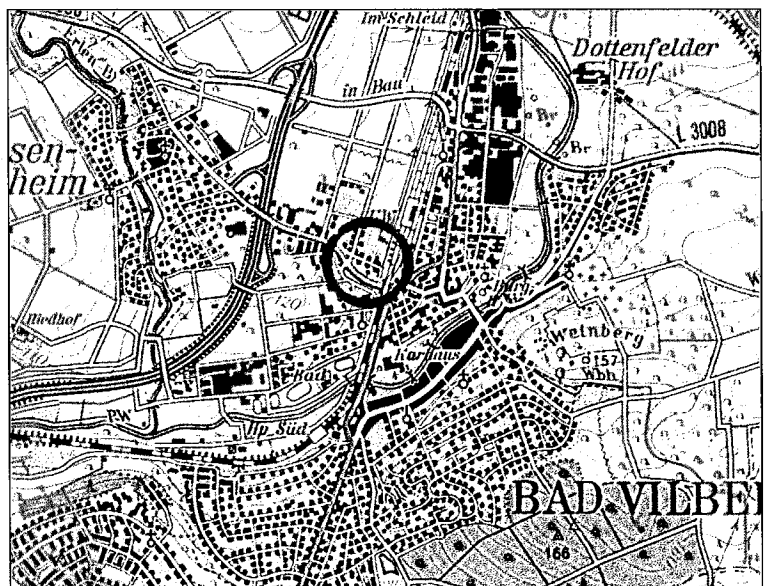


Bebauungsplan "Quellenpark Südost"



Beschlussvorschläge
zu den im Rahmen der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
durchgeführten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Bearbeitung: 08+09/2013

Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Quellenpark Südost"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
BauGB

Im Schreiben vom 20.06.2013 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 02.08.2013 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Frau Sabine Krüger, 61169 Friedberg
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisverband Wetterau, Monika Mischke, 61118 Bad Vilbel
- DB Services Immobilien GmbH, NL Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main
- DB Station und Service AG, Regionalbereich Mitte, 60327 Frankfurt am Main
- DB Immobiliengesellschaft mbH, NL Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main
- DB AG, Geschäftsbereich Netz NL Mitte, 60326 Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz, 61276 Weilrod
- Deutsche Telekom AG, TI NL Eschborn, Ressort SBN, 65760 Eschborn
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Frankfurt, 60329 Frankfurt am Main
- Fahrradbeauftragter Dr. Brendel, 61118 Bad Vilbel
- Gemeindevorstand Niederdorfelden, 61138 Niederdorfelden
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 61209 Echzell
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Kreisbauernverband, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, 65203 Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Landrat des Wetteraukreises, Schulverwaltung, 61169 Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel

- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Finanzverwaltung, 61118 Bad Vilbel
 - Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
 - Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
 - Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
 - Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
 - Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt am Main
 - Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanungsamt, 61184 Karben
 - Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen, 35578 Wetzlar
 - Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
 - Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
 - Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
 - Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, 65719 Hofheim
 - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen, 65203 Wiesbaden
 - Seniorenbeirat , 61118 Bad Vilbel
 - Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN, 61169 Friedberg
 - Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, 61169 Friedberg
 - Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel
 - Verband Hessischer Fischer e.V., 65185 Wiesbaden
 - Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales, 61184 Karben
-

Keine Stellungnahme abgegeben haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- DB Station und Service AG, Regionalbereich Mitte, 60327 Frankfurt am Main
- DB Immobiliengesellschaft mbH, NL Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main
- DB AG, Geschäftsbereich Netz NL Mitte, 60326 Frankfurt am Main
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Frankfurt, 60329 Frankfurt am Main
- Fahrradbeauftragter Dr. Brendel, 61118 Bad Vilbel
- Gemeindevorstand Niederdorfelden, 61138 Niederdorfelden
- Kreisbauernverband, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landrat des Wetteraukreises, Schulverwaltung, 61169 Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanungsamt, 61184 Karben
- Seniorenbeirat, 61118 Bad Vilbel
- Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN, 61169 Friedberg

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

- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- IHK Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60311 Frankfurt am Main
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 60486 Frankfurt am Main
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, 65719 Hofheim
- Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, 61169 Friedberg
- Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatales, 61184 Karben

Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- DB Services Immobilien GmbH, NL Frankfurt, 60327 Frankfurt am Main
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 61440 Oberursel
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 63556 Gelnhausen
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Tiefbau / Abwasser, 61101 Bad Vilbel
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel

Beschlussvorschlag:

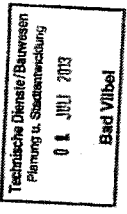
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

Anregungen, z.T. mit Hinweisen geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- BUND für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, LV Hessen, Monika Mischke, 61118 Bad Vilbel, mit weiteren Umweltverbänden
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
- Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main

Stellungnahmen aus der § 3 (2)-Beteiligung mit Anregungen und /
oder Hinweisen

Ursula Paul-Görg
Am Sportfeld 2N
09.08.2013



- Das Baumgeplänzen wurde mit oberirdischen Lärm- schutzwand als Beton gemacht. Ist die Schutzwand Voraussetzung für die Umwandlung?
- Keine Befürchtung, da Sonne der Boden reflektiert. Zwischen den Terrassen und dem Restbaum (Pfl.) stehen stark?
- Gibt es eine Lärmvermeidung? Wenn die gepflanzte Bäume nicht gibt so hochwachsen Flächen dazu? Baum und Pflanzen sorgen doch für Lärmvermeidung als eine Bepflanzung, ist allem von Pflanzen Typen.
- Die Färbung nach Frucht Bestand ist 24 offen / grün und freigelegt, auch eine nahe, hohe Bepflanzung und eine hohe Schallschutzwand fällt diese Bepflanzung, andere Pflanzen auch.
- Eine Holzplanke ist verschleudert ist, wenn es zwischen 2 Terrassenflächen (neue Terrassen, neue Mauerfront) eingeklebt. Gibt es da einen Lösung?

A 1

H

A 2

A 3

A 4

**Ursula Paul-Görg, Am Sportfeld 2N, 61118 Bad Vilbel
Stellungnahme vom 09.08.2013**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, die Errichtung der Lärmschutzwand im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, wird nicht gefolgt.

Die Errichtung der Lärmschutzwand ist bereits Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt - Friedberg. Dies bedeutet, dass der Ausbau der Bahnlinie und die damit verbundene Mehrbelastung durch den Bahnärm für die Anwohner nicht ohne die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgen wird. Es ist daher nicht erforderlich, die Errichtung der Lärmschutzwand zusätzlich durch den vorliegenden Bebauungsplan sicherzustellen.

Zum Hinweis auf befürchtete Schall-Reflexionen: An Gebädefassaden können Reflexionen entstehen, wenn sie zu einer Schallquelle ausgerichtet sind. Solche Reflexionen werden bei der Schallberechnung modelltechnisch durch Spiegelschallquellen abgebildet. Da zwischen der Turnhalle und der Schallschutzwand an der Bahnstrecke keine maßgebenden Schallquellen vorhanden sind, können dort auch keine Reflexionen auftreten.

Der Anregung **A 2**, wegen einer möglichen Klimaverschlechterung einen Ausgleich für die überplante Grünfläche vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan führt in seiner Begründung bereits aus, dass die vorhandenen straßenbegleitenden Heckenanpflanzungen sowie die Einzelbäume aufgrund ihrer Sauerstoffbildung und der Staubbindung eine Bedeutung für das innerstädtische Klima besitzen. Im Rahmen der Umsetzung der grünordnerischen Belange sowie der Schaffung eines Ausgleichs für die überplanten Grünflächen ist daher die Anpflanzung von Einzelbäumen auf beiden Seiten der Homburger Straße vorgesehen. Insgesamt sind 28 Einzelbäume in einem Grünstreifen anzupflanzen, der ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße eine Mindestbreite von 2,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen ist. Die Bäume und die Grünstreifen können die klimatischen Funktionen der wegfallenden Grünflächen mittelfristig kompensieren. Um eine möglichst schnelle Wirkung zu erzielen wird dar-

über hinaus auch eine entsprechende Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume vorgegeben. Die Festsetzung weiterer grünordnerischer Maßnahmen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen sowie des Umbaus der Homburger Straße nicht möglich.

Der Anregung **A 3**, aus Gründen des Ortsbildes auf eine zusätzliche Bebauung entlang der Homburger Straße sowie auf die Schallschutzwand zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Gleichzeitig mit der Bebauung entlang der Homburger Straße wird auch die Straße selbst umgebaut. Durch die Reduzierung der Straßenfläche und die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße bekommt dieser Bereich einen begrünteren und infolge der Bebauung auch belebteren städtischen Charakter, der durchaus eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand darstellt, der durch Verkehrsflächen und Abstandsgrün geprägt ist.

Der Anregung **A 4**, für die angenommene Verschlechterung der Wohnqualität infolge einer Bebauung in der näheren Umgebung einen nicht näher bezeichneten Ausgleich zu schaffen, wird nicht gefolgt.

Eine Neubebauung auf einem Grundstück in der näheren Umgebung gehört zu den normalen Umständen im besiedelten Bereich. Es gibt im Planungsrecht z.B. kein Recht auf freie Sicht. Im konkreten Fall liegt das Gebäude der betroffenen Bürgerin hinter einer bereits bestehenden Bebauung, der Abstand zur nächstliegenden neugeplanten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 35 m. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, inwiefern hier durch die im Nordosten des Bestands gelegene Neubebauung eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität vorliegt. Die Neubebauung entlang der stärker befahrenen Homburger Straße wird im Gegenteil hinsichtlich des Straßenlärms eine abschirmende Wirkung entfalten und kann daher eher zu einer Verbesserung der Wohnqualität des Bestands beitragen.

Auto Reichold GmbH & Co. KG

BMW Service

**Kurt Reichold, Homburger Straße 65, 61118 Bad Vilbel
Stellungnahme vom 23.07.2013**

A. Reiche
Vereinsleiter

Auto Reichold GmbH & Co. KG, Friedrich 1465 61118 Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Herrn Stefan Höfer
FD Planung- und Stadtentwicklung
Friedberger Straße 6

61118 Bad Vilbel

STADT BAD VILBEL
am 24. Juli 2013
Anl.:

Technische Dienstleistungen
25. JULI 2013
vilbel

www.zachson
frei@reichold.com
Architekten
Tiefbau

tax: GFSRKKR
Telefon 0610154 44 16
Fax 0610147 991
Datum 23. Juli 2013
Thema Kurt.Reichold@reichold.net

Bebauungsplan Quellenpark Südost, Restflächen Gewerbe

Sehr geehrter Herr Höfer,

hiermit möchten wir Ihnen unser Interesse am Erwerb des Grundstücks, das in der Verlängerung des Grundstücks Homburger Straße 63 hin zur Hülzener Straße liegt, mitteilen.

Entsprechend Ihrer Bebauungspläne um dieses Grundstück herum, stellt sich uns die Frage, ob es möglich wäre den Wendekammer „An den Röden“ nach Westen zu verschleppen, da der Einschnitt in das Grundstück die Nutzung sehr einschränkt.

In Erwartung Ihrer Antwort verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Auto Reichold GmbH & Co. KG
Ein bewegendes Erlebnis

Kurt Reichold
Kurt Reichold
Geschäftsführer

Auto Reichold GmbH & Co. KG
Friedrich 1465
61118 Bad Vilbel
Hessenschicht
Jugendhofstraße 105
61118 Bad Vilbel
Tel. 0610154443
Fax 0610147991

Internet
www.reichold.com
Auto Reichold GmbH & Co. KG
Ein bewegendes Erlebnis
Bankkonto
Kreditinstitut
Sparkasse Bad Vilbel
BIC: 25120330
IBAN: DE 25 12 03 30 00 00 00 00
Geschäftsführer
Kurt Reichold
PLZ 61118 Bad Vilbel

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf das Interesse am Grundstückserwerb wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung A 1, die Straße An den Röden weiter nach Westen zu verschieben, wird nicht gefolgt.

Hier befindet sich eine aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erhaltende Fläche mit Verkehrsgrün. Die vorhandenen Gehölzbestände sind Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat des streng geschützten Gelbspötters und können daher nicht für die Straßenfläche in Anspruch genommen werden.

Hinweis

A 1

**Beatrix Wilken, Am Sportfeld 2 R, 61118 Bad Vilbel
Stellungnahme vom 17.07.2013**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, im Bereich des Mischgebietes eine Begrünung zu den Einfamilienhäusern vorzusehen, ist z.T. bereits gefolgt worden.
Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Weiterhin ist in dem Bereich des Mischgebiets Richtung Einfamilienhäuser ein 3 m tiefer Streifen mit nicht-überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Bereich kann für die Eingrünung des Baugrundstückes genutzt werden. Allerdings liegen genauere Planungen für den Hochbau und die Freiflächengestaltung im Mischgebiet noch nicht vor.

Der Anregung **A 2**, auch für den an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherzustellen, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan hat bauliche Vorkehrungen für den Lärmschutz festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nur für Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Nachrüstungsverpflichtung für Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich daraus nicht. Allerdings wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens festgestellt, dass sich die Situation für die angrenzende Bebauung durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert, so dass sich aus der Planung kein Erfordernis für bauliche Lärmschutzvorkehrungen in den angrenzenden Bereichen ergibt.

Der Anregung **A 3**, auf der Straße zusätzliche Parkplätze einzuplanen, wird nicht gefolgt.

Die Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen und damit auch die Planung von möglichen Parkplätzen innerhalb der Fläche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden konkreten Straßenplanung. Grundsätzlich sind aber Stellplätze jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen, die Stadt ist nicht verpflichtet, im öffentlichen Raum für ausreichend Stellplätze der AnwohnerInnen zu sorgen.

- A 1**
- Begrünung zur Seite der Einfamilienhäuser (2010 zu ungenutzt)
Hausse fehlt (Am Sportfeld)
Häuser sind somit zwischen der hohen Sporthalle und einer Systemgarten Barriere eingebettet.
- A 2**
- Wird der Wert von 30 dB(A) nicht im Innenraum und für die Einfamilienhäuser mit der geplanten Bebauung ME gewährleistet?
- A 3**
- Durch Zedanken des Fernweh haben die Häuser Am Sportfeld ihre Parkplätze* auf der Straße verloren.
* ca. einigen Jahren
Zusätzliche Parkplätze (siehe Häuser) um 1 Parkplatz) werden dringend benötigt. Bitte planen.
- A 4**
- Wo ist die Differenz Lärmschutz fest
die Häuser Am Sportfeld? Sind sie nicht von anderen Häusern
- warum sind die beiden Sporthallen als Schallreflektierende Gebäude in der Simulation nicht enthalten?
- A 5**

17. Juli 2013

Hassia
MINERALQUÉLLEN

Technische Dienste/Baureisen
Planung u. Stadtentwicklung
17. JULI 2013
Bad Vilbel

Beatrix Wilken
Am Sportfeld 2 R
06101/123776

- 2 -



Beatrix Wilken, Am Sportfeld 2R

- warum gibt es keine Schall-simulation ohne die schallschutzmauer der Bahn?

- Ich kann nicht erkennen (Vergleich Vorbes-Nachher), ob durch die Bebauung MI eine erhöhte Lärmbelastung für mich (Bt) (Bt) ohne schallschutzwand, was weiß ich diese irgend wann kommt.)

- Die Häuser südlich vom MI liegen in einem Mischgebiet. Es ist aber kein Mischgebiet, sondern nur Wohngebiet. Braucht dies einen unterschied in der Beurteilung. Würsten Maßnahmen getroffen werden, wenn es ein Wohngebiet wäre?

Der Anregung A 4, für die Häuser Am Sportfeld eine Differenzlärnkarte zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Aufgrund der Lage der Gebäude wird dieser Bereich durch das neue Mischgebiet an der Homburger Straße von den Lärmemissionen abgeschirmt. Die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Bestand sind als gering einzustufen. Die Erstellung einer besonderen Lärnkarte ist daher nicht erforderlich.

Der Anregung A 5, die Sporthallen als schallreflektierende Gebäude aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Die Sporthallen sind für die schalltechnische Berechnung für das Bebauungsplangebiet ohne Belang.

Der Anregung A 6, eine Berechnung der Lärmemissionen ohne die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist zusammen mit dem Ausbau der Bahnstrecke planfestgestellt worden, d.h. die eine Maßnahme wird nicht ohne die andere Maßnahme realisiert. Die Ermittlung der Lärmbelastung ohne Lärmschutzwand ist daher nicht erforderlich. Für die Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden allerdings Lärmpegel angesetzt, die in etwa der Belastung ohne Lärmschutzwand entsprechen, um eine Bebauung auch bei einer verzögerten Errichtung der Lärmschutzwand zu ermöglichen.

Der Anregung A 7, die Frage nach einer möglicherweise erhöhten Lärmbelastung durch das Mischgebiet zu beantworten, ist bereits gefolgt worden.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass die lärmbezogenen Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Bestand als gering einzustufen sind. Die Lärmschutzwand ist in diesem Zusammenhang ohne Relevanz.

Der Hinweis, dass sich der angrenzende, als Mischgebiet geplante Bereich zu einem Wohngebiet entwickelt hat, wird zur Kenntnis genommen.

Eine unterschiedliche Beurteilung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit würde erst bei einer Änderung des Planungsrechts entstehen.

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

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Hessen e.V.
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Landesjagdverband Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Verband Hessischer Fischer e.V.
Stellungnahme vom 02.08.2013

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, breitere Grünstreifen entlang der Straßen vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan sieht bereits jetzt einen Grünstreifen in einer Breite von mindestens 2 m beidseitig parallel der Bad Homburger Straße vor, in denen Einzelbäume anzupflanzen sind. Diese grünordnerischen Maßnahmen werden im Rahmen der Abwägung als ausreichend beurteilt, um einerseits den notwendigen klimaökologischen Ausgleichs zu gewährleisten, andererseits weitere Bauflächen und die Möglichkeit des Umbaus der Bad Homburger Straße zu ermöglichen.

Der Anregung **A 2**, statt des vorgesehenen Mischgebiets den vorhandenen Grünstreifen zu erhalten, wird nicht gefolgt.

Infolge des Umbaus der Homburger Straße und der Verbesserung der Erschließungssituation in diesem Bereich ergibt sich hier eine städtebaulich günstige Möglichkeit, eine Bebauung für eine gemischte Nutzung durch Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zuzulassen. Damit wird dem gesamtstädtischen Planungsziel, eher eine Innenentwicklung zu verfolgen als weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, Folge geleistet. Hierdurch kann die vorhandene innerstädtische Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung besser genutzt werden und es wird der Zersiedelung im regionalen Zusammenhang entgegengewirkt.

DIESING BOTANISCHE VEREINIGUNG für
 NATURSCHUTZ
 in HESSEN e.V.
 RUND um UMBAU T und NATURSCHUTZ
 DEUTSCHLAND
 Landesverband Hessen e.V.
 DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
 Landesverband Hessen e.V.
 HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
 NATURSCHUTZ e.V.

DIESING + LEHN
 Stadtplanung SRL
 Arheilger Str. 68
 64289 Darmstadt
 Per Email: mail@diesing-lehn.de

Absender dieses Schreibens:
 Monika Mischke (BUND)
 Alte Frankfurter Str. 60
 61118 Bad Vilbel
 monika.mischke@bund.net

2.8.2013

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bauungsplan "Quellenpark Südost" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten Verbände bedanke ich mich für die Zusendung der Unterlagen und bringe in deren Namen folgende Anregungen und Bedenken vor.

- Der Plan sieht die Vernichtung einiger Grünbestände vor. Einem kleineren Gewerbegebiet (GE) und einer Mischbebauung soll ein gut eingewachsener Gehölzbestand weichen. Zudem soll nördlich der Homburger Straße ein Gehölzstreifen weichen, da er laut Angaben für den Umbau der Straße benötigt wird. Laut Grünplan ist dieser Streifen aber zu erhalten. Angesichts des Klimawandels fordern Stadtplaner zunehmend den Erhalt und vor allem die Schaffung neuer zusätzlicher Grünflächen, die die negativen Folgen verdichteter Bebauung hier insbesondere die Aufheizung der Gebäude und Straßen lindern. Hierfür sind insbesondere Grünachsen wichtig, die miteinander verbunden sind. Ganz abgesehen davon, dass diese Linien für die Biotopvernetzung unverzichtbar sind. Wir schlagen daher vor, wahlweis großzügiger als in der vorliegenden Planung entsprechende breite Grünstreifen entlang der Straßen anzulegen und wo immer zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund, aber auch angesichts der dichten Lage an der stark befahrenen Straße sehen wir die vorgesehene Mischgebietsbebauung kritisch und schlagen den Erhalt des Grünstreifens vor.

Sollte es zu einer Bebauung kommen, begrüßen wir die festgesetzte extensive Dachbegrünung und schlagen vor, diese Begrünungsvariante durch umfangreiche entsprechende Dachgestaltungen zu optimieren. Zu unterstützen wäre dies mit der Auflage einer intensiven Fassadenbegrünung.

A 1

A 2

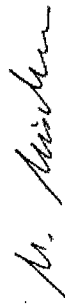
A 3

- Der vorliegende Plan sieht bislang keine Regelungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Nutzung von Energie vor. Dieser Planungsmangel ist zu beheben. Angesichts des rasant voranschreitenden Klimawandels und der damit verbundenen Gefahren ist es für uns ein unerlässliches Gebot der Stunde entsprechende Vorgaben zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen zu machen. Anzustreben ist ein Plus-Energie-Level.

- In der Begründung fehlt eine genaue Darlegung dessen, ob alle überplante Flächen dem Innenbereich zu zuordnen sind, oder ob nicht einige Areale dem Außenbereich angehören. Wir bitten um eine entsprechende Prüfung. Dies ist insofern von Bedeutung, als nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (4. Kammer) vom 18.04.2013 in der Rechtssache C-463/11 die SUP-Richtlinie § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB aufgehoben wurde und der Deutsche Gesetzgeber bereits darauf reagiert und diese Richtlinie abgeschafft hat. Die Konsequenz ist, sollten Flächen des Außenbereichs betroffen sein, unbedingt eine Umweltprüfung statt zu finden hat.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Mischke

Der Anregung **A 3**, eine Fassadenbegrünung festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Eine solche Festsetzung ist bei der im Plangebiet aufgrund der Baugrößen zu erwartenden kleinteiligen Bebauung mit wenigen geschlossenen Fassadenflächen städtebaulich nicht sinnvoll. Allerdings wird eine Begrünung durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen, so dass hier im Rahmen des Hochbaus eine dementsprechende individuelle Gebäudegestaltung möglich ist.

Der Anregung **A 4**, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Ein Hochbau ist immer nach den aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Die geltenden Gesetze und Normen der Energieeinsparverordnung sind einzuhalten. Auf weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet, da die geltenden Regelungen als ausreichend erachtet werden. Die Anwendung innovativer Technologien, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, ist darüber hinaus grundsätzlich möglich.

Der Anregung **A 5**, in der Begründung genauer darzulegen, ob alle überplanten Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind, wird nicht gefolgt.

In der Begründung wird bereits dargelegt, dass der Bebauungsplan die in § 13 a BauGB aufgeführten Kriterien für einen Plan der Innenentwicklung erfüllt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um kleinere nicht bebauete Flächen der bebauten Ortslage sowie um wiederzunutzende Flächen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) werden ebenfalls nicht berührt. Daher erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.



DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt (M) •
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt (M)
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com/dsimm

Diesing+Lehn
Stadtplanung
Arheilger Str. 68

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-FFM-11
TÜB-FFM-2013-9295/FI

64289 Darmstadt

Az:
Bearbeiter: Frau Diesing

15.08.2013

Baufeiplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan „Quellenpark Südost“

- Gemarkung Bad Vilbel
- DB-Strecke 3900 Kassel - Frankfurt, Bahn-km ca. 183,760 – 184,155

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken, wenn einige Hinweise und Bedingungen beachtet und eingehalten werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu

H

H

H

H

DB Services Immobilien GmbH, NL Frankfurt (M), 60327 Frankfurt am Main

Stellungnahme vom 15.08.2013 (1. Stellungnahme)

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen, auf elektromagnetische Felder, auf den Einsatz von Gleisbaumaschinen sowie den Einsatz von Tyfonen oder Signalhörnern während der Baumaßnahmen, werden zur Kenntnis und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise auf nicht vorhandene Entschädigungsansprüche gegen die DB AG, zu Oberflächen und sonstigen Abwässern, und zu Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.



2/3

achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei Grabungsarbeiten ist zu den Oberleitungsmasten ein Abstand von 5 m einzuhalten. Bauzäune mit einem Abstand < 4 m sind bahnzuverden. Für Kräne, die in dem Bereich der Oberleitung schwenken können, ist eine Kraneinweisung einzuholen.

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

"Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschießen."

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürftungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Links und rechts der Bahnstrecke verlaufen Kabeltrassen. Diese dürfen unter keinen Umständen in die Planung mit einbezogen werden. Es ist ein Mindestabstand von 3 m von der Bahnstrecke einzuhalten.

Durch die Festsetzung des Bauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.

Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Da bisher nicht alle durch uns beteiligte Fachdienste der DB AG geantwortet haben, behalten wir uns vor, weitere Stellungnahmen evtl. nachzureichen.

Die Hinweise zu den Gefahren der Oberleitungsanlage, zu Grabungsarbeiten, zu Parkplätzen, Zufahrten, Bepflanzungen und Erdarbeiten werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

Die Hinweise zu den Kabeltrassen links und rechts der Bahnstrecke sowie allgemein zu den Festsetzungen des Bauungsplans und der Wunsch nach Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

H

H

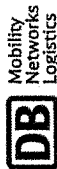
H

H

H

H

H



DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt (M) •
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt

Diesing+Lehn
Stadtplanung
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt (M)
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com/dbsimm

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-FFM-1
T68-FFW-2013-9295/FI

Az:
Bearbeiter: Frau Diesing

15.08.2013

Baufleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bauungsplan „Quellenpark Südost“

- Gemarkung Bad Vilbel
- DB-Strecke 3900 Kassel - Frankfurt, Bahn-km ca. 183,760 – 184,155

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nachtrag zu unserer Stellungnahme vom 15.08.2013 teilen wir Ihnen aus umweltfachlicher Sicht folgendes mit:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im gesamten Planungsgebiet überschritten. Um hier dennoch eine vertretbare Situation zu erreichen, wurden durch ein Lärmgutachten, unter Hinzunahme der durch die Bahn umzusetzenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen, passive Lärmschutzmaßnahmen konzipiert. Diese sind, da die aktiven Maßnahmen durch die Bahn umgesetzt werden, auf den Innenraum (Lüftungssysteme) gerichtet.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen immer Immissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.), die zwar durch die geplante Lärmschutzwand minimiert, aber nicht den Werten der DIN 18005 entsprechen können.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden können, da die Bahnlinie mit ihren Anlagen planfestgestellt ist. Es besteht ebenso kein Anspruch auf einen festgesetzten Umsetzungsstermin für die im Planfeststellungsverfahren „4-gleisiger Ausbau zw. FFM/West – Bad Vilbel“ festgesetzte Lärmschutzwand (LSW)-

DB Services Immobilien GmbH, NL Frankfurt (M), 60327 Frankfurt am Main

Stellungnahme vom 15.08.2013 (2. Stellungnahme)

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen, die durch die geplante Lärmschutzwand minimiert werden, aber nicht dazu führen, dass die DIN 18005 eingehalten wird, werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bad Vilbel nimmt die hohe Immissionsbelastung in der Abwägung gegenüber den Vorteilen einer innerstädtischen Lage und vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum in Kauf. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen worden, die trotz der Belastung die Lebensqualität in diesem Bereich sicherstellen sollen.

Der Hinweis auf nicht bestehende Entschädigungsansprüche gegen die Bahn wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass es keinen festgesetzten Umsetzungsstermin für die Lärmschutzwand gäbe, wird zur Kenntnis genommen.

Um einen ausreichenden Lärmschutz auch für den Zeitraum sicherzustellen, dass die Bahnstrecke zwar ausgebaut wird, die ebenfalls planfestgestellte Lärmschutzwand von der DB AG aber noch nicht errichtet ist, wurden im Hinblick auf die Festsetzungen für alle Baugebiete an den Fassaden die ungünstigsten ermittelten Lärmpegelbereiche angenommen. Dies sind i.d.R. die Lärmpegelbereiche der oberen Geschosse, da diese von der Lärmschutzwand nicht oder nur unzureichend geschützt werden.

H H H



2/2

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine Begrünung vor der LSW geplant. Hier möchten wir bemerken, dass das Anpflanzen von rankenden Pflanzen an der Schallschutzwand (SSW) unzulässig ist, bzw. muss hier sichergestellt sein, dass die Bepflanzung in Höhe der SSW nicht überschreitet, dies gilt sinngemäß auch für Bäume und Sträucher.

Wir bitten um weitere zeitnahe Beteiligung am Verfahren.

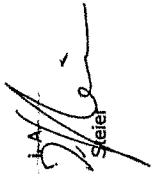
Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt

i.V.



Trobisch



Steier

H

Der Hinweis, dass die geplante Begrünung der Lärmschutzwand mit bestimmten Auflagen zu verbinden ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist keine Begrünung der Lärmschutzwand festgesetzt worden.



Wetteraukreis

Wetteraukreis • Postfach 10 06 61 • 61146 Friedberg

Diesing & Lehn
Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt - Strukturförderung -

61169 Friedberg, Homburger Str. 17
<http://www.wetteraukreis.de>
0 60 31 / 83 - 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Fortig
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail johannes.fortig@wetteraukreis.de
Fax / PC Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Abkürzungen 4.1/3
Kassenzeichen

Datum 30.07.2013

Anhörung TOP gem. §4 (2) BauGB / Bad Vilbel B.Plan "Quellenpark Südost"

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten. Ansprechpartnerin: Frau Sabina Böhm

Die straßenverkehrsbehördliche Zuständigkeit der FSt. 1.3.1 wird nicht berührt.

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von straßenverkehrsrechtlichen Zuständigkeiten vom 12.11.2007 (GVBl I, S. 800 ff. und den dazu ergangenen Änderungsverordnungen) ist vorliegend der Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel – Straßenverkehrsbehörde - zur Stellungnahme aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht aufzufordern.

Gegen Bauleitplanung bestehen daher für unseren Zuständigkeitsbereich keine Bedenken sofern die Bundesstraße nicht tangiert wird.

FSt 2.3.2 Kommunalehygiene. Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Erschütterungen

Es wurde das Ergebnis einer erschütterungstechnischen Untersuchung vorgelegt, die empfiehlt, für die Gebäude der 1. Gebäudereihe im geplanten Wohngebiet nördlich der Homburger Straße zur Reduzierung der Immissionen gebäudeseitige Schutzvorkehrungen zu treffen. Dem pflichten wir ebenso bei, wie der Empfehlung, die prognostizierten Einflüsse nach Vortage einer konkreten Gebäudeplanung nochmals zu überprüfen und ggf. die erforderlichen Maßnahmen neu festzuschreiben.

- 2 -

Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV)

Bei einer an die Bahntrasse angrenzenden Wohnbebauung, ist das Problemfeld der EMV zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass in der vorgeseheneren Wohnbebauung Menschen unterschiedlichen Alters und Gesundheitsstatus leben werden, die bis zu 24 Stunden pro Tag exponiert sein können.

Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit und Gefahrenabwehr ist ebenfalls sicher zu stellen, dass es bei medizinisch technischen Geräten, insbesondere Herzschrittmacher und implantierte Defibrillatoren, zu keinen Magnetfeld bedingten Funktionsstörungen kommen kann.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bericht

„Elektromagnetische Felder im Alltag“, heraus gegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg / ISSN 0949-0280 (2002)

Rechtsgrundlage:

Hessisches Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (HGöGD) §§ (2).

FSI 4.1.1. Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche.

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erteilt eine Kopie.

FSI 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Peter Hümer

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen folgende Anregungen und Bedenken:

Der Artenschutz - Fachbeitrag vom Juni 2013 empfiehlt nordöstlich der Homburger Straße die Böschung als Gehölzfläche zu erhalten, lediglich Nadelgehölze sollen durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden. Der Begründungstext erläutert, dass die Empfindung nicht aufgenommen werden kann, da diese Flächen für den Umbau der Homburger Straße benötigt werden.

Deshalb sollte für den Bereich zwischen den beiden Kreiseln nordöstlich der Homburger Straße öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün- festgesetzt werden, wie unter Punkt 4 der Festsetzungen. Allerdings je nach Flächenverfügbarkeit eine zwei- oder dreireihige Anpflanzung mit Strauchern und wenn möglich mit Laubbäumplantzungen.

Der Bebauungsplan wird als Plan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, die Kriterien sind erfüllt, die überbaubare Grundfläche bleibt unter 20.000 m².

Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass seit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (4. Kammer) vom 18.04.2013 (Rechtssache C-463/11) auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht verzichtet werden kann. Die Regelungen des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB sind nicht richtlinienkonform mit der SUP - Richtlinie (Richtlinie über die strategische Umweltverträglichkeitsprüfung).

Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 30.07.2013

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, im Bereich des Wohngebiets die elektromagnetische Verträglichkeit und in diesem Zusammenhang den Bericht "Elektromagnetische Felder im Alltag" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu beachten, wird zur Kenntnis und zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anregung **A 1**, zwischen den beiden Kreiseln im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Verkehrsgrün festzusetzen, wird dahingehend aufgegriffen, als dass die voraussichtlich noch für Verkehrsgrün zu Verfügung stehende Fläche in der Planzeichnung farblich angelegt wird.

Die genaue Ausbauplanung für die Homburger Straße und die Kreisel liegt noch nicht vor. Daher soll in diesem Bereich nicht ohne Not mit einer Festsetzung ein planungsrechtlicher Zwangspunkt geschaffen werden. Die im Plan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nur ein Hinweis. Allerdings ist gemäß dieser Aufteilung neben den Flächen für KFZ, Fahrradverkehr und Gehweg noch Platz für Verkehrsgrün. Um dies deutlich zu machen, wird dieser Bereich farblich dargestellt, verbunden mit dem Hinweis, eine Begrünung analog zu Punkt 4 der Festsetzungen vorzunehmen.

Der Hinweis auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird zur Kenntnis genommen.

Das Urteil bezieht sich auf die Planerhaltung bei einer fehlerhaften Einstufung eines Bebauungsplanes als Plan der Innenentwicklung ("Heilungsparragraf"). Da es sich beim Plangebiet aber um kleinere nicht bebauten Flächen innerhalb der bebauten Ortslage sowie um wiederzunutzende Flächen handelt, liegt eine korrekte Einstufung als Plan der Innenentwicklung entsprechend § 13 a BauGB vor. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

H

A 1

H

- 3 -

FSI 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Bezüglich der von uns zu vertretenden Belange nehmen wir zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen in der vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken. Wir möchten aber die Gelegenheit nutzen, an dieser Stelle auf das Thema Bodenschutz hinzuweisen:

Bodenschutz

In der Planung wird auf die Belange des Bodenschutzes nicht eingegangen. Diese spielen im vorliegenden Fall auch nur eine untergeordnete Rolle. Zukünftig bitten wir jedoch Folgendes zu beachten:

Vom Land Hessen wird die Anwendung der im Jahr 2011 veröffentlichten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ empfohlen.

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ richtet sich an die Gemeinden und Städte sowie die von ihnen beauftragten Planungsbüros, ebenso an die Bundes- und Landesbehörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen beteiligt werden. In der Arbeitshilfe finden Sie Informationen zu den in Hessen und bundesweit geltenden rechtlichen Grundlagen sowie zu den in Hessen zur Verfügung stehenden Bodendaten. Dies betrifft die Aspekte der Flächenauswahl, der Schadstoffbelastung von Böden in Baugruben und die Gefahr für Baugruben durch Erosion aus umliegenden Flächen. Während sich die kommentierten Profilkataloge auf die Datengrundlage, Darlegungserfordernisse im Rahmen der Umweltprüfung und Profilkataloge für die praktische Anwendung konzentrieren, enthält die Arbeitshilfe darüber hinaus ausführliche Darstellungen zu den rechtlichen Grundlagen, der Bodenbewertung und bodenschutzbezogenen Planungsaussagen. Zusätzlich erläutern Profilkataloge Beispiele in der Arbeitshilfe anschaulich die Umweltprüfung nach BauGB und die Bewertung bodenschutzbezogener Fragestellungen.

Die Arbeitshilfe und die kommentierten Profilkataloge stehen kostenlos zum Download zur Verfügung (http://www.waltung.hessen.de/nr/FIMULY_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c7441006).

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Die von der DB beabsichtigten Schallschutzmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt. Da die Schallschutzmaßnahmen aber in die Bewertung einbezogen wurden, empfehlen wir, eine Festsetzung mit dem Sinn aufzunehmen, dass eine Wohnbebauung erst nach Errichtung des Schallschutzes durch die DB stattfinden kann. Der notwendige Schallschutz ist ansonsten nicht gewährleistet.

Der Hinweis, dass der Bodenschutz im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung nach BauGB in Hessen“, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung A 2, eine Festsetzung aufzunehmen, dass die Wohnbebauung erst errichtet werden darf, wenn die Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie realisiert wurden, wird nicht gefolgt.

Die Schallberechnungen für die Baugruben beziehen sich schon auf die bereits ausgebaute und dann voraussichtlich stärker frequentierte Bahntrasse. Der Ausbau der Bahnlinie kann aber gemäß Planfeststellung nicht ohne die Errichtung von Lärmschutzwänden in diesem Bereich erfolgen. Weiterhin wurde bei den anzusetzenden Lärmpegelbereichen bereits vom schlimmsten Fall ausgegangen: Es wurden für die Festsetzungen die Werte für die von der Lärmschutzwand nicht erfassten Obergeschosse angesetzt, so dass damit der Fall, dass die Lärmschutzwand erst nachträglich errichtet wird, bereits abgedeckt ist.

H

A 2

- 4 -

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und zur Straßenbefestigung und zu Unterflurhydranten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Hochbauplanung beachtet werden.

Bezüglich der Wasserversorgung für das Plangebiet wurden seitens des zuständigen Versorgers Stadtwerke Bad Vilbel GmbH keine Bedenken geäußert.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer
Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner:

Herr Michael Kinnel

Gegen den Bauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. 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:

WA 800 l/min, MI 1.600 l/min., GE (e) 1.600 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 Löschwasserbedarf durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löscheinrichtungen (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.

2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Unterflurhydranten 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. Unterflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

3. 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.

H

H

H

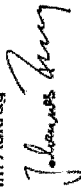
- 5 -

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

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64276 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Postfach 1150
61101 Bad Vilbel

Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01-109-

Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer: 4.035
Telefon / Fax: 06151 12 6328/12 8914
E-Mail: petra.langsdorf-roth@pda.hessen.de
Datum: 7. August 2013

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Quellenpark Südost“
Meine Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 24. Mai und 14. Juni 2012
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regionalplanerischer Sicht wird zunächst auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 24. Mai 2012 verwiesen. Die geäußerten Bedenken werden aufrechterhalten.

Im Bereich des Plangebietes bestehen erhebliche Belastungen durch Schienenverkehrslärm, der sich durch den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt - Friedberg und der künftigen Zunahme des Güterverkehrs noch erhöht. Mit dem geplanten Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ rückt immisionssensible Wohnnutzung an den Schienenverkehrsweg heran. Das geplante Baugebiet überschreitet die Orientierungswerte gemäß DIfI 18005 nachts selbst für Gewerbegebiete. Die Überschreitungen nachts deutlich über den Orientierungswerten werden von der Stadt Bad Vilbel in der Abwägung in Kauf genommen. Sie liegen über dem in der städtebaulichen Planung allgemein üblichen Abwägungsspielraum.

Nach dem RPS / RegPl 2010 ist der viergleisige Ausbau im Abschnitt Frankfurt West - Bad Vilbel - Friedberg - (Region Mittelhessen) für die S 6 der S-Bahn Rhein-Main zur Entflechtung von Fern-, Nah- und Güterverkehr als Ziel der Raumordnung (Z5.1-9) festgelegt. Im räumlich eng begrenzten Bereich des Trassenkorridors sind entgegenstehende Raum- und Nutzungsanprüche ausgeschlossen (Z5.1-10).

Das Planfeststellungsverfahren ist in dem betreffenden Abschnitt abgeschlossen. Hinsichtlich der Maßnahmen des Lärmschutzes sind die seinerzeit bestehenden Bebauungspläne berücksichtigt worden. Der viergleisige Ausbau der Schienenstrecke ermöglicht die Trennung des S-Bahnverkehrs von dem Fern- und Güterverkehr. Der Güterverkehr wird den aktuellen Progn-

- 2 -

sen zufolge stark zunehmen und in der weiteren Zukunft vermutlich noch über der im Bebauungsplan zugrunde liegenden Prognose 2025 von 52 Güterverkehrszielen nachts liegen. Ich bitte um Beachtung der o.a. Ziele der Raumordnung.

Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Angaben zur Wasserversorgung in der Begründung Seite 13 unter Pkt. 7. „Wasserversorgungliche Belange“ treffen nicht zu. Aus diesem Grund hat meine Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom 14.06.2012 weiterhin Gültigkeit.

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des festgesetzten „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“, Verordnung vom 07.02.1929. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hestia Sprudel“, das sich in der Ausweisung befindet. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Kommunales Abwasser

Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom 24.05.2012 ist weiterhin gültig.

Gegen den Bebauungsplan bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtmulationsberechnung -SMUS- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel im Wesentlichen berücksichtigt.

Hinweise:

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt

Stellungnahme vom 31.07.2011

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, wegen der vermuteten noch stärkeren Belastung der Bahnstrecke mit Güterzügen auch weiterhin die Ziele der Raumordnung zu beachten, ist bereits gefolgt worden.

Das Schallgutachten, welches den Festsetzungen zugrunde liegt, hat bereits den Ausbau der Bahnstrecke und den damit verbundenen Mehrverkehr auf den Schienen berücksichtigt. Abweichend von den Planfeststellungsunterlagen wurde bei der Emissionsberechnung ein Betriebsprogramm gemäß Bedarfsplanüberprüfung 2010 des Bundesverkehrswegeplans für einen Prognosehorizont 2025 herangezogen. Da gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme des Güterverkehrsaufkommens während der Nacht zu erwarten ist, stellt dies eine obere Abschätzung der tatsächlichen Schienenverkehrslärmsituation dar. Die Festsetzungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten wurden daraufhin abgestimmt, so dass hierdurch, wie im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gefordert, im Trassenkorridor keine dem Ausbau der Schienenstrecke entgegenstehenden Raum- und Nutzungsansprüche entstehen.

Der Anregung **A 2**, die Angaben zu den Schutzgebieten der Wasserversorgung anders zu formulieren, wird nicht gefolgt.

In der Anregung wurde ausdrücklich die Untere Wasserbehörde als zuständige Behörde genannt. Daher wurden die Formulierungen, die von dieser Seite zu den Schutzgebieten im ersten Beteiligungsverfahren gewählt wurden, für die Begründung übernommen.

Die Hinweise auf § 55 Abs.2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz, § 37 Abs.4 Hessisches Wassergesetz, zur Einleitung von Abwasser in Oberflächengewässer und zur erlaubnispflichtigen Veränderung von erlaubten Einleitungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

A 1

A 2

H

- 3 -

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs Erlaubnis!

Bodenschutz West

Meine letzte Stellungnahme, nachstehend in kursiv wiedergegeben, vom 24.05.2012 ist weiterhin gültig.

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungseffizite

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG).

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes / Flächennutzungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine Bedenken.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 mitzuteilen.

Hinweis:

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im S-Anz. 19/2002 S. 1753 ff.).

Immissionschutz

Von hier aus bestehen weiterhin Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Schallschutz

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz (Bericht-Ir. 11101-VSS-3) vom 10.12.2012 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ der Stadt Bad Vilbel im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.

Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Verkehrswegen führen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Baugebieten befinden.

Die Hinweise zu nicht bestehenden Kenntnissen über schädliche Bodenverunreinigungen, zur Zuständigkeit des Planungsträgers für entsprechende Nachforschungen, zur möglichen Überarbeitungspflicht der Planungen und zur möglichen Mitteilungspflicht gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

Der Hinweis auf den Mustererlass der ARGEBAU "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadt liegen nach wie vor keine Informationen zu Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

H

H

Die o.g. schalltechnische Untersuchung ist zur Beurteilung der Geräuschsituation nicht ausreichend. Folgende Punkte sollten überarbeitet bzw. nachgebessert werden:

- Zur Ermittlung der Beurteilungspegel wurde für die Geräusche des Schienenverkehrs ein Abschlag von 5 dB(A) nach der 16. BImSchV vorgenommen. Diese findet jedoch hier keine Anwendung, da sie nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen gilt. Daher ist davon auszugehen, dass sich andere Beurteilungspegel und somit auch andere Lärmpegelbereiche für die Immissionsorte ergeben.
- Laut Aussage im Gutachten wurden die geplanten Lärmschutzwände entlang der Schienenverkehrsstrecke bei der Ausbreitungsrechnung und der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt. Da aber nicht sichergestellt ist, dass die Lärmschutzwände rechtzeitig vor Nutzung des WA fertiggestellt sind, sind die Beurteilungspegel und die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche ohne die Lärmschutzwände zu ermitteln.
- Im Anhang des Gutachtens sind die Beurteilungspegel und die Lärmpegelbereiche des Plangebietes in der Ichtzeit in grafischer Form (Schallimmissionspläne) dokumentiert. Da hieran aber nicht ausreichend genau nachvollzogen werden kann, wie die Werte an den einzelnen Immissionsorten sind, ist das Gutachten um eine Tabelle der ermittelten Beurteilungspegel an den Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit zu ergänzen.

Ausgehend von den Vorbesprechungen zu der Lärmproblematik des Bebauungsplans durch die Verkehrslärmimmissionen wurde die Einhaltung des Schutzziels von 30 dB(A) für den Beurteilungspegel im Innenraum der schutzbedürftigen Räume (nach DIN 4109) als Mindestanforderung des Schallschutzes definiert. Die Überschreitung dieses Schutzziels ist aus gesetzlicher Sicht nicht vertretbar. Durch die textliche Festsetzung dieses Schutzziels ist aus gesetzlicher Sicht dieses Schutzziel für alle schutzbedürftigen Räume (auch auf der lärmabgewandten Seite) erreicht wird. Die textliche Festsetzung zum Lärmschutz (6.1) für das WA2 sowie MI/GE(e) sollten daher entsprechend der Festlegung für das WA1 ergänzt werden.

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung davon auszugehen ist, dass die Orientierungswerte (OW) nach der DIN 18005 während der Nachtzeit erheblich überschritten werden.

Auch entsprechende Gebäudeanordnungen, Grundrisseanordnungen, Lüftungseinrichtungen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen diese Maßnahmen nicht ausreichend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität (z. B. durch Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränktem Aufenthalt im Freien) bei.

Erschütterungen

Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz (Bericht-Ir. 11101-VSE-1) vom 22.02.2013 wurden die Belange des Erschütterungsschutzes für den Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ der Stadt Bad Vilbel im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.

Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits

Der Anregung A 3, den sog. "Schienenbonus" von 5 dB(A) bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht anzusetzen, wird nicht gefolgt.

Ausschlaggebende Regelwerke für die Berechnung von Lärmpegelbereichen sind die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und die Richtlinie "Schall 03" zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen. Der Schienenbonus von 5dB(A) ist lt. DIN 18005 Abschnitt 5.2 und lt. Schall 03 Abschnitt 6 anzusetzen. Daher sind die Beurteilungspegel im Gutachten richtig ermittelt.

Der Anregung A 4, für die Beurteilungspegel die Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie nicht zu berücksichtigen, wurde bereits gefolgt.

Das in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Betriebsprogramm für das Jahr 2025 ist erst nach dem Ausbau der Bahnstrecke möglich. Das derzeitige Verkehrsaufkommen ist daher deutlich geringer. Die Lärmschutzwand wird im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke zeitgleich errichtet werden. Um einen ausreichenden Lärmschutz auch für den Zeitraum sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand an der Bahnstrecke noch nicht fertig gestellt ist, wurden im Hinblick auf die Festsetzungen für alle Baugebiete an den Fassaden die ungünstigsten ermittelten Lärmpegelbereiche angenommen. Dies sind i.d.R. die Lärmpegelbereiche der oberen Geschosse, da diese von der Lärmschutzwand nicht oder nur unzureichend geschützt werden. Diese "worst-case"-Lärmpegel sind in Anhang 5.3 des schalltechnischen Gutachtens mit den anzusetzenden Lärmpegelbereichen in den Festsetzungen dargestellt. Damit entsprechen die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Lärmpegelbereiche in etwa der derzeitigen Belastung ohne Lärmschutzwand.

Der Anregung A 5, im Schallgutachten eine Tabelle mit den Beurteilungspegeln an den Immissionsorten zu ergänzen, wird gefolgt.

Die entsprechende Tabelle wird dem Gutachten beigelegt.

Der Anregung bzw. Empfehlung A 6, dass die Festsetzungen für das Gebiet WA 1 doch auf alle Gebiete übertragen werden sollten, wird nicht gefolgt.

Das Gebiet WA 1 ist das am stärksten belastete Gebiet im Bereich des Bebauungsplans. Es ist daher angemessen, entsprechend der zu erwartenden

- 5 -

vorhandenen Verkehrswegen führen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Baugebieten befinden.

Die vom Gutachter unter 7.2 vorgeschlagene Maßnahme wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Auch die Empfehlung (erneute Überprüfung der Prognose im Baugenehmigungsverfahren und Abstimmung der Minderungsmaßnahmen) wurde übernommen. Es wird von hier aus angeregt, dies nicht nur zu empfehlen, sondern die Durchführung festzusetzen.

Von der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet bisher kein Bergbau ausgegangen. Aktuelle Betriebe, die unter Bergaufsicht stehen, befinden sich nicht in der Umgebung des Planungsgebietes. Belange der Bergaufsicht sind durch das Vorhaben somit nicht betroffen. Dem Vorhaben der Stadt Bad Vilbel stehen aus der Sicht der Bergbehörde daher keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezerate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.

Der Kampfmittelräumdienst wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugewiesenen Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf- Roth

tenden Belastungen die Festsetzungen für die anderen Gebiete entsprechend herabzustufen. Beispielsweise sind für die lärmabgewandten Seiten der Gebäude in den anderen Gebieten Lärmbelastungen zu erwarten, die noch im üblichen Abwägungsspielraum der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen. Es gibt daher keine Veranlassung, auch für diese Bereiche die restriktiven Lärmschutzvorkerungen des WA 1 anzuwenden. Dies wurde in einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt auch so besprochen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit Angabe der Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäudefassaden wird das Schutzziel von 30 dB(A) als Innenraumpegel nachts eingehalten.

Der Hinweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 während der Nachtzeit erheblich überschritten werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bad Vilbel nimmt dies in der Abwägung gegenüber den Vorteilen einer innerstädtischen Lage und vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum in Kauf.

Der Hinweis, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität nicht ausreichend beitragen, da z. B. ausreichender Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern und die Nutzung der Außenwohnbereiche nur eingeschränkt möglich sei, wird zur Kenntnis genommen.

Diese Auffassung wird allerdings nicht geteilt: Für stark belastete Fassaden wurden z.B. im Hamburger Leitfaden ("Lärm in der Bauleitplanung 2010" bzw. "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" Hamburg 2011) konstruktive Lösungen entwickelt, die auch eine Teilöffnung der Fenster ermöglichen. Die Nutzung der Außenwohnbereiche ist zudem an den lärmabgewandten Seiten tagsüber gut möglich und lediglich im Nachtsraum eingeschränkt, so dass hierin keine unzumutbare Einschränkung der Wohnqualität besteht.

Der Anregung A 7, eine erneute Überprüfung der zu erwartenden Erschütterungen im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen, wird teilweise gefolgt.

A 7

H

H

Der ergänzende Hinweis zur Festsetzung auf eine erneute Überprüfung wird nicht mehr nur als "Empfehlung", sondern als Handlungshinweis für das nachfolgende Verfahren formuliert. Das Ergebnis des Gutachtens wird damit etwas strenger ausgelegt.

Die Hinweise der Bergaufsicht zu ihrer Nicht-Betroffenheit und des bei Bedarf separat zu beteiligenden Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde angefragt, die entsprechenden Hinweise werden ggf. in den Bebauungsplan übernommen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Regionalvorstand
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung / Bereich: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1528
Schradin@region-frankfurt.de

15. Juli 2013

Bad Vilbel 4/13/Bp
Bebauungsplan "Quellenpark Südost",
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine grundsätzlichen Bedenken.

Ein verkehrlicher Nachweis zu dem geplanten (Gesamt-) Erschließungskonzept liegt aber weiterhin nicht vor. (vgl. hierzu unserer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB). Hinsichtlich der dicht aufeinander folgenden Kreisverkehre im Zuge der Hornburger Straße – Kasseler Straße weisen wir erneut darauf hin, dass eine kontinuierliche Abwicklung des Verkehrsfluss zu gewährleisten ist.

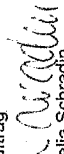
A 1

Die nunmehr vorgesehene separate Führung des Rad- und Fußverkehrs entlang der Hornburger Straße nehmen wir positiv zur Kenntnis.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Cornelia Schradin
Bereich Planung

**Regionalverband FrankfurtRheinMain, 60054 Frankfurt am Main
Stellungnahme vom 15.07.2013**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, den verkehrlichen Nachweis zum geplanten Gesamt-Erschließungskonzept zu ergänzen, wird gefolgt.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Kreisverkehre sowie die entsprechende Verkehrsuntersuchung werden erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Kreisverkehre hinsichtlich des Verkehrsablaufs gegenüber einem Ausbau der Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen rechnerisch besser ab-schneiden.



Stadtwerke GmbH – Theodor-Heuss-Str. 51 – 61118 Bad Vilbel

Technische Betriebsleitung

Diesing+Lehn
 Stadtplanung SRL
 Arheilger Straße 68
 64289 Darmstadt

Ihr Ansprechpartner: Rolf Lange
 Telefon: 06101/528-120
 Telefax: 06101/528-121
 Mobil: 0151-1964 58 21
 E-Mail: Rolf.Lange@sw-bv.de

Datum: 02.07.2013

Stellungnahme
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan „Quellenpark Südost“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4(2) BauGB
Ihr Schreiben vom 20.06.2013

Sehr geehrte Frau Diesing,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas, Wasser und Stromleitung sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Lage der Gas- und Wasserleitungen wurde in den Übersichts- und Detailplänen der Anlage dargestellt.

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.

Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine große Anzahl von Leitungen besonders in der Trasse parallel zur Bahnlinie. Es wird zurzeit geprüft welche dieser Leitungen im Rahmen der Baumaßnahmen vorsorglich erneuert werden, um nachträgliche Oberflächenwiederherstellung und Straßensperren für Rehabilitationsmaßnahmen in naher Zukunft zu vermeiden. Diese Erneuerungsarbeiten sind im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Leitungen die bestehen bleiben, sind während der Bauphase ausreichend zu sichern.

Die folgenden in dem beiliegenden Bebauungsplan mit rosa markierten Punkte wurden von uns bereits ausgearbeitet und sind zu berücksichtigen:

- **Punkt 1: Einbindung Gasleitungen:**
 In der Zufahrtsstraße zum Park & Ride Platz liegt eine vorverlegte Gasleitung. Im Rahmen der Baumaßnahme sollte eine Einbindung dieser Leitung im Bereich der Homburger Straße 25 erfolgen.

H

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel
Stellungnahme vom 02.07.2013

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Einbindung der Gasleitungen, zur Wasserhauptleitung, zur Wasserhauptleitungserneuerung Homburger Straße, zur Verlängerung Brunnenleitung und Hauptleitungserneuerung und zur erforderlichen Wasserhauptleitung im neuen Wohngebiet sind ohne Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans und werden daher für nachfolgende Straßenbaumaßnahmen zur Kenntnis genommen.

Seite 2 von 2

• Punkt 2: Wasserhauptleitungserneuerung Homburger Straße:

Die Wasserhauptleitung in der Homburger Straße zwischen Pettenweier Straße und Bahnlinie ist im Sanierungsplan der nächsten Jahre vorgesehen. Um nachträgliche Oberflächenwiederherstellungen in den Kreuzungsbereichen zu vermeiden sollte diese Maßnahme innerhalb des Baufelds im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen.

• Punkt 3: Verlängerung Brunnenleitung und Hauptleitungserneuerung:

In der Zufahrtsstraße zum Park & Ride Platz liegt eine verrohrte Brunnenleitung. Im Rahmen der Baumaßnahme sollte die Brunnenleitung über den Kreuzungsbereich verlängert werden. Darüber hinaus liegen im Kreuzungsbereich mehrere Gas- und Wasserleitungen die im Rahmen der Baumaßnahme erneuert werden sollten.

• Punkt 4: Wasserhauptleitung in „Erschließungsstraße“:

Zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 und 2) mit Trinkwasser muss in der „Erschließungsstraße“ eine Wasserhauptleitung verlegt werden. Die vorhandene Leitung ist lediglich eine Transportleitung und nicht für den Anschluss von Hausanschlüssen geeignet.

• Punkt 5: Versorgung mit Trink- und Löschwasser (ohne Markierung auf Plan):

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 13 behauptet dass „die Versorgung der geplanten Baugebiete mit Trink- und Löschwasser ... lt. Aussage der zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert“ ist. Diese Aussage ist so nicht zutreffend. Die Stadtwerke Bad Vilbel haben zum Löschwasser bisher keine Auskünfte gegeben. Auf Anfrage kann jedoch jederzeit eine Löschwasserauskunft gemäß DVWVG W 405 erstellt werden.


Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist für einige Bereiche des Bebauungsplans mit erheblichen Aufwendungen verbunden, da teilweise die nächste Hauptleitung mehr als 100 m entfernt liegt.

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 ÖVAG AG. Die dort aufgeführten Punkte bitten wir zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Rötter
(Technischer Werkleiter)


Roif Lange
(Stellvertretender Technischer Werkleiter)

Der Anregung A 1, die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH nach zwei bereits erfolgten Beteiligungen erneut und außerhalb des Verfahrens zu einer weiteren Stellungnahme zu ihrem Aufgabenbereich aufzufordern, wird nicht gefolgt.

Gemäß § 4 (2) haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgerecht Stellungnahmen zu ihrem von der Planung berührten Aufgabenbereich abzugeben (Mitwirkungspflicht). Da die Wasserversorgung für das Plangebiet in ihrem Aufgabenbereich liegt, ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine erneute Aufforderung zur Mitwirkung benötigen.

Da die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH sich trotz zweifacher Beteiligung bislang nicht negativ zur Trink- und Löschwasserversorgung für das Plangebiet geäußert haben, konnte aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um kleinere Flächen im innerörtlichen Bereich handelt und keine genteiligen Informationen vorliegen, davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung gesichert ist. Dies ist in der Begründung bereits so formuliert worden. Der in der Stellungnahme zitierte Satz ist nicht vollständig wiedergegeben worden.