B E S C H L U S S P R O T O K O L L

zur 21. öffentlichen Sitzung

des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil

Sitzungstag	**:**	30.04.2019
Sitzungsort	**:**	Efzet Forum Dortelweil, 1. OG (Kolleg)
Sitzungsdauer	**:**	Beginn: 19:04 Uhr – Ende: 20:11 Uhr
Unterbrechungen	**:**	- keine -

Die Mitglieder des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil waren durch Einladung vom 16.04.2019 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 25.04.2019 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Dortelweil war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 138).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates für den Stadtteil Dortelweil enthalten die Seiten 137 bis 141 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Herbert Anders
Ortsvorsteher

Gabriel Fuder
Schriftführer

A n w e s e n h e i t s l i s t e : Mitgliederzahl: 9

Fraktionsstärke:

a) stimmberechtigt:

CDU **4 Mitglieder**

Althoff, Klaus
Anders, Herbert - Ortsvorsteher -
Steitz, Dirk

SPD **2 Mitglieder**

Fich, Rainer

GRÜNE **2 Mitglieder**

Breest, Clemens
Stoß, Thomas

FDP **1 Mitglied**

Dr. Wessel, Klaus - stellv. Vors. -

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat:	./.
von der Stadtverordnetenversammlung:	Stv. Hager, Silke (CDU)
von der Verwaltung:	./.
Gast:	Herr Lich, Städtebau-LICH GmbH (zu TOP 2)
Schriftführer:	Fuder, Gabriel

c) es fehlten:

OBM Cleve, Kerstin (CDU)
OBM Skorupski, Maria (SPD)

Presse: 1 Zuhörer: 11

TAGESORDNUNG

1. Mitteilungen
   a) des Ortsvorstehers
   b) des Magistrats

2. Bebauungsplan "Lehnfurther Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);

   a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *2019/57*

   b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 2019/58

3. Antrag der SPD-Fraktion vom 12.04.2019 - 57/19
   betr. Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Falkenstraße

Ende der Tagesordnung

Änderung der Tagesordnung:

Einwände gegen die Änderungen wurden nicht erhoben.

TOP 1. Mitteilungen
a) des Ortsvorstehers
b) des Magistrats

zu a) Im Zuge der barrierefreien Umgestaltung der Bushaltestellen in ganz Bad Vilbel wird auch die Haltestelle in Dortelweil auf dem Weitzesweg barrierefrei gestaltet werden.

An der Weidenpflanzaktion an der Nidda haben sich auch Frau Hager und Herr Anders beteiligt.

Im September wird mit der Renaturierung der Nidda zwischen Bodirskybrücke und der Niddertalbahn begonnen werden.

Die neuen Sitzbänke auf dem Fuß- und Radweg an der Nidda Richtung Gronau sind inzwischen installiert worden.

zu b) - keine -

TOP 2. Bebauungsplan "Lehnfurther Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);

a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *(Anlage 1 OP)*

Der Ortsbeirat empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“, Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel.“

Abstimmungsergebnis:

dafür: - e i n s t i m m i g - (7 Stimmen)
dagegen: ./.
Enthaltung: ./.

b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) *(Anlage 2 OP)*

Der Ortsbeirat empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die im beschleunigten Verfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ in der Fassung vom April 2019, in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung als Satzung.

Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

dafür: - e i n s t i m m i g – (7 Stimmen)
dagegen: ./.
Enthaltung: ./.

TOP 3. Antrag der SPD-Fraktion vom 12.04.2019 - 57/19
betr. Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Falkenstraße *(Anlage 3 OP)*

Der Antrag wurde zurückgezogen.

Stattdessen wird dem Vorschlag der Straßenverkehrsbehörde *(Anlage 4)* entsprochen, die eine Verkehrsschau auf der Falkenstraße in diesem Jahr durchführen würde, wobei zuzüglich die Straßenverkehrsbehörde einen von CDU und FDP erarbeiteten Vorschlag *(Anlage 5)* des versetzen Parkens (Details entnehme man bitte dem beizufügenden Entwurf) in die Verkehrsschau zur Prüfung aufnehmen soll, sowie drittens den von Bündnis 90/Die Grünen eingebrachten Vorschlag zu berücksichtigen, welcher anregt, zwei Halteverbotszonen einzurichten.

1. Auf der Falkenstr. an der Zufahrt zur Konrad-Adenauer-Allee, ca. 6m auf der linken Seite
2. Auf der Falkenstraße, an der Zufahrt zur Willy-Brandt-Str., ca. 6m auf der linken Seite

Damit soll beim Abbiegen die Einsicht in die Falkenstraße verbessert und eine Ausweichmöglichkeit bei Gegenverkehr aus der Falkenstraße geschaffen werden.

Vorlagen-Nummer:	2019/57

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 04.04.2019

Vorlage für:	
Magistrat	08.04.2019
Ortsbeirat Dortelweil	30.04.2019
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.05.2019
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2019

Betreff

Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);
a) Beschlussfassung über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die 2. Offenlage des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 gegeben.

In der Anlage sind die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen, welche während der Offenlage vorgebracht wurden, beigefügt.

Ebenfalls beigefügt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.

Der FD Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt, diesen Beschlussvorschlägen zu folgen und sie als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel zu beschließen.

Beschlussvorschlag

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage beigefügten Beschlussvorlagen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die in den Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“, Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, abgegeben worden sind, als Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des vom:		Freiwillige Leistung
	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter) (Fachbereichsleiter / Dezernent)

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB zum Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4a (3) BauGB wurden die aus der Anlagen ersichtlichen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.01. – 15.02.2019 beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

Stand: April 2019

Betr.: **Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel** Stand: 04.04.2019

hier: Beteiligungsliste -Träger Öffentlicher Belange- BPL „Lehnfurther Weg“ (erneute Offenlage Jan./Feb. 2019)

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

2. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

3. Deutsche Telekom AG TNL Eschborn
Ressort SBN
Alfred-Herrhausen-Allee 7
65760 Eschborn

4. Deutsche Telekom AG
Eigilstraße 2
36043 Fulda

5. Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
Hanauer Str. 9-13
61169 Friedberg (2fach in Papierform)

6. Finanzamt Friedberg
Leonhardstraße
61169 Friedberg

7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Abt. Archäologische Denkmalpflege
Schloss Biebrich / Ostflügel
65203 Wiesbaden

8. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
Gutenbergstr. 2–4
63571 Gelnhausen (Papierform)

9. Wetteraukreis
*)
-Strukturförderung u. Umwelt-
Postfach 10 06 61
61146 Friedberg (11-fach))

10. Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt/Main

11. Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststr. 16
60329 Frankfurt a.M.

12. Polizeipräsidium Mittelhessen
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Grüner Weg 3
61169 Friedberg

13. Regierungspräsident Darmstadt
Dez. Siedlung u. Bauleitplanung
Wilhelminenstr. 1-3
64283 Darmstadt
(5-fach + 2 x mit LP)
(Umweltamt wird intern beteiligt)

14. Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

15. Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
Homburger Str. 9
61169 Friedberg

16. Stadtwerke Bad Vilbel GmbH
Theodor-Heuss-Str. 47/51
61118 Bad Vilbel (Papierform)

hier: Verteilerliste „Naturschutzverbände“

1. Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstr. 26
5578 Wetzlar

2. Bund für Umwelt und Naturschutz
Kreisverband Wetterau
Frau Monika Mischke
Alte Frankfurter Str. 60
61118 Bad Vilbel

3. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Lindenstraße 5
61209 Echzell

9 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Geschäftsstelle
Schiffenberger Weg 14
35435 Wettenberg

Beteiligte TöB ohne Stellungnahme

Beteiligte TöB ohne Einwände

hier:Verteilerliste „Fachbereiche und Fachdienste der Abteilung der Stadt Bad Vilbel“

1. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FB Soziale Sicherung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

2. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Straßenverkehrsbehörde
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

3. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

4. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Wohnungswesen
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

5. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Liegenschaftsabteilung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel (Papierform)

6. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Kämmerei
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

7. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Park- und Gartenanlagen, etc.
Theodor-Heuss-Str. 47/51
61118 Bad Vilbel

8. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Tiefbau/Abwasser
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

9. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FD Betriebshof
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

10. Magistrat der Stadt Bad Vilbel
FB Techn. Dienste/Bauwesen
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Beteiligte TöB mit Hinweisen, Anregungen oder Einwänden

Amt für Bodenmanagement Büdingen

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#006
Bearbeiter Dominik Vogt
Telefon 06042-9612 7358
Fax 06042-9612 7111
E-Mail Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen 17/356
Ihre Nachricht vom 09.01.2019
Datum **16.01.2019**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil, Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 28.06.2018 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)

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Amt für Bodenmanagement	Vom 16.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwendungen. Stellungnahme vom 28.06.2018 siehe Seite 2.			

Amt für Bodenmanagement Büdingen

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51

35043 Marburg

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2018#055

Bearbeiter Axel Lott
Telefon 06042-9612 7429
Fax 06042-9612 7111
E-Mail Axel.Lott@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen 17/356
Ihre Nachricht vom 25.06.2018
Datum **28.06.2018**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil
Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

   - Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

   - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
   - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
   - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
   - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Kaiser)

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 02.07.2018 – 10.08.2018 nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Amt für Bodenmanagement	Vom 28.06.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwände.			

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64,76231 Karlsruhe

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel
+49 6181 89-8211
29.01.2019
Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurter Weg“ in Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

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:

Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird eine Erweiterung unseres Netzes und ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.

Dipl.-Ing. Dieter Apel Uwe Eller

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Deutsche Telekom	Vom 29.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.			

ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Dominik Warsow
Planung & Projektierung - EL/Wa

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 25.01.2019

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“
Erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 06.07.2018 – EL/Wa/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

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

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: ovag Netz	Vom 25.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Bedenken. Stellungnahme vom 06.07.2018 siehe Seite 5.			

ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Dominik Warsow
Planung & Projektierung - EL/Wa/KK

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 06.07.2018

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“
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.
Ob und inwieweit Anlagen der OVAG-Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im OVAG-Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-, Fernmeldekabel und Leerrohre vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

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

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere 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 unserem

Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 02.07.2018 – 10.08.2018 nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Ovag Netz Seite 1	Vom 06.07.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Die Hinweise und die Planzeichnung (s. Seite 6) sind bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.			

Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491

in Verbindung setzt.

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

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Lehnfurther Weg – Allgemeines Wohngebiet" mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.
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 Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

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

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser 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 unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1336 – in Verbindung.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

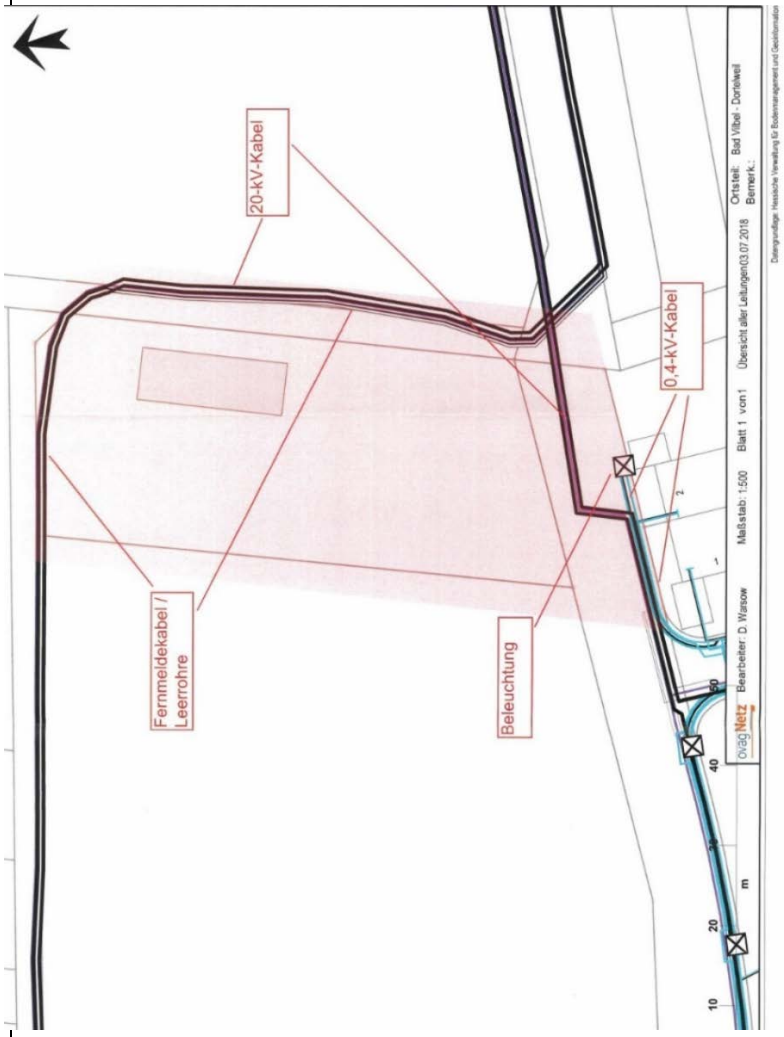
Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Anlagen

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

STELLUNGNAHME: Ovag Netz Seite 2	Vom 06.07.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

DURCHSCHRIFT

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

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Aktenzeichen	34c2-19-011374-BE13.01.2
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	(06051) 832 202
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	08. Februar 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Lehnfurther Weg", im Stadtteil Dortelweil

erneute Offenlage gemäß §4a(3)BauGB

Schreiben und E-Mail des Planungsbüros Vollhardt vom 25.06.2018 und 09.01.2019, Az.: 17/356
unsere Stellungnahme vom 31.07.2018, Az.: 34c2-18-0529-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aussagen unserer Stellungnahme vom 31.07.2018, Az.: 34c2-18-0529-BE13.01.2 behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**
Planungsbüro Vollhardt
Ingenieurbüro für Bauwesen und
Landschaftsplanung
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

im Auftrag
Reina Köper

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Hessen Mobil	Vom 08.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Stellungnahme vom 31.07.2018 siehe Seite 8. Eine Kopie des Satzungsplanes wird nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses übersandt.			

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

STADT BAD VILBEL
Eing. - 1. Aug. 2018
Anl.:

HESSEN

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

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen
Fachbereichsleitung
02. AUG. 2018
Bad Vilbel

Aktenzeichen	34c2-18-0529-BE13.01.2
Bearbeiter/in	Reina Köper
Telefon	(06051) 832 202
Fax	(06051) 832 171
E-Mail	reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum	31. Juli 2018

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Lehnfurther Weg", im Stadtteil Dortelweil

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

Schreiben und E-Mail des Planungsbüros Vollhardt vom 25.06.2018, Az.: 17/356

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen aus straßenrechtlicher Sicht vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen im Stadtteil Dortelweil bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Reina Köper

Reina Köper

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 02.07.2018 – 10.08.2018 nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Hessen Mobil	Vom 31.07.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwände.			

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de
Telefon: 06031 83-0

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60037-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	14.02.2019

Az.:	**60037-19-TÖB-**
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Lehnfurther Weg" in Bad Vilbel-Dortelweil -**
Gemarkung:	Dortelweil
Flur:	1
Flurstück:	310

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

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 Löschzeit 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

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Wetteraukreis Kreisausschuss Seite 1	Vom 14.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Gesundheit- und Gefahrenabwehr/ Kommunalhygiene: Keine Bedenken. Brandschutz: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bereits in der Begründung enthalten und im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.			

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60037-19-TÖB-**
Datum: 14.02.2019
Seite: **2**

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.

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.

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
Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Frau Marion Richter
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen:
Punkt 5.4.5 Bodenschutz
"Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß §4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, ... und es sich um mehr als 600m³ Material handelt." Dies gilt nur für Bereiche außerhalb der Ortslage. Im Innenbereich (Geltungsbereich des B-Plans) ist bei Auffüllungen nach der HBO zu verfahren.
Wir regen an dies entsprechend in die Textfestsetzung aufzunehmen.

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis Kreisausschuss Seite 2	Vom 14.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Naturschutz und Landschaftspflege: Keine Bedenken. Wasser und Bodenschutz: Keine Bedenken. Der Hinweis zum HAltBodSchG ist bereits hinweislich in den textlichen Festsetzungen enthalten.			

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60037-19-TÖB-**
Datum: 14.02.2019
Seite: **3**

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis Kreisausschuss Seite 3	Vom 14.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<u>Agrarfachaufgaben:</u> Keine Bedenken. <u>Bauordnung:</u> Keine Einwendungen. <u>Denkmalschutz:</u> Keine Einwendungen. <u>Besondere Schulträgeraufgaben:</u> Keine Bedenken.			

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: Ba

Ansprechpartnerin: Herr Dr. Bauer
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

4. März 2019

Bad Vilbel 3/19/Bp
Bebauungsplan "Lehnfurther Weg" im Stadtteil Dortelweil,
Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach interner Überprüfung senden wir Ihnen eine überarbeitete Stellungnahme. Bitte betrachten sie unsere Stellungnahme vom 15.02.2019 als gegenstandslos.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes" als „Grünfläche, Friedhofserweiterung" dar (ca. 0,24 ha). Dies liegt deutlich unter der Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha. Eine Anpassung des RPS/RegFNP 2010 im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erübrigt sich daher.

Im Gegensatz zur uns in Kopie vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.02.2019 können wir auf unserer konkreteren Planungsebene jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht nachvollziehen. Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann hier nicht gesehen werden. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich im Süden erfolgt über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes völlig untergeordnete gemeinsame Grenze. Die in der Begründung des Bebauungsplanes genannte Wohnbaufläche, die im Norden anschließt, ist eine *geplante* Wohnbaufläche. Über zeitnahe Bebauung in diesem Bereich haben wir bisher keine Kenntnis, so dass unserer Ansicht nach diese Fläche für die Begründung des § 13b BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) nicht herangezogen werden kann.

Es stellt sich bei der vorgelegten Planung zudem die Frage nach der Alternativenprüfung. Warum muss eine Grünfläche, die bisher für die Erweiterung eines bestehenden Friedhofes

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg" im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Regionalverband FrankfurtReinMain Seite 1	Vom 04.03.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Die Hinweise des Regionalverbandes werden ohne planbeeinflussende Wirkung zur Kenntnis genommen. Die innerstädtische Siedlungsentwicklung, einhergehend mit der Anwendung und Durchführung von Bauleitplanverfahren, obliegen der Planungshoheit der Stadt Bad Vilbel. Im Übrigen wird die Verfahrensdurchführung wie auch die Entwicklungsplanung seitens des RP Darmstadt (Raumordnung) voll umfänglich unterstützt. Im Rahmen der Begründung wurde dezidiert auf die Standortwahl eingegangen.			

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

vorgesehen war, für das geplante Vorhaben in Anspruch genommen werden, wenn direkt anschließend eine große, bereits endabgewogene Bauentwicklungsfläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist?

Leider haben uns Ihre Unterlagen des ersten Beteiligungsschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB im letzten Jahr (Beteiligungszeitraum 02.07.2018 bis 10.8.2018) nicht erreicht. Wir bitten Sie künftig, die Beteiligungsunterlagen an beteiligung@region-frankfurt.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

STELLUNGNAHME: Regionalverband FrankfurtReinMain Seite 2	Vom 04.03.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
6118 Bad Vilbel

Durchschrift

Unser Zeichen:	**Az. III31.2- 61d 02/01-116-**
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Ihre Ansprechpartnerin:	Martin Friedrich
Zimmernummer:	4.036
Telefon:	06151/ 126129
FAX:	06151/ 128914
E-Mail:	m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum:	19.02.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplanentwurf „Lehnfurther Weg" im SST Dortelweil
Stellungnahme gemäß §4a(3) BauGB
Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 09.01.2019
Meine Stellungnahme vom 17.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Ausweisung einer Wa-Fläche im Stadtteil Dortelweil ist regionalplanerisch nicht von Bedeutung. Bedenken hierzu bestehen nicht.
Die Planungsfläche von etwas mehr als 0,2 ha ist im Reg.FNP bisher als „Grünfläche" dargestellt.
Gemäß der Zielsetzung Z3.4.-3 des Regionalplanes stellt dieser Bereich zugleich das „Vorranggebiet Siedlung „dar.
Bei der Nichtparzellenschärfe des RegFNP kann m.E. das Planungsvorhaben als entwickelt angesehen werden.
Zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs ist die Wahl des Verfahrens nach §13b möglich. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Von dem Vorhaben sind auch keine Schutzgebiete betroffen. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt teile ich Ihnen noch folgendes mit.

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg" im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Regierungspräsidium Darmstadt Seite 1	Vom 19.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<u>Regionalplanung:</u> Keine Einwände. Die Darlegungen zum Entwicklungsgebot und zur Verfahrensdurchführung sind deckungsgleich mit der planungsrechtlichen Auffassung der Stadt Bad Vilbel. <u>Naturschutz:</u> Keine Einwände. Die UNB hat ebenfalls keine Einwendungen zur Planung vorgebracht.			

Die Stellungnahme vom 17.07.2018 ist weiterhin gültig:

Für das Dezernat IV/ F 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

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.
Das Planungsgebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929.
In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:
Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser:
Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.
Das Plangebiet wird als „Entwässerungsgebiet im Trennverfahren" in der Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel berücksichtigt.
Hinweis:
Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg" in der Gemarkung Dortelweil enthält auf Seite 24 unter „11. Altlasten" die Aussage, dass der Stadt Bad Vilbel Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Fläche oder Altlasten im Bereich des Planungsgebietes nicht bekannt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 23.01.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem *Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753* ergeben.

STELLUNGNAHME: Regierungspräsidium Darmstadt Seite 2	Vom 19.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</u> In der Stellungnahme vom 17.07.2018 wurden keine Einwände vorgebracht. Die mitgeteilten Hinweise sind bereits beachtet. <u>Oberirdische Gewässer, Renaturierung:</u> Keine Bedenken. <u>Kommunales Wasser:</u> Der Hinweis ist Gegenstand der Erschließungsplanung. <u>Nachversorgender Bodenschutz:</u> Bisher liegen keinerlei Kenntnisse zu Bodenbelastungen im Planbereich vor. Auch das durchgeführte Bauleitplanverfahren hat zu keinen neuerlichen Ergebnissen geführt. Insofern können gesicherte Erkenntnisse zu Bodenbelastungen erst durch Bodenbeprobungen oder bei Aufschluss des Gebietes gewonnen werden. Entsprechende Hinweise auf gesetzliche Grundlagen sind im Bebauungsplan enthalten. Insofern kommt die Stadt ihrer Nachforschungspflicht in vollem Umfang nach. Die unrichtige Bezeichnung wurde in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung in „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt" korrigiert.			

In der Begründung wird auf Seite 11 unter „5.9.5 Bodenschutz“ im zweiten Absatz und in den textlichen Festsetzungen auf Seite 7 unter „6 Bodenschutz“ ebenfalls im zweiten Absatz fälschlicherweise die Bezeichnung „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt“ genannt. Die richtige Bezeichnung lautet „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt“.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil wird nur beiläufig, vereinzelt auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes eingegangen. **Die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht ausreichend**.
Sollten hierzu Fragen bestehen wenden sie sich bitte direkt an Herrn Keil Tel.:06927142997.

Ich weise darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.

Daher möchte ich erneut auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.
Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht

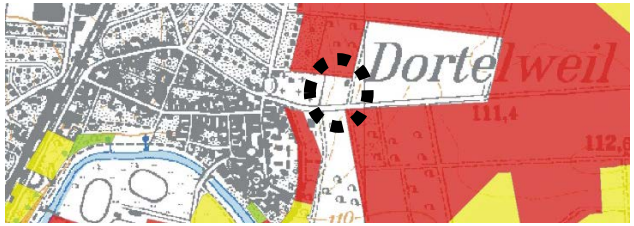
Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächen-daten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https:// umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/ boden-schutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.
In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.
Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl.-Ing. Martin M. friedrich

STELLUNGNAHME: Regierungspräsidium Darmstadt Seite 3	Vom 19.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<u>Versorgender Bodenschutz:</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht möglich, da eine Konkretisierung des Einwandes leider nicht erfolgt ist. Die alleinige Anmerkung, dass die in der Planung enthaltenen Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz nicht ausreichend seien, entsprechen nicht dem Konkretheitsgebot. Im Übrigen sind die Belange des Umweltschutzes in der Begründung ausführlich dargelegt. Die Hinweise zur Anwendung der Arbeitshilfe werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Da die vorliegende Planung (ca. 2.400 m²) jedoch derart kleinflächig ist, sind z. B. im Bodenviewer des Landes Hessen (siehe nachfolgende Abbildungen) keine Informationen zu der Fläche enthalten. Die Belange des Bodenschutzes sind, wie eingangs erwähnt, in angemessener Weise beachtet.  <u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):</u> Keine Bedenken.			

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
6118 Bad Vilbel

Unser Zeichen:	**Az. III31.2- 61d 02/01-115-**
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Ihre Ansprechpartnerin:	Martin Friedrich
Zimmernummer:	4.036
Telefon:	06151/ 126129
FAX:	06151/ 128914
E-Mail:	m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum:	17.07.2018

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplanentwurf „Lehnfurter Weg“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 25.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Ausweisung einer Wa-Fläche im Stadtteil Dortelweil ist regionalplanerisch nicht von Bedeutung. Bedenken hierzu bestehen nicht.
Von dem Vorhaben sind auch keine Schutzgebiete betroffen. Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 02.07.2018 – 10.08.2018 nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: RP Darmstadt-	Vom 17.07.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Bedenken. Die UNB wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände zur Planung vorgebracht.			

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05-**B 3975-2019**
Ihr Zeichen:	Herr G. Vollhardt
Ihre Nachricht vom:	11.01.2019
Ihr Ansprechpartner:	Dieter Schwetzler
Zimmernummer:	0.18
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail:	dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	18.02.2019

Bad Vilbel,
Stadtteil Dortelweil
"Lehnfurther Weg"
Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes
Az.: 17/356
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im 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.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	Vom 18.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Der Hinweis zur Unterrichtung des Kampfmittelräumdienstes ist bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.			

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND Landesverband 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.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

An
Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35403 Marburg

Absender dieses Schreibens:
Michael Schwarz
Saalburgstr. 2
61118 Bad Vilbnel
SDW - Wetteraukreis

Bad Vilbel den
19.02.2019

Per E-Mail :g.vollhardt@vollhardt-plan.de

Ihr Zeichen : 17/365 Ihre Nachricht vom 09.01.2019

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Hier: Aufstellung des B-Planes „ Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil
Erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 4a BauGB

Sehr geehrter Herr Vollhardt,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen die o.g Planung bestehen seitens der o.g. Naturschutzverbände keine Bedenken. Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Stadt Bad Vilbel im Sinne der Schonung des Außenbereichs ein „innerörtliches Grundstück“ am Rande der Ortslage von Dortelweil für eine künftige Wohnbebauung erschließen wird. Hier sind weder Konflikte mit dem Artenschutz, noch mit dem Biotopschutz zu erwarten. Auch wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht tangiert. Es handelt sich aus unserer Sicht um ein gutes Beispiel dafür, dass zunächst durch die Bereitstellung innerörtlicher Grundstücke im Rahmen einer Verdichtung dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
(Michael Schwarz - SDW)

Zur Kenntnisnahme:
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Naturschutzvereinigungen	Vom 19.02.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Bedenken.			

Stadt Bad Vilbel • Der Bürgermeister

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Fachdienst Straßenverkehrsbehörde

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Ansprechpartner / in Timo Jehner
Telefon 06101 602-253
Telefax 06101 602-350
E-Mail strassenverkehrsbehoerde@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Aktenzeichen	Datum
09.01.2019	**JE**	**17. Januar 2019**

Bauleitplanung Bebauungsplan „Lehnfurter Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Begründung und Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung zum Bebauungsplanverfahren „Lehnfurter Weg“ bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Jehner
FDL Straßenverkehrsbehörde

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherung und Ordnung	Vom 17.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Bedenken.			

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Bauleitplanung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung

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	Datum
	Kl/Re	**22. Januar 2019**

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg"
Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung Bad Vilbel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Grundstücke Gemarkung Dortelweil, Flur 1 und 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 14.01.2019 in der Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplans haben wir folgende Anregungen und Bedenken:

1. Die Begründung des Bebauungsplans weicht bei der Definition des beplanten Gebietes vom Satzungsplan ab. In 1.2., Standortwahl, werden als Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 310, 300/1, 109 und 444/1 genannt. Die vom Satzungsplan überplanten Flächen umfassen zusätzlich folgende Flächen: Gemarkung Dortelweil, Flur 1 Nr. 443, Flur 3 Nr. 111/1, hier je Teilflächen. Unklar ist weiter, ob auch eine Teilfläche von Flur 3, Nr. 110 Bestandteil der Planung ist.

   Zur Orientierung im Umfeld der Örtlichkeit legen wir ein Luftbild und einen Lageplan bei.

   Eine Klärung der vom Geltungsbereich betroffenen Grundstücke unter Abgleichung der Gegebenheiten vor Ort ist dringend herbeizuführen.

2. Die genannten Größenangaben zu den Grundstücksgrößen können nicht geprüft werden. Eine Vermessung der Flächen ist noch nicht erfolgt.

3. Die Festsetzung der Höhenlagen, kann so nicht korrekt sein. In Parzelle 109 befindet sich keine Erschließungsstraße, siehe Luftbild. Die Erschließung erfolgt über den Lehnfurther Weg. Ein entsprechender Höhenbezugspunkt kann in Parzelle 109

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg" im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsverwaltung Seite 1	Vom 22.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Zu Pkt. 1: Den Hinweisen kann teilweise entsprochen werden. Die Wegeparzelle 443 ist nicht Gegenstand des Planungsumfangs und liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Gleiches trifft für die Parzelle 110 (Golfplatz) zu. Ein kleiner Flächenanteil der Wegeparzelle 111 /1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Sachverhalt ist der Planzeichnung eindeutig zu entnehmen und hat keine Auswirkung auf die Bauleitplanung. Zu Pkt. 2: Der Hinweis hat keine Auswirkung auf die Bauleitplanung. Zu Pkt. 3: Dem Hinweis wird Folge geleistet. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Darstellung eindeutig und korrekt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.			

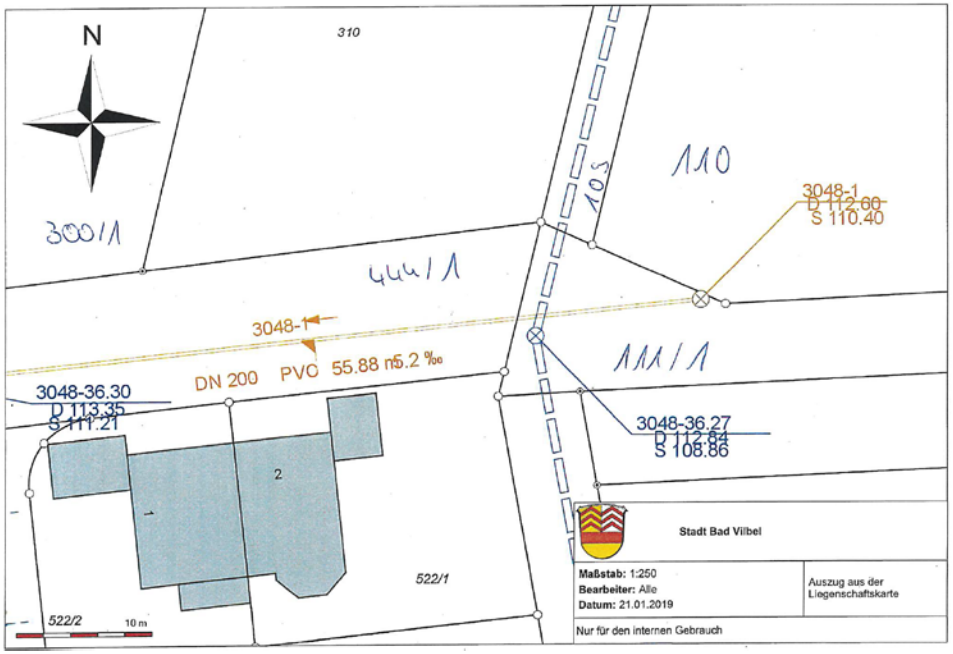
nicht nachvollzogen werden. Er befindet sich nach unserer Recherche in Flur 3, Flst. 111/1, siehe anliegender Kanalplan.

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kliem



STELLUNGNAHME: Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsverwaltung Seite 2	Vom 22.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Der Hinweis hat keine Auswirkung auf die Bauleitplanung. 			

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Tiefbau / Abwasser

Ansprechpartner / in Derya Öcal
Telefon 06101 602-293
Telefax 06101 602-320
E-Mail derya.oecal@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Aktenzeichen	Datum
09.01.2019	**Br/Öc**	**25.01.2019**

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Aufstellung des Bebauungsplans "Lehnfurther Weg" im Stadtteil Dortelweil
Erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. §4a(3) Bau GB

Stellungnahme Fachdienst Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planzeichnungen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind falsch.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Matthias Bremer

Kopie an FBL Frau Pache im Hause
Kopie an Bauleitplanung Herrn Biermann im Hause

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Tiefbau/Abwasser	Vom 25.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Nach Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und dem Fachbereich wurde festgestellt, dass die Darstellungen korrekt sind. Mit mail vom 14.02.2019 hat der Fachdienst mitgeteilt, dass der Planung zugestimmt wird.			

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV

SWBV
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

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

Technische Abteilung

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

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Bad Vilbel, 16.01.2019

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
„Lehnfurter Weg, erneute öffentliche Auslegung“
Beteiligung der Behörden

Sehr geehrter Herr Vollhardt,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Ein Plan Gas- und Wasserleitungen wurde Ihnen bereits mit unserer Stellungname vom 09.08.2018 übermittelt.

Hier ist insbesondere die Hauptkabeltrasse zur Stromversorgung nach Gronau von hoher Bedeutung. Diese Kabel bzw. Arbeiten im Bereich dieser Kabel sind nur unter Einbeziehung der Stadtwerke zulässig. Die Kabel sind bei der Herstellung der Stellplatzflächen zusätzlich gegen Beschädigung zu schützen. Zudem sind alle Formen von Bepflanzungen im Bereich der Kabeltrasse nicht zulässig.

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.

Wir erachten es als sehr problematisch, wenn Haupttrassen der Versorgung mit Gas, Wasser oder Strom die in bestehenden Wegeparzellen verlegt sind, nachträglich Grundstücksflächen zur Nutzung zugeordnet werden. Das sollte im Zuge der Versorgungssicherung vermieden werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Klaus Rotter
Technischer Leiter

i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - keine

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ im Stadtteil Dortelweil			
Abwägung der während der Zeit vom 14.01.2019 - 15.02.2019, nach § 4a (3) BauGB (erneute Offenlegung) eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Stadtwerke Bad Vilbel /Technische Abteilung	Vom 16.01.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Den Hinweisen ist bereits Rechnung getragen. Alle zur Verfügung gestellten Pläne der SWBV sind Bestandteil der Begründung und sind bei den nachfolgenden Fachplanungen (Erschließungsplanung) und deren Umsetzung zu beachten.			

Vorlagen-Nummer:	2019/58

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 04.04.2019

Vorlage für:	
Magistrat	08.04.2019
Ortsbeirat Dortelweil	30.04.2019
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.05.2019
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2019

Betreff

b. Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt / Begründung

Nachdem über die während der Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen sowie den eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte, kann der Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ als Satzung beschlossen werden.

Gleichzeitig werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die im beschleunigten Verfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg“ in der Fassung vom April 2019, in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung als Satzung.

Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des vom:		Freiwillige Leistung
	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter)

(Fachbereichsleiter / Dezernent)

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.2 Festsetzung der Höhenlagen

Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parz. 111/1).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2)

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchsten 25,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen sowie Carports ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Parkplätze

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Festgesetzt wird:

- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Baum II WO zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu Pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.4 Nisthilfen

Innerhalb des Plangebiets sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6.1.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

6.1.6 Beleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

6.1.7 Weitere Festsetzungen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für Stellplätze werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutsche Telekom Technik GmbH und die Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Stellplätze). Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Stellplätze (St), da sich dort Versorgungsleitungen befinden.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass für das Plangebiet je Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 110, ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel.

2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lager-flächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

D. Kennzeichnungen und Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

2 Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

2.2 Regenwassernutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen

und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5 Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

6 Bodenschutz

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

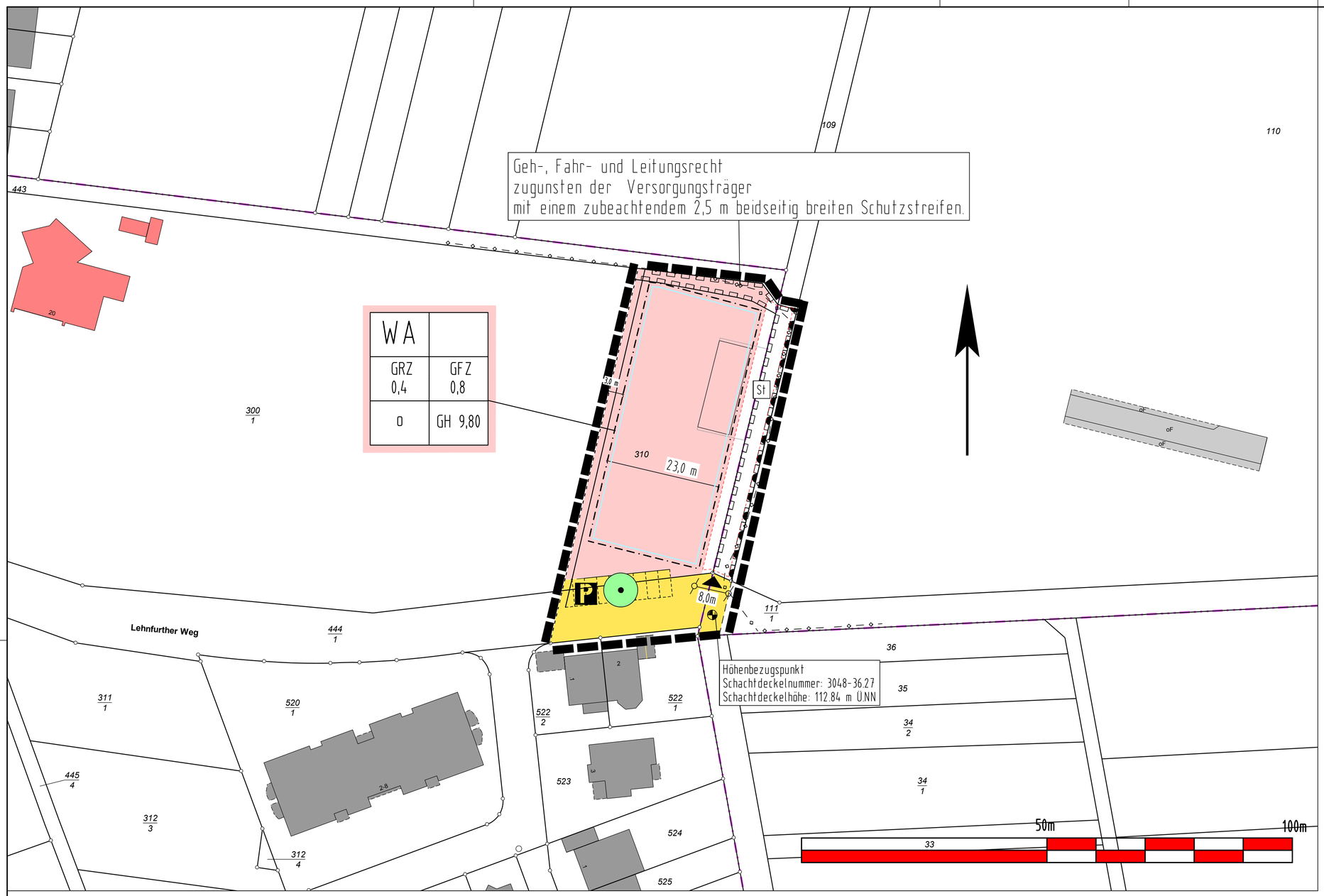
Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

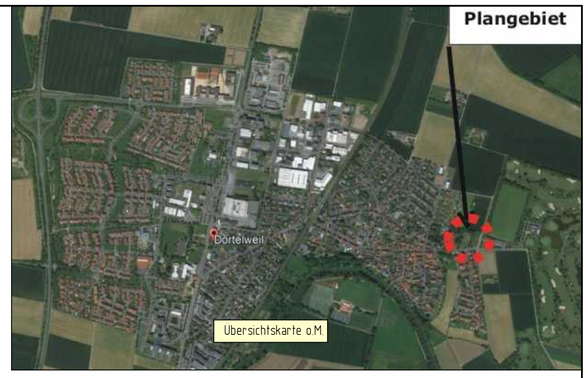
Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

7 DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

aufgestellt: Bad Vilbel / Marburg im April 2019





Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400...	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2017 gefasst.

Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018.

Die Bekanntmachung erfolgte am .....

Bürgermeister

Erneute Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte am .....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung
am .....

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den .....

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....

Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Magsitrat der Stadt Bad Vilbel — Am Sonnenplatz 1 — 61118 Bad Vilbel

Bebauungsplan "Lehnfurther Weg"
in der Gemarkung Dortelweil

OBJEKT NR.		MASS-STAB
17/ 356	Vorlage zum Satzungsbeschluss	1 : 500

BEARBEITUNGSSTAND: Sept. 2017, April 2018, Mai 2018, Juni 2018, Aug. 2018, Okt. 2018, Nov. 2018, 04. April 2019

BEARBEITET:	CAD:	GEPRÜFT:
Vo	VO	

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffenlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl — GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,8

2.2. Grundflächenzahl — GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GRZ 0,4

2.3. Höhe baulicher Anlagen
max. zulässige Gesamthöhe in Metern gemessen vom Höhenbezugspunkt — GH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Offene Bauweise — o

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkplätze — P

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflänzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6.3 Mögliche Grundstücksgrenze

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

6.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

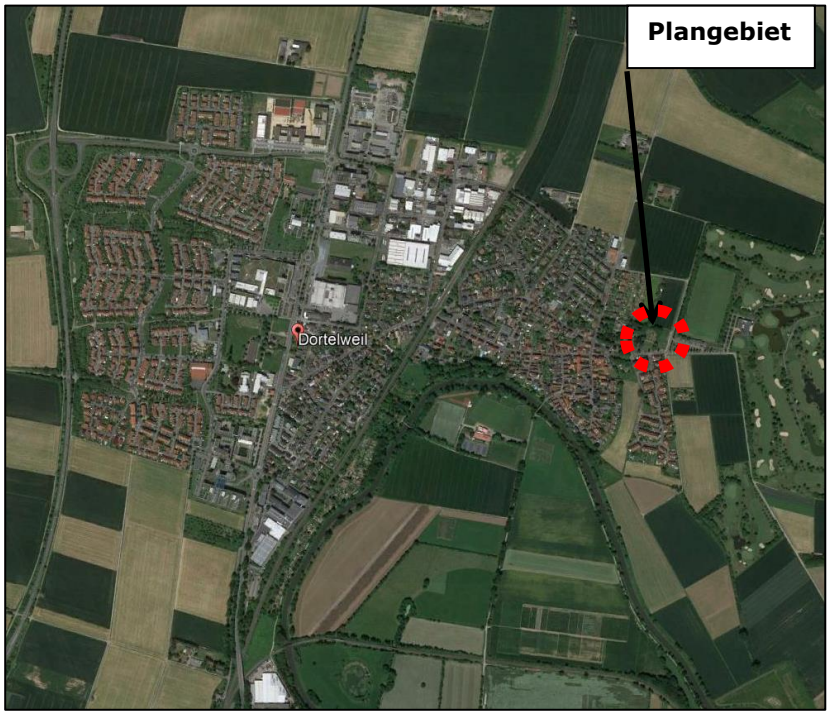
Stellplätze — St

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan
„Lehnfurther Weg“
in der Gemarkung Dortelweil

- Begründung –

(Satzung)



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.:17/356
Planungsstand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung ... 1
1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung ... 1
1.2 Standortwahl ... 1
1.3 Verfahrensverlauf ... 2
2. Rechtsgrundlagen ... 4
3. Planungsrechtliche Situation ... 4
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) ... 4
3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main ... 4
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne ... 4
3.4 Schutzgebiete ... 4
4. Bauvorhaben ... 5
4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße ... 5
4.2 Städtebauliche Zahlenwerte ... 5
5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 6
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) ... 6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 7
5.1.3 Festsetzung der Höhenlagen ... 7
5.2 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB) ... 7
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 7
5.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ... 7
5.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 7
5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen ... 7
5.5.2 Öffentliche Parkplätze ... 7
5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ... 8
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 8
5.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen ... 8
5.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 8
5.7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze ... 8
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO) ... 9
5.8.1 Gestaltungsfestsetzungen ... 9
5.8.2 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO) ... 9
5.8.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen ... 9
5.9 Kennzeichnungen und Hinweise ... 9
5.9.1 Sicherung von Bodendenkmälern ... 9
5.9.2 Wasserwirtschaftliche Belange ... 10
5.9.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser ... 10
5.9.2.2 Regenwassernutzung ... 10

5.9.2.3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen 10
5.9.3 Arten- und Biotopschutz 10
5.9.4 Kampfmittel 11
5.9.5 Bodenschutz 11
5.9.6 DIN-Normen und weitere Regelungen 12

6 Verkehrliche Erschließung 13
6.1 Motorisierter Individualverkehr 13
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 13
6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens 13
6.4 Fuß- und Radwegeverbindung 14
6.5 Ruhender Verkehr - Stellplätze 14

7. Ver- und Entsorgung 15
7.1 Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom 15
7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz 17
7.3 Telekommunikationsleitungen 17

8. Lärmimmissionen und –emissionen 17

9. Grünordnung 17
9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung 17
9.1.1 Flora 18
9.1.2 Fauna 21
9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen 22
9.3 Artenschutz 22
9.4 Umweltprüfungen 23

10. Bodenordnung 25

11. Altlasten 25

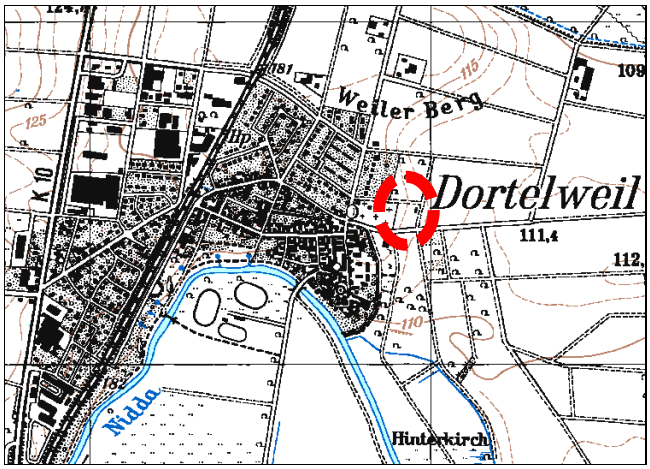
12. Kosten 25

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt im Stadtgebiet ein Angebot von preiswertem Wohnraum für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen zu schaffen. Außerdem soll mit der geplanten Maßnahme ein angemessenes Angebot für die Eigenentwicklung des Stadtteils Dortelweil gesichert werden.
Zu diesem Zweck hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg" in der Gemarkung Dortelweil gefasst.
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein Areal am östlichen Ortsrand von Dortelweil. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Fläche, im Westen das Friedhofsgelände, im Osten das Golfplatzgelände und im Süden ein allgemeines Wohngebiet an.
Die Lage des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Abbildung. 1 ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.450 m², davon entfallen auf das Baugrundstück 2.024 m², während sich die restlichen Flächen auf Verkehrs- und Parkplatzflächen verteilen. Bisher ist das Areal städtebaulich noch nicht geordnet.
Für die Bauleitplanung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet.
Innerhalb des Planbereiches ist die Realisierung von Wohngebäuden, in einer Größenordnung von insgesamt 20 bis 30 Wohneinheiten, mit unterschiedlichen Wohnraumgrößen geplant.
Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Fläche als Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.
Eine Anpassung des RegFNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG vorgesehen. Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche mit 0,24 ha ist nach den Regularien der Flächennutzungsplanung der Region FrankfurtRheinMain nicht raumbedeutsam, sodass eine parallele Änderung der Flächennutzungsplanung nicht notwendig ist.
Die Nutzung des Areals ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und dient zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

1.2 Standortwahl

Die Stadt Bad Vilbel hat unter Beachtung verschiedener Kriterien, eine Auswahl verschiedener Baugrundstücke für die Umsetzung des Planungsziels getroffen.

Für die Standortauswahl eines geeigneten Areals waren nachfolgende Voraussetzungen von maßgeblichem Gewicht: städtebauliche Integration, geringer Erschließungsaufwand, günstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen und kommunale Verfügbarkeit.
Das zur Umsetzung des Planungsziels geplante Areal mit knapp 0,24 ha erfüllt die vor genannten Voraussetzungen in vollem Umfang.
Der Standort grenzt unmittelbar an das südlich des Lehnfurther Weges gelegene Siedlungsgebiet an. Innerhalb des dortigen Quartiers befinden sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser (Einzel-/ Doppelhaus) als auch bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhäuser.
Der Planbereich wird von der Straße „Lehnfurther Weg" verkehrlich erschlossen.
Die technische Ver- und Entsorgung des Trink- und Abwassers kann durch geringfügige Erweiterungen der innerhalb des „Lehnfurther Weges" und der im östlichen Teils des Geltungsbereiches vorhandenen Leitungen sichergestellt werden (s. auch Kap. 7 der Begründung). Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind soweit erforderlich im Bebauungsplan vorgesehen.
Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dortelweil das Flurstück 310 und geringfügige Teile des Flurstücks 300/1 sowie die Wegeparzellen 109 und 444/1 teilweise.

Abbildung 2: *Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehnfurther Weg" in der Gemarkung Dortelweil*

1.3 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, da es sich um die Schaffung von Wohnnutzungen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von 10.000 m² im Sinne von § 13 a BauGB nicht überschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Vilbel bzw. des Stadtteils Dortelweil wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlagen. Im Norden des Plangebietes schließt sich eine im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an.
Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes und ist baulich mit geringem Erschließungsaufwand realisierbar.

Insofern sind die Anwendungskriterien zur Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB gegeben.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte wurden parallel in der Zeit vom 02.07.2018 bis 10.08.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2018.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer waren unter Beachtung der in Abs. 1.3 genannten Gründe nicht gegeben.

Aufgrund einiger gewichtiger Änderungen im Zuge des Planverfahrens wurden die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) erneut durchgeführt (Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 14.01.2019 bis 15.02.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am 27.12.2018.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Die Stadt Bad Vilbel ist dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zugeordnet.
Der Regionale Flächennutzungsplan für die Region FrankfurtRheinMain stellt für den Planbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Friedhof- sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (grobe Rastereintragung) dar. Als Friedhofsfläche wird das Areal nicht benötigt, da sich das Bestattungswesen merklich verändert hat was im vorliegenden Fall, aber auch im Allgemeinen, zu Reduzierungen von Friedhofsflächen führt. Eine Anpassung des RegFNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung im Sinne von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG vorgesehen.

3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main

Der Landschaftsplan UVF (Planungsverband FrankfurtRheinMain, März 2011) weist den Planbereich, bezüglich des landschaftspflegerischen Entwicklungszieles, als Grünfläche (Friedhofsfläche) wie auch als Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, aus.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren keine wirksamen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen benachbarter rechtswirksamer Bebauungspläne.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen Naturschutzgebietes.

Die Abstände zu den „nächstgelegenen" Naturschutzgebieten, sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Schutzgebiet	Name	Abstand	Lage	Planungsrelevant
LSG	Auenverbund Wetterau	>350 m	südlich	nein
NSG	Im alten See bei Gronau	>1.800 m	südöstlich	nein
FFH (5619-306)	Im alten See bei Gronau	>1.800 m	südöstlich	nein
VSG (5519-401)	Wetterau	>400 m	südlich	nein

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen RegFNP in der Gemarkung Dortelweil mit Lage des Plangebietes

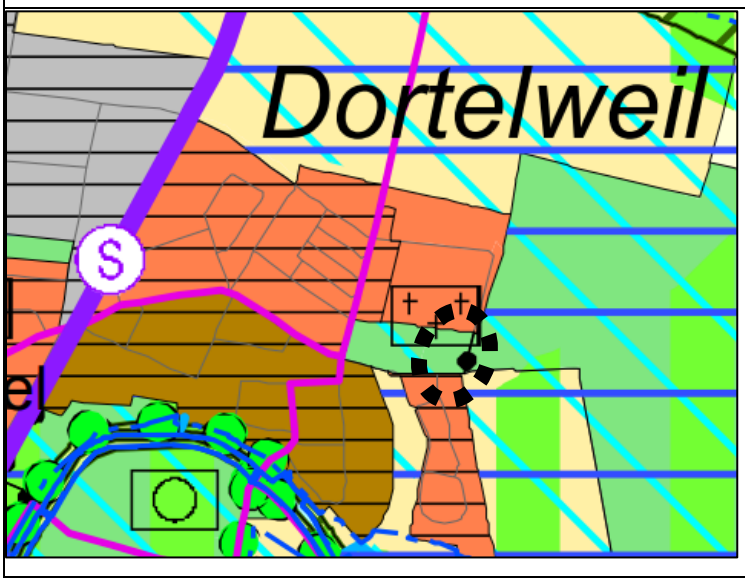
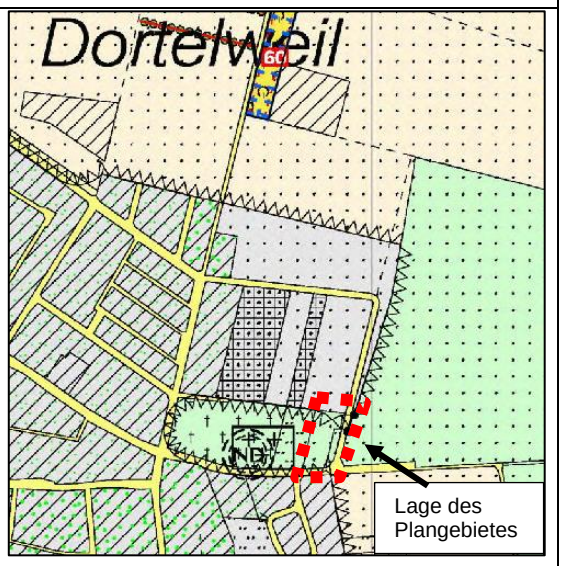


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen UVF



4. Bauvorhaben

4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von 2.450 m² auf und liegt am östlichen Siedlungsrand von Dortelweil.
Da die Fläche geringer als 0,5 Hektar groß ist, gilt dies aus Sicht der Regionalplanung als nicht raumbedeutsam.

4.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die folgenden Flächengrößen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.534 m²
Straße	426 m²
Stellplätze	490 m²
Gesamt:	**2.450 m²**

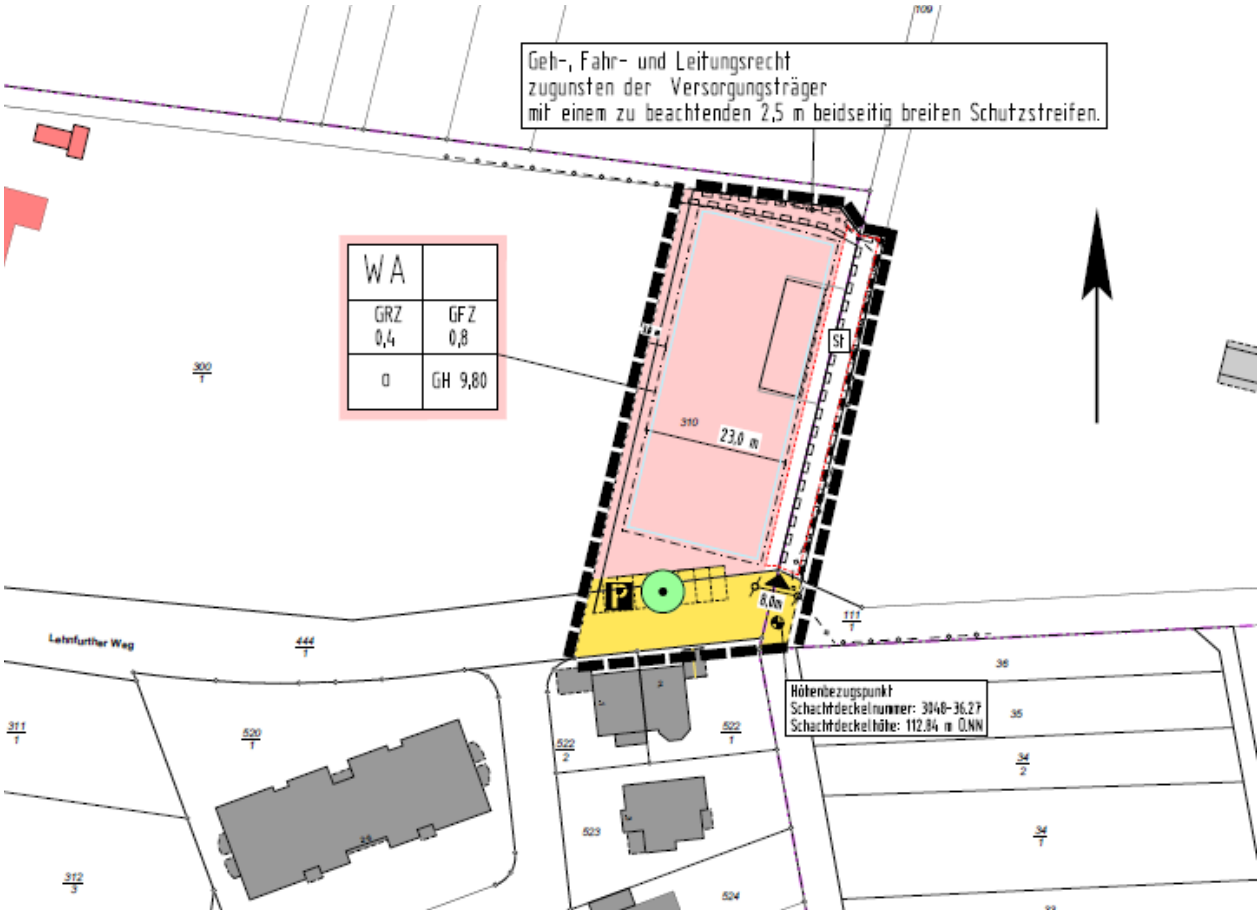


Abbildung 5: Planzeichnung des BPL

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4)-(9) BauNVO)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Anlagen für sportliche und soziale Zwecke werden ausgeschlossen, da die geplanten Flächen am Rande des Siedlungsgebietes liegen. Die Stadt Bad Vilbel möchte Anlagen für soziale Zwecke

(insbesondere Seniorenwohnheime) städtebaulich in die Wohngebiete oder Innenstadtbereiche integrieren.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Es erfolgt keine Festsetzung der Vollgeschosse.

5.1.3 Festsetzung der Höhenlagen

Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parzelle 111/1).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

5.2 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper ist, für die nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen, auf max. 25,00 m begrenzt und zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Das Plangebiet liegt am Ortsrand in Richtung Osten. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Osten ist wegen der dort existierenden Nutzung als Golfplatz nicht möglich. Um einen aufgelockerten Charakter zu sichern, wird eine maximale Baulänge von 25 m festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze" zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen sowie Carports ist nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.5.2 Öffentliche Parkplätze

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

5.6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Festgesetzt wird:

60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Baum II WO zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

5.6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5.6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu Pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.6.1.4 Nisthilfen

Innerhalb des Plangebiets sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.6.1.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

5.6.1.6 Beleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

5.6.1.7 Weitere Festsetzungen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

5.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für Stellplätze werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Stellplätze). Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die OVAGNetz AG und die Stadt Bad Vilbel die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO)

5.8.1 Gestaltungsfestsetzungen

Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

5.8.2 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

5.8.2.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Stellplätze (St), da sich dort Versorgungsleitungen befinden.
Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.
Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass für das Plangebiet je Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen sind.
Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 110, ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.
In den mit St in der Plandarstellung festgesetzten Stellplätzen sind keine Garagen oder Carports zulässig. Die Flächen sind mit Leitungsrechten belegt. Zum Schutz dieser Leitungen ist eine Überbauung nicht vorgesehen.
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel.

5.9 Kennzeichnungen und Hinweise

5.9.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

5.9.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.9.2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5.9.2.2 Regenwassernutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

5.9.2.3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5.9.3 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Der gesetzliche Biotop- und Artenschutz wird nf. in Kap. 9 „Grünordnung", mit evtl. funktionalen Ausgleichserfordernissen, eingehend beschrieben. Dabei wird auf die Verweiskette der §§ 13 a bzw. 13 b i. V. m. § 1 a BauGB hingewiesen. Danach ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind bei allen Baumaßnahmen Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
Für die Außenbeleuchtungen des Areals bzw. der Gebäudefassaden sind nur Beleuchtungskörper ohne Weißlicht und ohne Abstrahlungen zur freien Landschaft und nach oben zu verwenden.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

5.9.4 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch das Regierungspräsidium 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.

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

5.9.5 Bodenschutz

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

5.9.6 DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über den Lehnfurther Weg an das städtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Abbildung 6: ÖPNV Linien

Über die Theodor-Heuss-Straße erreicht man vom Plangebiet die B 3 in ca. 5 Minuten und die K 10 in 3 Minuten.

Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen bezüglich des motorisierten Individualverkehrs, sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Vilbus-Linie 64 verkehrt zwischen Dortelweil und Bad Vilbel. Damit entsteht eine schnelle Nord-Süd-Verbindung durch die Bad Vilbeler Innenstadt, für die kein Umsteigen nötig ist. Die nächstgelegene Haltestelle zum Plangebiet ist der Georg-Mutz-Platz, in einer fußläufigen Entfernung von 2 Minuten.

Zudem verfügt Dortelweil über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt mit der Verbindung Friedberg – Frankfurt. Fußläufig ist der S-Bahn-Haltepunkt in 10 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Mit dem Fahrrad ist der S-Bahn-Haltepunkt über das innerörtliche Straßen und Wegenetzes in maximal 5 Minuten zu erreichen.

Ausreichende Abstellplätze für Fahrräder sind am Bahnhof vorhanden. Die Haltestelle Dortelweil dient in erster Linie als Haltestelle für die S-Bahn 6 aus Frankfurt am Main. Dies bedeutet, dass der Bahnhof Dortelweil in direkter Nähe zur Metropole Frankfurt angesiedelt ist und damit den rund 7.000 Einwohnern von Dortelweil eine praktische Verkehrsalternative in die Metropole Frankfurt darstellt.

6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung sind je Wohnung 1,2 Stellplätze vorgesehen. Anvisiert wird der Neubau von ca. 20-30 Wohneinheiten. Der in diesem Zusammenhang aufkommende, überschaubare private Mehrverkehr, wird über den gut ausgebauten „Lehnfurther Weg“ abgeleitet.

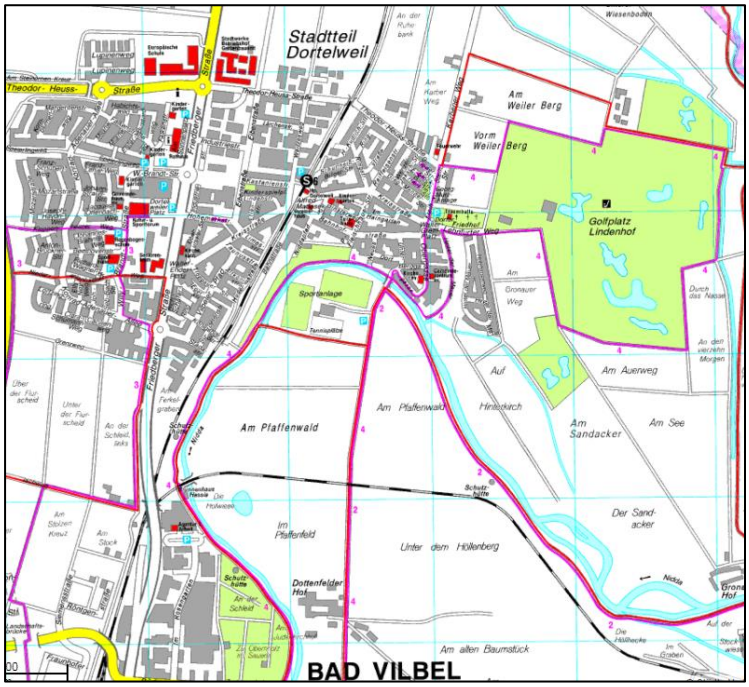
Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsmengen ergeben werden und damit auch keine baulichen Veränderungen der vorhandenen Verkehrsanbindungen erforderlich sind.

Foto 1: Blick von Nordwesten auf den asphaltierten Wirtschaftsweg (Zufahrt Golfplatz) und im Hintergrund auf den „Lehnfurther Weg“

6.4 Fuß- und Radwegeverbindung

Das Plangebiet ist fußläufig vom Ortskern über den Lehnfurther Weg und die Kreisstraße erreichbar.
Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein grasbewachsener Feldweg, der als zusätzliche Wegeverbindung in den Ortskern genutzt wird.
Südlich des Plangebietes verläuft der „Nidda-Radweg“ (siehe auch nachfolgende Abbildung 7).

Abbildung 7: Radwege- und Wanderwegenetz



6.5 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Entlang des Lehnfurther Weges befinden sich ca. 20 Stellplätze als Senkrecht-Parker. Weiter nach Westen befinden sich weitere Parallel-Parker entlang des Lehnfurther Weges.
Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Errichtung von weiteren Stellplätzen vor.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch geringfügige Erweiterungen des städtischen Leitungsnetzes erschlossen werden.

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden. Im Lehnfurther Weg verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200) während in der Wegeparzelle 109 ein Regenwasserkanal (DN 1200) existiert. In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-, Fernmeldekabel und Leerrohre vorhanden. Trinkwasser und Gasleitungen befinden sich ebenfalls in den angrenzenden Straßen- und Wegeparzellen (siehe nachfolgende Abbildungen). Für diese Leitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Für die Leitungstrassen gilt, dass ein Schutz- und Arbeitstreifen von 2,50 m Breite festgesetzt ist, der nicht überbaut werden darf (ausgenommen Stellplätze). Zudem macht die OVAG auf Bestandsanlagen und auf den Verlauf eines 20 kV Kabels aufmerksam (siehe nachfolgende Abbildung 10), das teilweise außerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Sollten an den OVAG-Anlagen Änderungen erforderlich oder vorgenommen werden, sind die Maßnahmen frühzeitig vor Baubeginn mit der OVAG abzustimmen.

Abbildung 8:

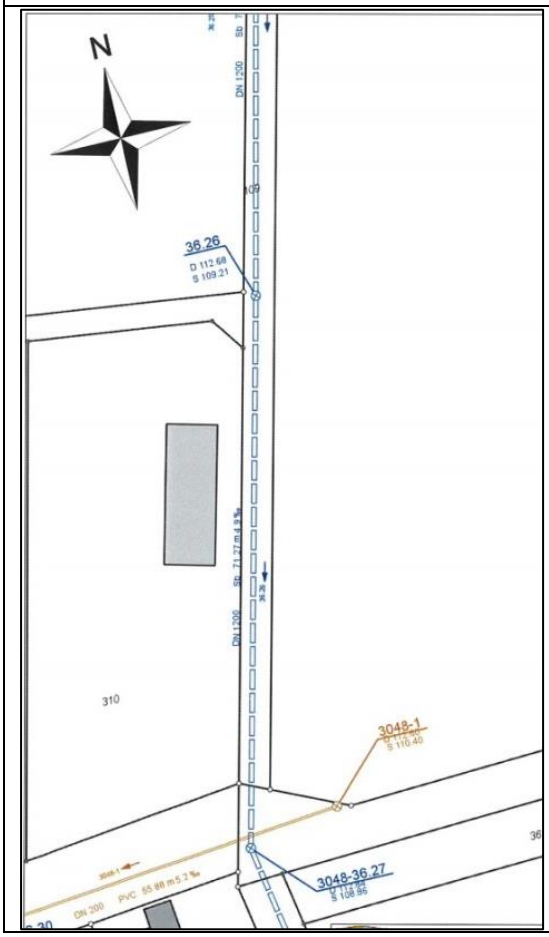
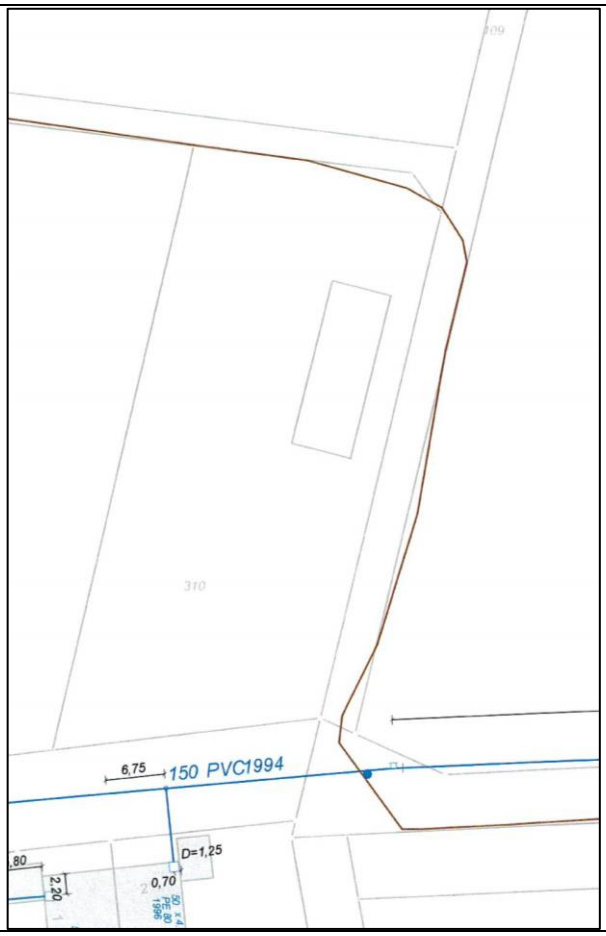
Planausschnitt Abwasser Tiefbauamt Bad Vilbel	Planausschnitt Trinkwasser; SW Bad Vilbel
	

Abbildung 9:

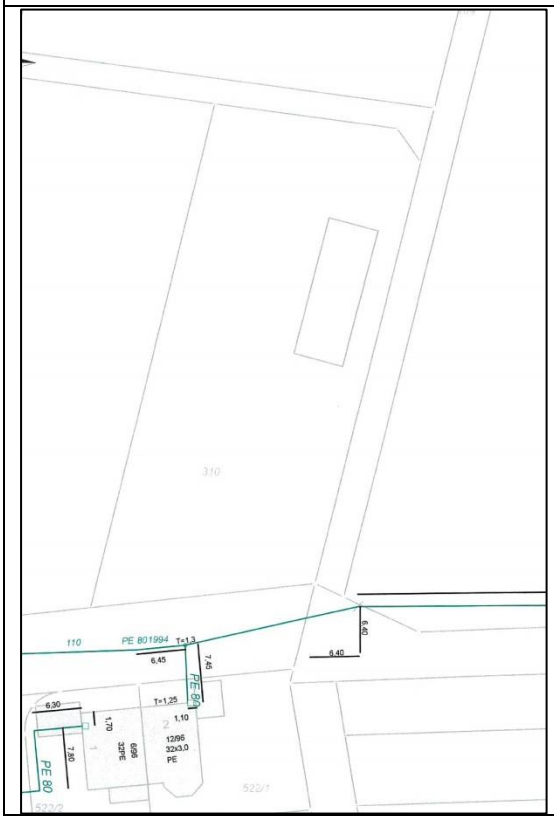
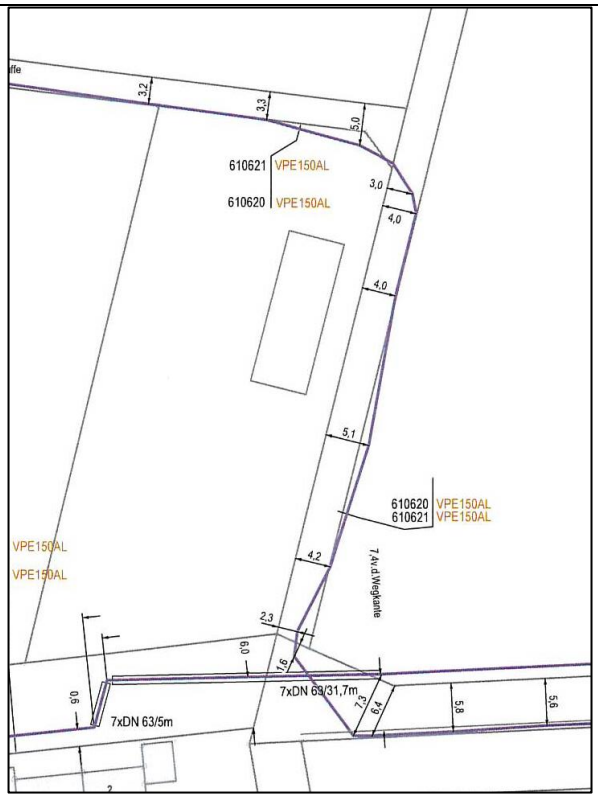
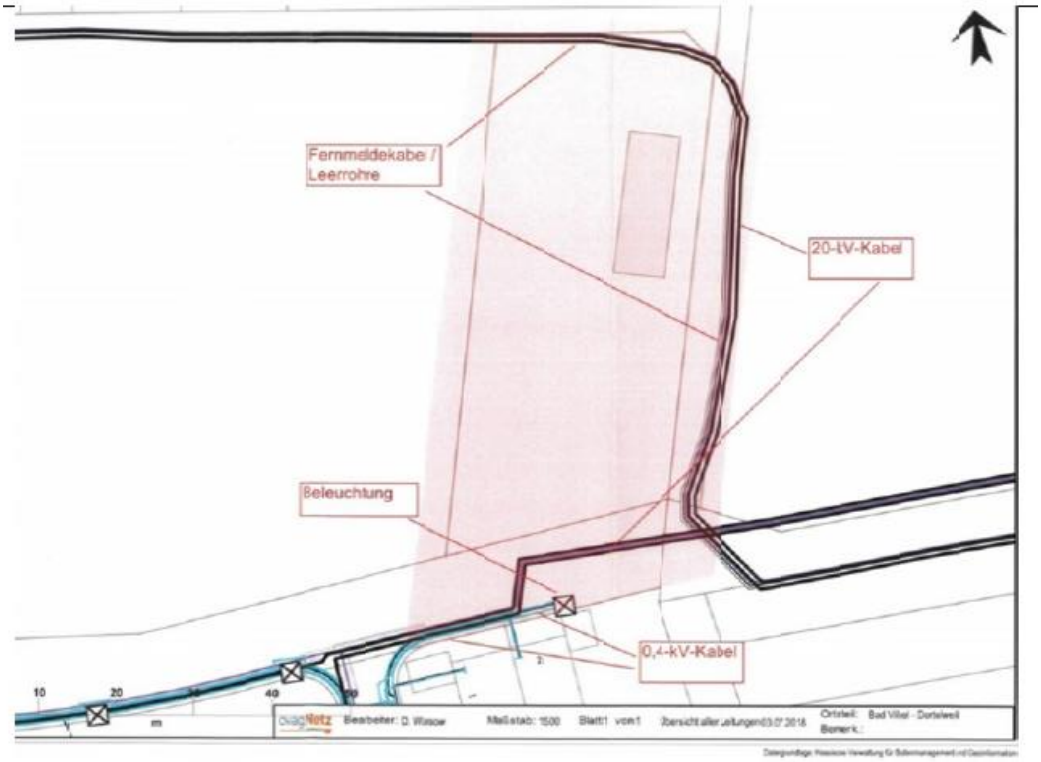
Planausschnitt Gas; SW Bad Vilbel	Planausschnitt Strom; SW Bad Vilbel
	

Abbildung 10: Planungsschnitt OVAG Netz



7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

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) folgende Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Laufzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen oder Errichtung von Löschwasserbehälter oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

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

Über Flurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Über Flurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Notwendige Feuerwehrwehrzufahrten sind so zu befestigen und zu dimensionieren, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

7.3 Telekommunikationsleitungen

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird eine Erweiterung und ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich. Eine Abstimmung mit der Telekom ist frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzunehmen.

8. Lärmimmissionen und –emissionen

Der Planbereich liegt in einem Bereich geringer Lärmvorbelastungen. Es handelt sich hier lediglich um den Zu- und Abfahrtsverkehr des Golfplatzes, der Friedhofsbesucher und der Bewohner des bestehenden Baugebietes.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und den damit verbundenen privaten Individualverkehr kommt es zu keiner spürbaren Steigerung der Lärmemissionen.

9. Grünordnung

9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Dortelweil, zwischen dem Friedhof und dem Golfplatzgelände des „Bad Vilbeler Golfclub Lindenhof e.V.“

Obwohl kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach den §§ 13 a bzw. 13 b bauGB erforderlich ist, werden nachfolgend die Biotopbezeichnungen der Kompensationsverordnung (KV) zur besseren Nachvollziehbarkeit verwendet.
Die Fläche weist z. Z. die folgenden Biotopstrukturen auf (KV-Bezeichnung):

- Asphaltierte Verkehrsflächen (10.510)
- Schotterflächen (10.530)
- Rasen (11.221)
- Ruderalflur (09.210)

9.1.1 Flora

Die folgenden Biotopstrukturen wurden innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen. Die kartografische Bestandsdarstellung ist der Abbildung 11 zu entnehmen

Abbildung 11: Ökologischer Bestand

Asphaltierte Straße/Pflasterflächen/ Gebäude (KV 10.510)

Bei dem Lehnfurther Weg, den dortigen Stellplatzflächen wie auch dem Zufahrtsweg zum Golfplatz handelt es sich um asphaltierte Flächen.

Ökologisch weisen diese Flächen keine bzw. eher eine negative Wertigkeit auf, da sie weder Lebensraum für Tiere/ Pflanzen darstellen noch eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Schotterweg (KV 10.530)

Parallel des asphaltierten Wirtschaftsweges (Zufahrt Golfplatz) befindet sich ein ca. 5-10 m breiter Schotterstreifen. Die Fläche wird z.T. als ungeordnete Stellfläche genutzt. Die Fläche ist überwiegend vegetationsfrei. Lediglich zum angrenzenden Ruderalflurbestand treten zunehmend Arten der Trittpflanzengesellschaft hinzu.

Aus ökologischer Sicht sind diese Flächen als minderwertig zu bezeichnen, da sie kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen, Bodenstrukturen weitestgehend zerstört und Versickerungen nur noch bedingt stattfinden können.

Rasenfläche (KV 11.221)

Zwischen den Stellplätzen entlang des Lehnfurther Weges und der Ruderalflur im Norden des Planbereiches, findet sich eine kleinere Rasenfläche, die einer regelmäßigen Pflege unterliegt. Der Artenreichtum der Fläche ist stark begrenzt und weist lediglich Arten des europäischen Einheitsrasens auf, wie:

Gemeines Straßgras	Agrostis tenuis
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
Gänseblümchen	Bellis perennis
Gewöhnliche Prunelle	Prunella vulgaris
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinalis
Gewöhnliches Rispengras	Poa trivialis
Weißklee	Trifolium repens
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens

Aufgrund der Artenarmut und der häufigen Nutzung der Fläche, ist der Bestand aus ökologischer Sicht als eher geringer wertig zu bezeichnen.

Foto 2: Schotterstreifen parallel des asphaltierten Weges	**Foto 3:** Rasenfläche südlich der Ruderalflur

Ruderalfluren

Frische Ausdauernde Ruderalflur (KV 09.210)

Eine frische Ruderalflur findet sich im nördlichen Plangebiet. Nach einer Auswertung des Luftbildes von 2016 wurde die Fläche in 2016 komplett von der Vegetation befreit.

Das Fundament eines ehemaligen Schuppens in diesem Bereich wird hier ebenfalls deutlich. In den darauf folgenden Jahren ist die Fläche nicht mehr genutzt worden, so dass sich hier ein großflächiger Ruderalflurbestand mit vereinzeltem Gehölzaufkommen erneut etablieren konnte. Folgende Pflanzen wurden im Bereich der Ruderalflur nachgewiesen:

Giersch	*Aegopodium podagraria*
Klebriges Labkraut	*Galium aparine*
Große Brennessel	*Urtica dioica*
Rote Taubnessel	*LAmium purpureum*
Knoblauchsrauke	*Alliaria petiolata*

Kanadische Goldrute	*Solidago candensis*
Brombeere	*Rubus sectio*
Große Klette	*Arctium lappa*
Beifuß	*Artemisia vulgaris*
Gewöhnliche Kratzdistel	*Cirsium vulgare*
Geruchlose Kamille	*Tripleurospermum maritimum*
Weißer Steinklee	*Melilotus albus*
Schafgarbe	*Achillea millefolium*

An den Stellen (um das alte Schuppenfundament) finden sich einige junge Gehölzaufkommen, von:

Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Esche	*Fraxinus excelsior*

Da es sich bei Ruderalfluren um Flächen handelt, die vom Menschen nicht genutzt werden, dienen sie häufig einigen Tieren als Rückzugsort und besitzen von daher eine mittlere ökologische Wertigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass es sich allerdings bei der Fläche um einen relativen jungen Bestandstyp handelt ist die Wertigkeit eher nicht als ein „vollwertiger" Vegetationsbestand einzustufen.

Abbildung 12: Luftbild aus 2016

Abbildung 13: Luftbild aus 2017

Einzelbaum (nicht heimisch/ standortgerecht) (KV 04.120)

Im Bereich der Parkplatzreihe entlang des Lehnheimer Weges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine größere Säulen-/ Pyramideneiche (Quercus robur ‚Fastigiata').

Foto 4: Pyramideneiche im Bereich der Parkplatzflächen

Der Baum stellt neben einer Bereicherung des Landschaftsbildes auch ein gewisses Brutpotenzial für einige Vogelarten dar.

9.1.2 Fauna

Die Angaben zu den Vögeln ergeben sich aus Beobachtungen im September 2017, aus einer Datenrecherche, wie aber auch aus einer Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen.

Folgende Arten sind, innerhalb des Untersuchungsgebietes, anzunehmen:

Tabelle 1: Übersicht potenziell möglicher/ nachgewiesener Vogelarten innerhalb des Plangebietes

Deutscher Artname	*Wiss. Artname*	EHZ HE	Status	RL HE	RL D
Vögel					
Amsel	*Turdus merula*	günstig	PG	-	-
Bachstelze	*Motacilla alba*	günstig	NG	-	-
Blaumeise	*Parus caeruleus*	günstig	NG	-	-
Buchfink	*Fringilla coelebs*	günstig	NG	-	-
Elster	*Pica pica*	günstig	NG	-	-
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	günstig	NG		
Grünfink	*Chloris chloris*	günstig	NG		
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochuros*	günstig	NG	-	-
Haussperling	*Passer domesticus*	unzureichend	NG	V	V
Kohlmeise	*Parus major*	günstig	NG	-	-
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	günstig	PG	-	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	günstig	NG	-	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	unzureichend	PG	V	
Tannenmeise	*Parus ater*	günstig	NG		
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	günstig	PB	-	-
Zilpzalp	*Phylloscopus truchilus*	günstig	PB	-	-

EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen

Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; DZ= Durchzügler; NW: Nachweis; P = Potenziell zu erwarten; PB Potenzieller Brutvogel

Bei den aufgeführten Vogelarten handelt es sich weitestgehend um weit verbreitete, typische Siedlungsfolger, wie aber auch um einige Arten, die häufig in Brache-/ Ruderalflurflächen anzutreffen sind.
Lediglich der Stieglitz und der Haussperling weisen einen RL Staus auf und sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend zu bezeichnen.

Tabelle 2: Übersicht potenziell nachgewiesener Tagfalter innerhalb des Plangebietes

Deutscher Artname	*Wiss. Artname*	FFH/ Anhang IV	RL HE	RL D

Deutscher Artname	*Wiss. Artname*	FFH/ Anhang IV	RL HE	RL D
Tagfalter				
Distelfalter	*Vanessa carui*	-	-	-
Kleiner Fuchs	*Aglois urticae*	-	-	-
Admiral	*Vanessa atalanta*	-	-	-
Tagpfauenauge	*Nymphalis io*	-	-	-
Großer Kohlweißling	*Pieris brassicae*	-	-	-

Bei den Falterarten handelt sich ausschließlich um weit verbreitete, häufige Arten. Bei dem überwiegenden Teil der genannten Arten spielt die Große Brennnessel die Hauptfutterpflanzen der jeweiligen Raupenstadien dar. Daneben spielen aber auch die verschiedenen Kreuzblütler auf der Fläche eine Rolle als Raupenfutterpflanzen.
Bezüglich eines potenziellen Reptilienvorkommens auf der Fläche, wurden geeignete Biotopstrukturen systematisch abgegangen und per Sichtbeobachtung untersucht. Reptiliennachweise konnten auf diese Weise nicht erbracht werden, sind auch aufgrund des hohen Freizeitdrucks (umherstreunende Katzen, Hunde), wie aber auch der Verkehrsnutzung nicht zu erwarten.

9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung kommt es zu den folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Verlust von Schotter-/ Rasen-/ Ruderalflurflächen, damit einher gehend Verlust vorh. Lebens-/ Teillebensräume für Tiere und Pflanzen
- Zusätzliche Versiegelung durch Gebäude und Straßenausbau
- Geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/ Bebauung
- Geringfügige Veränderung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers

Die folgenden eingriffsvermeidende/ -minimierenden Maßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung festgesetzt:

- Vorhandene Pyramideneiche wird zum Erhalt festgesetzt
- Festlegung von Begrünungsfestlegungen
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen

9.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher Tier-/ Pflanzenarten hin untersucht worden.

Zum Begehungszeitpunkt im Herbst 2017 und Frühjahr 2018, wie aber auch im Rahmen einer Potenzialabschätzung, sind als artenschutzrechtlich relevant nur einige Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu nennen. Bei den meisten von ihnen handelt es sich um weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand. Lediglich der potenziell zu erwartende Stieglitz wie auch der Haussperling sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend einzustufen.
Durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verbotseintritt nach § 44 (1) BNatSchG für alle Arten ausgeschlossen werden.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können.
Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

Der jeweilige Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubeantragung Rechnung tragen.
Bei dem überwiegenden Teil der nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, die häufig auch in Siedlungsgebieten mit geeigneten Strukturen anzutreffen sind. Sie befinden sich weitestgehend in einem günstigen Erhaltungszustand und brütet zudem fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches, in den angrenzenden Gehölzbeständen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist somit hier durch die Planung überwiegend nicht gegeben.
Lediglich bei Zaunkönig, Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp, die aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auf der einen Seite, wie aber auch ihres Brutverhaltens auf der anderen Seite, eine potenziellen Brutstätte innerhalb des Geltungsbereiches aufweisen, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, so dass es nicht zu einem Eintritt eines der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kommt.
Da der Haussperling als Nischen-, Höhlen- und Freibrüter zu bezeichnen ist, fehlen ihm, innerhalb des Geltungsbereiches, die für eine erfolgreiche Brut wesentlichen Biotopstrukturen. Er ist somit nur als potenzieller Nahrungsgast auf der Fläche anzunehmen.
Der Stieglitz dagegen könnte eine potenzielle Brutstätte in der Pyramideneiche besitzen. Da diese zum Erhalt festgesetzt wird, ist hier nicht von einem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 und 3 BNatSchG auszugehen.
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Planbereich um eine Fläche handelt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrs- wie aber auch Freizeitnutzung ausgesetzt ist, besteht bereits jetzt schon ein gewisser Gewöhnungsprozess der Arten im Bereich des Plangebietes, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auftreten.
Sonstige, artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht innerhalb des Planbereiches nachgewiesen werden, bzw. sind potenziell nicht zu erwarten.

<u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:</u>

- Bauzeitenregelung (Bewuchs-/Gehölzentfernung lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar), um evtl. vorhandenen Nester/ Brutgeschehen nicht zu zerstören / zu stören

9.4 Umweltprüfungen

Für Bebauungspläne, die gem. § 13 b i. V. m. 13 a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch erfolgt eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter:

Biotop und Nutzungstypen
Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von Flächen kommen, die bisher als Schotter-, Rasen- und Ruderalflächen genutzt werden.
Zudem befinden sich bereits asphaltierte Wegeverbindungen/ Straßen innerhalb des Geltungsbereiches, die im Zuge der Planung einen Ausbau erfahren.
Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden.
Aufgrund der bereits stark gestörten bzw. intensiv gepflegten (Rasenfläche) Vegetationsbestände, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Das nächst gelegene Schutzgebiet (LSG Auenverbund Wetterau) liegt in einem Abstand von > 350 m zu Planung und wird von dieser nicht beeinträchtigt.

Boden/ Wasser
Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches.
Der Planbereich liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Ein Eingriff in das Schutzgut Hydrologie kann als vertretbar eingestuft werden.
Das Plangebiet besitzt aufgrund der geringen Versiegelung, einer hohen Vegetationsdeckung mit guter Wasserrückhaltung, aber nur einer geringen Durchlässigkeit des Bodens eine insgesamt mittlere Wertigkeit im Hinblick auf den Wasserhaushalt.

Klima/ Luft
Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild
Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.
Das Landschaftsbild ist von untergeordneter Qualität. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Im Untersuchungsgebiet sind wertvolle Blickbezüge oder attraktive Ansichten nicht vorhanden.
Die Reaktivierung von bisher brachliegenden Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten da sie einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegenwirkt.

Mensch und Gesundheit
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt. Siedlungstätigkeiten der Kelten und Römer sind jedoch nicht von vornherein auszuschließen. Sollten entsprechende Funde bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese nach § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Emissionen
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind anhand der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar.

Zusammenfassung
Die geplante Siedlungserweiterung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.
Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung, einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind nicht erforderlich.

11. Altlasten

Der Stadt Bad Vilbel sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es liegen keine Aufschlüsse über vorhandene Belastungen im Planungsraum vor.

12. Kosten

Nach derzeitiger grober Einschätzung entstehen für die Baureifmachung des Areals Kosten i. H. von ca. 150.000,- €.

aufgestellt: Bad Vilbel / Marburg im April 2019

SPD Fraktion
im Ortsbeirat Dortelweil

1. Antrag: Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Falkenstraße

Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel wird gebeten, Geschwindigkeitsmessungen in der Falkenstraße durch eine mobile Blitzanlage in der Zeit von 08:00 Uhr bis 09:00 Uhr durchzuführen und ein Durchfahrtsverbot in der Zeit von werktags 08:00 Uhr bis 09:00 Uhr einzuführen.

Begründung:
Ausgelöst durch sog. „Elterntaxis“, die Kinder täglich in der Zeit von 08:00 – 09:00 Uhr von der B3 kommend zu der Europäischen Schule fahren, dazu die Theodor-Heuss Straße nutzen und weil es keine zusätzliche Abfahrtspur auf das Gelände der Europäischen Schule für diese Fahrtrichtung gibt, bildet sich in der o.g. Zeit täglich ein langer Stau.
Dieser beginnt an der Abfahrt B3 und zieht sich bis in den unteren Kreisel der Theodor-Heuss-Straße und wieder in Richtung B3, weil die Fahrzeuge gezwungen sind durch den unteren Kreisel zu fahren, um dann zu der Einfahrt zu der Europäischen Schule zu gelangen.

Aufgrund dieser untragbaren Situation, jeden Morgen im Stau auf der Theodor-Heuss-Straße zu stehen, nutzen die Autofahrer seit geraumer Zeit die Falkenstraße als Ausweichroute zu der Theodor-Heuss-Straße. Das führt dazu, dass eine als innerörtliche eingeordnete Gemeindestraße mit max. möglicher Geschwindigkeit von 30 km als Alternativstraße zu der Kreisstraße Theodor-Heuss-Straße genutzt wird.
Für die Gemeindestraße Falkenstraße ist die Stadt Bad Vilbel ausschließlich zuständig.

Die Situation in der morgendlichen Rush Hour ist untragbar geworden. Es laufen kleine Kinder sowie erwachsene Fußgänger auf den Weg zur Arbeit auf dem Bürgersteig und überqueren die Fahrbahn. Es werden Fahrzeuge über den Bordstein fahrend überholt, die sich an die max. Geschwindigkeit von 30km/h halten.

Es wurde teilweise etwas Abhilfe geschaffen, indem Poller auf dem Bürgersteig aufgestellt wurden, jedoch wurden diese nur an Stellen aufgestellt, wo die Hauseingänge unmittelbar an den Bürgersteig angelegt sind, ein Eingang eines Hauses, der seitlich des Bürgersteigs liegt, erhält keinen Poller. Dabei wird völlig außer Acht gelassen, dass ein Kleinkind, das unbeaufsichtigt das Haus verlässt, innerhalb von wenigen Schritten auf dem ungesicherten Bürgersteig gelangt und von einem über den Bürgersteig fahrenden Auto erfasst werden kann.

Eltern tragen ihre Kleinkinder mittlerweile auf dem Arm, aus Sorge es könne sich von der der Hand der Mutter oder des Vaters losreißen und auf die Straße laufen. Bei dem dort gefahrenen Tempo möchten wir uns die Folgen nicht ausmalen. Daher fordern wir die Stadt Bad Vilbel auf, hier tätig zu werden und die o.g. Forderungen zum Schutz ihrer Bürger umzusetzen!

Fachdienst Straßenverkehrsbehörde Bad Vilbel, 13.04.2019

Timo Jehner
Telefon 06101 602-253
Telefax 06101 602-350
E-Mail timo.jehner@bad-vilbel.de

FD Allg. Verwaltung
- Sitzungsdienst -

Antrag der SPD-Fraktion Dortelweil
57/19: Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Falkenstraße

Wie im Antrag richtig ausgeführt, wurden vor gut 2 Jahren auf der linken Seite (Richtung Konrad-Adenauer-Allee) Poller installiert, damit die Fahrzeuge nicht mehr über den Gehweg fahren können. Solch eine Installation ist bei weitem im Stadtgebiet nicht die Regel und sollte auch nicht zu einer werden, denn das Befahren von Gehwegen ist nicht gestattet! Von daher wurde bereits die Straßenverkehrsbehörde in der Falkenstraße tätig. Auch wird die Örtlichkeit nochmals in den Plan der Geschwindigkeitsmessungen aufgenommen. Desweiteren wird die Messeinrichtung (Speed-Display) zeitnah in der Falkenstraße installiert.

Im Hinblick auf die Anregung der antragstellenden Fraktion, ein Durchfahrtverbot werktags in der Zeit von 08:00 Uhr – 09:00 Uhr anzuordnen wird zum aktuellen Zeitpunkt die Straßenverkehrsbehörde nicht nachkommen. Zum einen stellt sich die Frage wie dies kontrolliert werden soll (die Ordnungspolizei kann nicht nur für die Falkenstraße eingesetzt werden), zum anderen müssen die Anwohner der Falkenstraße incl. der Nebenstraßen ebenfalls noch die Straße passieren können.

Weiterhin weist die Straßenverkehrsbehörde vorsorglich auf folgende Punkte hin:
a) Eine Beschilderung -wie im Antrag ausgeführt- führt erfahrungsgemäß zu einem Verlagerungseffekt in umliegende Straßen. Dies muss bei solch einer Maßnahme immer berücksichtigt werden.
b) Die Kindertagesstätte in der Falkenstraße nicht vergessen werden darf. Hier haben durchaus Anlieger das Recht die Straße zu befahren.

Ferner ist noch anzumerken, dass die Falkenstraße immerhin eine öffentliche Straße ist, auf der auch erst mal jeder fahren darf, dies darf bei aller Diskussion nicht vergessen werden!

Die Straßenverkehrsbehörde schlägt deshalb folgende Vorgehensweise vor:
Die Stadt Bad Vilbel (Straßenverkehrsbehörde) wird noch in diesem Jahr eine sog. Verkehrsschau durchführen. Wir werden deshalb die „Falkenstraße" auf die Agenda nehmen und das Anliegen mit der Polizei und mit den Kollegen der übergeordneten Behörden besprechen.

Die Ergebnisse der o.g. Messung (Speed-Display) und der Verkehrsschau werden dem Ortsbeirat sodann mitgeteilt.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Antrag zurückzuziehen.

Im Auftrag:

Timo Jehner
Fachdienstleiter Straßenverkehrsbehörde

gesehen:

Sebastian Wysocki
Erster Stadtrat

Vorschlag zur Verkehrsberuhigung der Falkenstraße
Unterlage zur Sitzung des Ortsbeirats Dortelweil am 30.04.2019

CDU
Ortsverband Dortelweil

Zur Verkehrsberuhigung ist versetztes Parken eine sinnvolle Maßnahme. Damit würde die Attraktivität der Falkenstraße, als schnellere Umfahrung eines Rückstaus zu „Stoßzeiten“ in der Theodor-Heuß-Straße, deutlich reduziert.

Das Parken in der Falkenstraße erfolgt aktuell zwischen den Hausnummern 17 und 29 auf der nördlichen Straßenseite. Damit haben bergabfahrende gegenüber herauffahrenden Fahrzeugen Vorrang und die **Falkenstraße** wird **quasi** zur **Einbahnstraße**.

Realisierungsalternativen für „Versetztes Parken“ auf der Südseite der Falkenstraße zwischen Hausnummern 14 und 16 bzw. den Einmündungen vom Milanweg und Elsterweg mit alternativem Versetzen von zwei Pollern bzw. Aufstellen von Parkverbotsschildern

- Anwohnern wechseln eigeninitiativ die „Stammparkplatzseite“, **Soforteffekt!**
- Stadt ergreift Maßnahmen zur Festlegung der Parkseite. Alternativen:
  - Ausschildern eines Halteverbotes auf Nordseite Falkenstraße bei Hausnummern 23 und 25 zw. Bussardweg und Habichtweg
  - Kennzeichnen von Parkplätzen auf der Nordseite zwischen Milanweg und Elsterweg, evtl. reduzierte Parkplatzanzahl…

Falkenstraße - Blick von Konrad-Adenauer-Allee

Falkenstraße - Blick von Elsterweg Richtung Milanweg

Falkenstraße - Geschwindigkeits -anzeige

@Vilbi CC BY-SA

Vorschlag zur Verkehrsberuhigung der Falkenstraße
Unterlage zur Sitzung des Ortsbeirats Dortelweil am 30.04.2019

CDU
Ortsverband Dortelweil

CC BY-SA - Karte © OpenStreetMap contributors