ist für diesen hinzukommenden Straßenverkehr völlig unzureichend.

Aufgrund der Vielzahl der parkenden PKW in den Straßen An der Pflingstweide, Mühlstraße, An der Kirche, Am Weißen Stein, Am Weinberg und Breite Straße (also allen Zufahrtsstraßen) sowie im Harheimer Weg ist größtenteils nur eine einspurige Befahrung möglich und bei Gegenverkehr ein häufiges Ausweichen in Parklücken nötig. Ist an dem Begegnungsverkehr ein Lkw beteiligt, ist es nicht selten, dass dieser mangels Ausweichmöglichkeiten feststeckt und die gesamte Straße zugestellt ist. Sollte sich die Verkehrsbelastung wie im Gutachten angenommen ausweiten, wird es schon durch die größere Anzahl an PKW in Spitzenzeiten regelmäßig zu Blockadesituationen kommen.

Diese geschilderte Verkehrssituation ist in der Bestandsanalyse der verkehrlichen Untersuchung überhaupt nicht erwähnt. Die Verkehrsuntersuchung beschäftigt sich überwiegend mit der Verkehrsbelastung an einzelnen Kreuzungen. Auch scheinen die Aufnahmen in der Fotodokumentation zur Tagesmitte gemacht worden zu sein und geben die Situation (Straßenflächen, die durch parkende PKW in Anspruch genommen werden) zu den Zeiten der Verkehrsspitzen (morgens vor Arbeits- und Schulbeginn sowie am späten Nachmittag/frühen Abend) somit überhaupt nicht wieder (insbes. Fotos 1, 9, 11, 14). Auffällig ist vor allem Foto 1 (Harheimer Weg), auf dem nicht ein einziges am Straßenrand parkendes Fahrzeug zu sehen ist – eine Situation, die äußerst selten anzutreffen ist. Schon heute wird hier bei Gegenverkehr oft auf den Gehweg ausgewichen, bei einer Zunahme des Verkehrs wird dies noch häufiger geschehen. Zudem ist zu erwarten, dass genau in diesem Bereich viele Grundschulkinder von ihren Eltern abgeliefert werden, deren PKW dann zusätzlich die Fahrbahn blockieren – aus beiden Richtungen (Breite Straße und Pflingstweide) kommend. Im Anhang zu diesem Schreiben finden sich Fotos, die die tatsächliche Lage (heute) aufzeigen.

Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Auffassung, dass ein höheres Verkehrsaufkommen durch die geplante Grundschule nicht zu erwarten sei, weil die Schule fußläufig von der Mehrzahl der Grundschüler zu erreichen ist, verkennt völlig, dass gerade bei Grundschulern die Eltern ihre Kinder regelmäßig mit dem eigenen Pkw zur Schule fahren. Die Verkehrssituation (PKW-Aufkommen) morgens an der evangelisch-integrativen Kindertagesstätte beweist dies. Die Verkehrsbelastung, die von der Grundschule ausgeht, wird in dem Gutachten

Änderungsvorschlag

Die Fahrtenprognose in der Verkehrsuntersuchung wurde auf Grundlage der „Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ aus dem Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, dem ergänzenden Programm VER_Bau sowie vergleichbaren Objekten durchgeführt. Dies ist das derzeit anerkannte Verfahren. Es wurde sowohl für den Bereich „Wohnen“ als auch für die Grundschule durchgeführt. Dabei ist es in der Tat das städteplanerische Ziel, das tägliche Kfz-Fahrtenaufkommen durch die Einrichtung der Grundschule innerhalb des Stadtteils und die damit verbesserte Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder dem Roller insgesamt zu reduzieren. Die vorhandenen Einrichtungen im Untersuchungsraum werden über die umfangreichen Verkehrszählungen berücksichtigt. Als grundlegende bemessungsrelevante Verkehrsbelastung wird regelgerecht ein repräsentativer Normalwert (30. bzw. 50. Stunde) angesetzt. Hierbei wurden insbesondere die werktäglichen Spitzenstunden bei den Neuverkehrsfahrten („Wohnen“ und „Schule“) berücksichtigt. Einzelne Spitzenbelastungen durch seltene oder zeitlich begrenzte Ereignisse (Veranstaltungen, Bauphase etc.) sind für die Nachweise hingegen nicht zu verwenden. Hierzu können jedoch im Bedarfsfall Maßnahmen im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen werden.

Die verkehrstechnischen Ergebnisse mit den Prognose-Belastungen 2030/35 zeigen, dass das innerörtliche Verkehrsnetz mit seinen Knotenpunkten sowie den untersuchten Strecken die künftigen Verkehre in „guter“ bis „sehr guter“ Weise aufnehmen und abwickeln kann und dass zudem noch entsprechende Kapazitätsreserven bestehen. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Verkehrskonzeptes ergibt sich aus diesen Ergebnissen nicht.

Anregungen

Brief Nr. 66

schön gerechnet. Gerade in der Spitzenzeit zu Schulbeginn wird es regelmäßig zu Blockadesituationen kommen durch PKW aus Richtung Pfingstweide und solchen aus Richtung Breite Straße, die sich vor dem Plangebiet begegnen werden. Die vorgeschlagene Ausweitung eines Hol- und Bring-Parkstreifens deutet dieses Problem an, wird aber keine Lösung bieten können.

Es wird darüber hinaus stets von Durchschnittswerten ausgegangen, saisonale/wetterbedingte Spitzenbelastungen in der kalten und regnerischen Jahreszeit werden nicht berücksichtigt.

Der Besucherverkehr, der von Veranstaltungen der Kirchengemeinde ausgelöst wird, findet sich ebenfalls nicht in dem Gutachten. Schließlich wird auf die gravierende zusätzliche Verkehrsbelastung in der Bauphase überhaupt nicht eingegangen.

Mit der jetzt beabsichtigten Planung werden die Anwohner im Harheimer Weg eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung ertragen müssen. Ein Verkehrskonzept, das die Belange der Anwohner angemessen berücksichtigt, ist nicht vorhanden.

- 11** Dies gilt auch für das Problem des ruhenden Verkehrs. Die in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind völlig unzureichend mit der Folge, dass zu befürchten ist, dass insbesondere bei Veranstaltungen in der Grundschule (Elternabenden, Schulfeste etc.), aber auch in der Kirchengemeinde das gesamte Wohngebiet mit parkenden Autos zugestellt werden wird. Schon bisher reicht die Zahl der vorhandenen Parkplätze für Gottesdienste bei weitem nicht aus, so dass auch die Spielstraße und Feldwege zugeparkt werden. Durch den geplanten Wegfall eines Großteils der Kirchenparkplätze durch die Verbreiterung des Zuweges zum Baugebiet wird sich diese Lage nochmals deutlich verschlechtern. Die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die nach dem Bebauungsplanentwurf noch hinzukommenden Verkehrsflächen sind nicht in der Lage, diesen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Gegenteil ^{wird} es vermutlich nötig werden, das Parken z.B. im Harheimer Weg und in der Pflingstweide künftig völlig zu verbieten, um die oben geschilderten Blockadesituationen zu entschärfen. Die Wohnqualität wird dadurch weiter sinken.

- 12** 6. Kompensation Friedhofsfläche
Der Bevölkerungszuwachs in Massenheim in den letzten Jahren und zukünftig im angrenzenden Quellenpark wird unweigerlich dazu führen, dass die Zahl der Bestattungen zunehmen wird. Diese Entwicklung hat die Stadt ja offenkundig bereits bei dem Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ aus dem Jahre 1998 ebenfalls so gesehen, sonst hätte sie eine solche Erweiterungsfläche nicht festgesetzt. In der vorliegenden Begründung findet sich nun zwar eine vergangenheitsbezogene Aufstellung der Zahl der Erd- und Urnenbestattungen,

Änderungsvorschlag

Änderungsvorschlag zu 11:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der Anlage 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Demnach hat auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Grundschule durch die Herstellung der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück zu erfolgen. Hierfür ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll eine flexible Anordnung des ruhenden Verkehrs in Abstimmung mit der konkreten Hochbauplanung für das Schulgebäude ermöglicht werden. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der östlich der Kirchengebäude befindliche landwirtschaftliche Weg wird zur inneren Erschließung zu einem 6,50 m breiten ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ (Verkehrszeichen 325) ausgebaut. Die derzeit vorhandenen Stellplätze in diesem Abschnitt werden neu hergestellt und zudem durch wechselseitig ausgewiesene Parkmöglichkeiten ergänzt.

Darüber hinaus wird in der Verkehrsuntersuchung die Einrichtung eines Parkstreifens im Harheimer Weg empfohlen, über den Hol- und Bringverkehr abgewickelt, im Bedarfsfall aber auch zusätzlicher Parkraum geschaffen werden kann.

„Im Bedarfsfall können durch Einschränkungen im ruhenden Verkehr zusätzliche Begegnungsstellen ausgewiesen bzw. vorhandene erweitert werden“ (VU, S. 15). Dies gilt auch für den Harheimer Weg, sollte es hier unerwartet zu regelhaften Störungen in den Verkehrsabläufen kommen. Weder aus einer Verbesserung der Verkehrsabläufe noch aus einer Regulierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum kann jedoch ein Sinken der Wohnqualität abgeleitet werden.

Änderungsvorschlag zu 12:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Analyse der Notwendigkeit der Erweiterungsfläche für den Friedhof in Massenheim wurde die Anzahl der Erd- und Urnenbestattungen in den letzten fünf Jahren herangezogen.

Bestattungen Massenheim						
	2016	2017	2018	2019	2020	Gesamt
Erdbestattungen	7	6	5	3	2	23
Urnenbestattungen	4	21	15	23	9	72
Gesamt	11	27	20	26	11	95

Die Tabelle verdeutlicht, dass die Anzahl der Erdbestattungen auf dem Friedhof in Massenheim innerhalb der letzten fünf Jahre stetig abgenommen hat, während der überwiegende Anteil der Bestattung in Form von Urnenbestattungen erfolgte.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Friedhofsfläche in Massenheim wurde bereits im März 2018 überprüft. Die Untersuchung der freien Grabstätten ergab zum damaligen Stand eine Anzahl von 75 freien Erdgräbern. Die Urnengräber wurden nicht berücksichtigt. Im November 2020 wurden die Daten der freien Grabstätten aktualisiert. Hierbei ließen sich insgesamt 162 freie Grabstätten, aufgeteilt in 96 freie Erdgräber und 66 freie Urnengräber, festhalten.

Durch die sinkende Zahl an Erdbestattungen kann insgesamt eine steigende Anzahl an freien Grabstätten festgehalten werden. Gleichzeitig führt der Trend zur Urnenbestattung zu einem geringeren Flächenbedarf im Vergleich zur Erdbestattung.

Aufgrund der vorhandenen freien Grabstätten sowie der sinkenden Zahl an Erdbestattungen besteht kein Bedarf zur Erweiterung des Friedhofs in Massenheim. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Hinsichtlich alternativer Bestattungsformen sind bereits Baumbestattungen auf dem Friedhof in Massenheim möglich. Die Ermittlung der freien Grabstätten im November 2020 ergab, dass 22 freie Gräber zur Baumbestattung zur Verfügung stehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um Wald. Daher sind hier keine Waldbestattungen möglich.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bad Vilbel für das Plangebiet besteht in der Errichtung einer zweizügigen Grundschule für den Stadtteil Massenheim sowie in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht in der Unterbringung alternativer Bestattungsformen, zumal ein zusätzlicher Bedarf für alternative Bestattungsformen auch in Zukunft nicht gesehen wird.

Da im Stadtteil Massenheim keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im größeren Umfang erfolgten oder regionalplanerisch möglich sind, wird sich der Einzugsbereich des Friedhofs Massenheim auch in Zukunft nicht erweitern und durch keinen signifikanten Bevölkerungszuwachs geprägt sein.

Anregungen

Brief Nr. 66

es ist aber nicht ausgeführt, welche Auswirkungen der Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auf die Bestattungszahlen haben wird.

Falls die Erweiterungsfläche nun ohne Not aufgegeben wird, verfügt die Stadt im Falle eines später doch erkannten Bedarfs nach unserer Kenntnis über keine für diesen Zweck geeigneten Grundstücke in Massenheim.

Sollte man im Rahmen einer Begutachtung zu dem Ergebnis kommen, dass aufgrund eines verringerten durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Bestattung der „traditionelle“ Friedhof keiner Erweiterung bedarf, wäre eine Verwendung der Fläche für andere Bestattungsformen zu prüfen, die bisher in Bad Vilbel nicht oder in (zukünftig) nicht ausreichendem Maß angeboten werden (alternative Bestattungsformen wie Waldbestattung, andere religiöse/kulturelle Riten, etc.).

13 7. Heilquellenschutz

Mit der jetzt geplanten zusätzlichen Wohnbebauung und damit weiteren Versiegelung wird der in der Begründung angesprochene Heilquellenschutz ad acta gelegt.

Dies ist im Hinblick auf die große Bedeutung der Heilquellen für die Stadt Bad Vilbel nicht verständlich.

14 8. Kanalisation

Schließlich ist nicht ausreichend untersucht worden, ob die Kanalisation diesseits des Erlenbachs genügend Kapazität für die Regen- und Abwasserentsorgung der zusätzlichen Wohneinheiten und der Schule aufweist oder ob bspw. bei Starkregen die Gefahr eines Rückstaus für unsere Häuser besteht. Zudem ist nicht ausreichend geprüft, welche Auswirkungen eine Ausweitung der versiegelten Flächen auf die Oberflächenentwässerung hat.

15 Ergänzend verweisen wir auf das Schreiben des Rechtsanwalts Eichhorn, das er Ihnen auch in unserem Namen geschickt hat.

16 Aufgrund dieser vielen Mängel sollte das Bebauungsplanverfahren nicht weiterbetrieben werden. Wir fordern deshalb die Aufgabe dieses Projekts durch eine endgültige Einstellung des Bebauungsplanverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Änderungsvorschlag

Auch unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums kann der Bedarf an Bestattungsmöglichkeiten auf dem Friedhof in Massenheim somit gedeckt werden.

Änderungsvorschlag zu 13:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind, ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Gemäß Heilquellenschutzbezirksverordnung ist eine Bebauung innerhalb der Zone I nicht ausgeschlossen.

Änderungsvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Belange der Abwasserbeseitigung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden ausreichend überprüft.

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Auf dem Harheimer Weg“ muss im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen MW-Kanal der Ortslage Massenheim dem Staukanal mit untenliegender Entlastung (SKU) „Im Mühlengrund“ (B51) und im weiteren Verlauf der KLA Bad Vilbel zugeleitet.

Für das anfallende Regenwasser muss ein Regenrückhaltebecken (in Form eines Staukanals mit nachfolgendem Drosselbauwerk) hergestellt werden, um die Regenwassereinleitung in den Erlenbach auf maximal 10 l pro s und ha Neubaugebiet zu reduzieren. Damit darf, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, die Einleitwassermenge in den Erlenbach maximal $Q_r = 12 \text{ l/s}$ betragen. Das Regenrückhaltebecken wird für ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt.

Der Gesamtversiegelungsgrad darf dabei $VG = 60 \%$ nicht überschreiten. Zu diesem Zweck sind innerhalb des Plangebietes begrünte Dächer zur Regenrückhaltung bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades vorzusehen.



Anregungen	Brief Nr. 66	Änderungsvorschlag
		<p><i>Bezüglich der Umwidmung der Fläche der Kirchengebäude zu Wohnzwecken wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Hartwig, Wiesbaden, eine ergänzende Untersuchung zur Entwässerung durchgeführt.</i></p> <p><i>Die ergänzende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die rd. 3.330 m² große Fläche der Herz-Jesu-Kirche, die für den Fall einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung zur Wohnbebauung umfunktioniert werden soll, nur eine Erschließung im Mischsystem möglich ist.</i></p> <p><i>Somit muss die Erschließungsstraße und die Fläche der Herz-Jesu-Kirche (egal welche Nutzung sie erhält) wie im Bestand auch in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.</i></p> <p><i>Einer Umnutzung der Fläche der Herz-Jesu-Kirche, als Teilfläche der Flurst.-Nr. 7/2, steht aus entwässerungstechnischer Sicht, solange sie weiterhin im Mischsystem entwässert wird, nichts entgegen.</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 15:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Schreiben von Herrn Rechtsanwalt Eichhorn vom 23.07.2021 sowie vom 21.10.2020 wurden bei der Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ebenfalls berücksichtigt (siehe Brief Nr. 65 und Anlage zu Brief Nr. 65).</i></p> <p>Änderungsvorschlag zu 16:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Änderungsvorschläge zu 1 - 15.</i></p>

Anhang: „Gegendarstellung“ zur Anlage 3-1 bis 3-5 der Verkehrsuntersuchung
zu Foto (1) – Harheimer Weg

Bei Gegenverkehr wird regelmäßig auf den Gehweg ausgewichen.



zu Foto (9) – An der Pflingweide



Hier muss „Slalom“ gefahren werden. Bei Gegenverkehr wird in einzelne Lücken ausgewichen, oftmals muss auch der Rückwärtsgang eingelegt werden. Ab zwei PKW in eine Fahrtrichtung kommt es heute schon zu Blockadesituationen, da nicht genügend Ausweichmöglichkeit besteht. Dies dürfte bei einer Zunahme des Verkehrs deutlich häufiger auftreten.



Anregungen

Brief Nr. 66

Änderungsvorschlag

zu Fotos (10) und (11) – An der Pflingweide und Mülhstraße
Bei Gegenverkehr Ausweichen auf den Gehweg



zu Foto (14) – An der Kirche



zu Fotos (15) und (16) - Hainstraße



Anregungen

Brief Nr. 66

Änderungsvorschlag

zu Fotos (18) und (20) – Am Weinberg und Am Weißen Stein



1. Änderung Bebauungsplan
 „Auf dem Harheimer Weg“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
	Träger				
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	21.06.21		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	15.06.21		X	
3.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt	18.06.21		X	
4.	Bischöfliches Generalvikariat Fulda Postfach 1153 36001 Fulda				
5.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
6.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg				
7.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	11.06.21		X	
9.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hasselweg 20 34131 Kassel				
10.	DB Netz AG Projekt S 6 I.NG-MI-N(1) Herr Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt a. M.				E-Mail fehlerhaft Per Brief beteiligt
11.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.				
12.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
13.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Südwest PTI 34 Jahnstr. 54-64 63150 Heusenstamm	23.06.21	X		E-Mail fehlerhaft Per Brief beteiligt
15.	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen	06.07.21		X	Zukünftig an: anlagenschutz- sis@dfs.de DFS Deutsche Flugsicherung GmbH SIS/ND Am DFS-Campus 10 63225 Langen
16.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23 - 25 60329 Frankfurt a. M.	15.06.21		X	
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
18.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
19.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				
20.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	15.07.21	X		
21.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	22.07.21	X		
22.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				
23.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	21.07.21	X		
24.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich –Westflügel 65203 Wiesbaden				
25.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
26.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt a.M.				
27.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	16.06.21	X		
28.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Gewerbe und Markt Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				Wegen Abwesenheit von Herrn Feik zusätzlich an gewerbe@bad- vilbel.de
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	14.07.21	X		
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Abfallwirtschaft und Grünflächenpflege Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	03.08.21		X	Fristverlängerung bis zum 13.08.2021
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
39.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro) Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
40.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt a.M.				
41.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
42.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
43.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt a.M.				
44.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH N2-WN3 Projektkoordination Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	24.06.21		X	
45.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	08.07.21 22.07.21	X	X	Fachabteilung Wasser Fachabteilung Netz
46.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen	28.06.21		X	
47.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Roter Lohweg 29 35510 Butzbach	18.06.21	X		
48.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	19.07.21	X		
49.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	09.07.21	X		
50.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
51.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	14.07.21	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
52.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	07.07.21	X		
53.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
54.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Reinhard Kreuzer Vorsitzender Hans-Kudlich-Str. 3 61118 Bad Vilbel				
55.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Konrad-Adenauer-Allee 1-11 61118 Bad Vilbel	23.06.21		X	
56.	Stadtverwaltung Offenbach Berliner Straße 100 63065 Offenbach	08.07.21		X	
57.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	21.07.21	X		
58.	Vodafone NRW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	12.07.21		X	
59.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
60.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg	11.06.21		X	Keine Zuständigkeit Keine weitere Beteiligung nötig
61.	Wasserverband NIDDER – SEEMENBACH Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
62.	ZOV-Verkehr Hanauer Straße 15 61169 Friedberg				
63.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
64.	Kath. Pfarrgemeinde St. Nikolaus Schulstraße 6 61118 Bad Vilbel				
65.	Bürger 1 Bürgerinitiative "Natürlich-Massenheim"	23.07.21	X		
66.	Bürger 2 61118 Bad Vilbel	15.07.21	X		