

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

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

Aktenzeichen 34c2-19-011657-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.

Datum 15. August 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

2. Änderung des Bebauungsplans "Schwimmbad", im Stadtteil Bad Vilbel

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Schreiben des Büros für Stadtplanung Diesing + Lehn vom 25.01.2019,
11.02.2019 und 27.06.2019

unsere Stellungnahme vom 04.03.2019, Az.: 34c2-19-011657-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu der Bebauungsplanänderung erneut wie folgt Stellung:

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*
Die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 04.03.2019, Az.: 34c2-19-011657-BE13.01.2 wurden mit Ausnahme zu den geforderten Festsetzungen für Werbeanlagen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bzgl. der Werbeanlagen erneuern wir hiermit vor dem Hintergrund der gesetzlichen Aufgabe der vom Straßenbaulastträger zu gewährleistenden Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 3 sowie aufgrund der geplanten maximalen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen und der damit gegebenen Fernwirkung auf die freie Strecke der Bundesstraße 3 bei einer Anbringung von Werbung unsere Forderungen zur Festsetzung von Werbeanlagen (in Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und Hinweise Teil B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 52 und 91 HBO und § 37 (4) HWG Gliederungspunkt 19):

- ↳ Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher

Hessen Mobil, 63556 Gelnhausen

Stellungnahme vom 15.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingebrachten Anregungen bis auf die geforderten Festsetzungen zu Werbeanlagen eingearbeitet wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung **A 1**, die Festsetzung zu den Werbeanlagen zu ergänzen, ist teilweise bereits gefolgt worden. Sie wird aber zum Anlass genommen, eine Festsetzung klarstellend zu ergänzen.

Grundsätzlich gilt gemäß § 16 Hessischer Bauordnung, dass bauliche Anlagen und damit auch Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht gefährden dürfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf dieser Rechtsgrundlage kann generell die verkehrsgefährdende Anordnung von Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Hinzu kommen weitere Regelungen und Aspekte:

Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung enthalten, dass Lichtwerbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig sind. Eine Ablenkungswirkung wird somit erheblich eingeschränkt.

H

(Hinweis)

Zudem ist gelten auch für Werbeanlagen als bauliche Anlagen die für das Sondergebiet festgesetzten Höhenbegrenzungen. Die Höhen sind in absolutem Maß in Metern über NN angegeben, so dass sich auch Aufschüttungen in diesem Zusammenhang nicht bemerkbar machen. Es ist eine Überschreitung dieser Höhen für technische Anlagen vorgesehen z.B. zur Klimatisierung oder zur Energiegewinnung. Daher wird klarstellend die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass diese Überschreitungsmöglichkeit nicht für Werbeanlagen gilt.

A 1

(Anregung)

Für die "Private Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schöningsteich", die einen Großteil der Fläche des Plangebiets entlang der B 3 einnimmt, gilt, dass dort nur untergeordnete Gebäude bis zu einer bestimmten Größenordnung untergebracht werden können. Damit sind z.B. Toiletten oder Umkleiden gemeint. Werbeanlagen sind innerhalb dieser Fläche also nicht möglich.

Eine Fernwirkung kann aufgrund der zu erwartenden Höhe des Baukörpers vom Gebäude selbst ausgehen. Da das Gebäude auch beleuchtet sein wird, ist eine Blendwirkung durch eine zusätzliche Werbeanlage nicht zu erwarten.

- Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden
- ▶ Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
- ▶ Werbeanlagen dürfen in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf die klassifizierten Straße zu nehmen.
- ▶ Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Bundesstraße 3)
- ▶ Fremdwerbung ist auf der der Bundesstraße 3 zugewandten Plangebietsseite grundsätzlich auszuschließen

Rechtsgrundlage: § 9 (6) FStrG
§ 33 StVO

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Bauverbots-/Baubeschränkungszone entlang der B 3 festgesetzt: "Um zu dem südlich des Plangebiets liegenden Wohngebiet einen ausreichenden Abstand einzuhalten, rückt das Vorhaben nun mit dem Gebäude im Nordwesten näher an die B 3 heran. Die gemäß Bundesfernstraßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone wird zwar eingehalten, die Baubeschränkungszone allerdings nicht. Beide Bereiche sind als grafische Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans. Erste Abstimmungen mit Hessen Mobil hierzu sind erfolgt, ggfs. müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch weitere Abstimmungen erfolgen." Wir bitten hier Sorge dafür zu tragen, dass Hessen Mobil in jedem Fall im Bauantragsverfahren beteiligt wird, um so sicherzustellen, dass den Vorgaben des §9(2) FStrG vollumfänglich Rechnung getragen wird.

Wir bitten um entsprechende Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO Gliederungspunkt 4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche ist festgesetzt: "Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist für die Errichtung von Fluchttreppenhäusern zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Außenbecken des Schwimmbads sind generell auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 200 qm und nicht mehr als einem Geschoss gelten als Nebenanlage und dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden."

Dem stimmen wir unter Verweis auf §9 FStrG für die Flächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 nicht zu. Für eine Nutzung in der Baubeschränkungszone ist gemäß dem v.g. die Beteiligung von Hessen Mobil im Rahmen der Bauantragstellung sicherzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 (2) FStrG

2. Fachliche Stellungnahme:

a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*

- she. unsere Stellungnahme vom 04.03.2019, Az.: 34c2-19-011657-BE13.01.2 -

Weiterhin dürfen innerhalb eines Abstands von 20 m zur Bundesstraße gemäß Bundesfernstraßengesetz keine baulichen Anlagen errichtet werden (Bauverbotszone). In einem Bereich von 40 m Abstand zu B 3 dürfen bauliche Anlagen nur mit Genehmigung durch Hessen Mobil errichtet werden (Baubeschränkungszone). Damit ist auch für den unmittelbaren Randbereich sichergestellt, dass dort keine Werbeanlagen mit sicherheitsgefährdender Fernwirkung entstehen können.

Fremdwerbeanlagen dürfen im Plangebiet grundsätzlich nicht errichtet werden. Eine Fremdwerbung ist keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sondern stellt eine selbstständige Hauptnutzung dar. Als solche ist sie z.B. als "sonstige gewerbliche Anlage" im Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht im Nutzungskatalog des Sondergebiets aufgeführt werden.

A 2

Der Anregung **A 2**, durch einen entsprechenden Passus in der Begründung zum Bebauungsplan sicherzustellen, dass HessenMobil im Bauantragsverfahren beteiligt wird, wird gefolgt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis in das Kapitel "Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht" unter dem Abschnitt "Bauverbots-/Baubeschränkungszone entlang der B 3" aufgenommen.

H

Der **Hinweis**, dass in der Bauverbotszone keine Nebenanlagen und in der Baubeschränkungszone nur bei Genehmigung durch Hessen Mobil Nebenanlagen errichtet werden dürfen, wird zum Anlass genommen, die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche klarstellend durch einen Hinweis auf die uneingeschränkte Gültigkeit des § 9 Bundesfernstraßengesetz zu ergänzen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

- b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:*
- she. unsere Stellungnahme vom 04.03.2019, Az.: 34c2-19-011657-BE13.01.2 -

In den im Internet abrufbaren Bauleitplanunterlagen ist ebenfalls eine aktualisierte Fassung der Verkehrsuntersuchung (Stand Mai 2019) enthalten. Krankheits- und urlaubsbedingt ist eine abschließende fachliche Beurteilung derzeit leider noch nicht möglich. Wir kommen diesbezüglich unaufgefordert in einem separaten Schreiben ergänzend zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Sie zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

H

Der **H**inweis, dass die Verkehrsuntersuchung noch nicht geprüft wurde und dies unaufgefordert nachgeholt wird, wird zur Kenntnis genommen.

DURCHSCHRIFT

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

Aktenzeichen 34c2-19-011657-BE13.01.2
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.c
Datum 06. September 2019

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**2. Änderung des Bebauungsplans "Schwimmbad", im Stadtteil Bad Vilbel****Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB**

Schreiben des Büros für Stadtplanung Diesing + Lehn vom 25.01.2019,
11.02.2019 und 27.06.2019

unsere Stellungnahmen vom 04.03.2019 und 15.08.2019, Az.: 34c2-19-
011657-BE13.01.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Stellungnahme vom 15.08.2019, Az.: 34c2-19-011657-BE13.01.2 hatten wir Ihnen angekündigt, dass wir uns zur aktualisierten Fassung der Verkehrsuntersuchung (Stand Mai 2019) in einem separaten Schreiben ergänzend äußern.

Die fachliche Beurteilung ist nunmehr erfolgt. Den Ergebnissen der aktualisierten Verkehrsuntersuchung stimmt Hessen Mobil zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Hessen Mobil, 63556 Gelnhausen

Stellungnahme vom 06.09.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass man den Ergebnissen der aktualisierten Verkehrsuntersuchung zustimme, wird zur Kenntnis genommen.

H



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Diesing + Lehn Stadtplanung SRL
Frau Birgit Diesing
Arheiliger Straße 68
64289 Darmstadt

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
27.06.2019
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

12.08.2019
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Schwimmbad – 2. Änderung“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Diesing,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft verweisen wir auf
unsere Stellungnahme vom 28.02.2019.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61144 Friedberg

Stellungnahme vom 12.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, dass man auf eine frühere Stellungnahme verweise, wird zur Kenntnis genommen (s.u.).



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Diesing + Lehn Stadtplanung SRL
Frau Birgit Diesing
Arheiliger Straße 68
64289 Darmstadt

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
25.01.2019
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

28.02.2019
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Schwimmbad – 2. Änderung“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Diesing,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme des Büros IMB-Plan haben wir hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine Bedenken. Wir merken jedoch an, dass aufgrund der Planungen mögliche Erweiterungsflächen für die sich im nördlichen Planungsgebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen entfallen. Die Stadt Bad Vilbel muss daher sicherstellen, dass im Bedarfsfall Erweiterungs- und Expansionsflächen für ortsansässige Unternehmen verfügbar sind. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmitteilung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

A 1

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61144 Friedberg

Stellungnahme vom 28.02.2019

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, Erweiterungsflächen für ortsansässige Unternehmen als Ersatz für entsprechende Flächen, die sich im Plangebiet befänden, zu schaffen, wird nicht gefolgt.

Durch die Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die für die im Norden angrenzenden Betriebe als Erweiterung zur Verfügung gestanden hätten.



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheiliger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1. Kreientwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60245-19-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	14.08.2019

Az.:	60245-19-TÖB-
	<u>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</u>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Schwimmbad" in Bad Vilbel - 2. Änderung -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	18
Flurstück:	87/2

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 der o. g. Standortuntersuchung keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

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

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

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 -

H

Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung, 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 14.08.2019

Beschlussvorschlag:

Die **H**inweise zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und zu sonstigen Maßnahmen des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung erfolgte von den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH eine Stellungnahme dahingehend, dass direkt am Plangebiet entlang eine Hauptwasserleitung DA 355 verläuft, aus der eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden könne. Zudem sei davon auszugehen, dass im Brandfall der Bedarf aus dem Trinkwasseranschluss selbst entfällt, da der normale Verbrauch dann nicht mehr zum Tragen kommen wird.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60245-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 2

folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

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 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.

H

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.

H

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

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber unserer Stellungnahme Az. 25744-2011-BB. Die inhaltlichen Anforderungen gelten weiterhin.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60245-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 3

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen das genannte Vorhaben haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belange keine Einwände.
Pflege extensive Wiese:

Auf Seite 3 der textlichen Festsetzung wird die Pflege der Extensiv-Wiese festgehalten. Hier wird auf eine maximal zweischurige Mahd hingewiesen. Dies soll nicht vor dem 1. Juni oder dem 1. September eines Jahres geschehen. Hier muss jedoch darauf geachtet werden, welche Mischung zur Einsaat verwendet wird und welche Witterungsverhältnisse herrschen. Bei den meisten artenreichen Mischungen ist sogar angeraten zweimal zu mähen. Auch, um den Artenreichtum und die Pflanzengesellschaften zu erhalten. Hier sollte es eine Rücksprache mit dem Saatguthersteller geben.

Kompensationsverordnung:

Auf Seite 12 der Begründung wird unter Freiflächen beschrieben, dass ein Teil der "Frei-" oder "Privaten Grünflächen" auch für die Anlage von Außenbecken des Bades verwendet werden können. Hier bitten wir um Beachtung der Bilanzierung nach KV.

Der Kaufvertrag der Ökopunkte zwischen der Gerty-Stroh-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel ist umgehend der UNB vorzulegen.

Streuobst-geschützte Biotope:

Der Ausnahmeantrag von den Verboten nach §30 (2) BNatSchG wurde gestellt und die Ausnahmegenehmigung wurde erteilt.

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten zu entnehmen und umzusetzen.

Im Zuge der 2.Änderung des Bebauungsplans Schwimmbad, soll eine Vereinbarung zwischen dem Wetteraukreis und der Stadt Bad Vilbel getroffen werden. Diese Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgebieten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Rechtsgrundlage:

Kompensationsverordnung; §30 BNatSchG, §§14,15 BNatSchG, §44 BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Peter Girschick

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

keine Einwendungen

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

keine weiteren Belange des Wasser- und Bodenschutzes betroffen

Der **H**inweis zur Mahd der Extensiv-Wiese wird zu gegebener Zeit beachtet werden.

Der **H**inweis, dass die Anlage von Außenbecken in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat dies bereits berücksichtigt.

H

Der **H**inweis, dass der Kaufvertrag zu den Ökopunkten der Gerty-Stroh-Stiftung unverzüglich vorzulegen ist, wird beachtet werden.

H

Der **H**inweis, dass der Ausnahmeantrag von den Verboten nach § 30 (2) BNatSchG genehmigt wurde, wird zur Kenntnis genommen.

H

H

Der **H**inweis, dass die aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind, wird beachtet werden.

H

H

Mit der Umsetzung der Maßnahmen bzw. ihrer Vorbereitung ist bereits begonnen worden.

Der **H**inweis, dass die vertraglichen Regelungen über Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden müssen, wird beachtet werden.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60245-19-TÖB-
 Datum: 14.08.2019
 Seite: 4

FSSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im vorgelegten Plan wurde u.a. ein gegliedertes Sondergebiet (SO1 und SO2) festgesetzt. In beiden Bereichen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, den Betrieben und Einrichtungen zugeordnet sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 250 qm zulässig. Zur Klarstellung bitten wir zu regeln, ob die festgesetzte maximale Grundfläche für diese Nutzungen für das SO1 und SO 2 gemeinsam oder für jedes Gebiet einzeln gelten soll. Das gilt auch für die Gesamt-Grundflächen von Schank- und Speisebetrieben und bestimmten Gewerbebetrieben bzw. Anlagen für Gesundheits- und Körperpflege.
2. Bzgl. der Wohnungen in dem SO empfehlen wir eine Gesamtanzahl festzusetzen, da auch keine Unterordnung zu dem zugehörigen Betrieb festgesetzt wurde.
3. Unter Punkt 4, 1. Abschnitt wird die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Fluchttreppenhäuser als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da es sich um eine Neuplanung für den Gesamtbereich handelt und somit Fluchttreppenhäuser bei der Planung innerhalb der überbaubaren Flächen berücksichtigt werden können.
4. Sowohl unter Punkt 4 wie auch unter Punkt 5 wurde festgesetzt, dass als untergeordnet bezeichnete Gebäude mit jeweils bis zu 200 qm und max. 1 Geschoss in den nicht überbaubaren Flächen und Grünflächen zulässig sein sollen. Um die Versieglung durch derartige Anlagen auf ein ggf. notwendiges Mindestmaß einzuschränken, bitten wir, die Nutzungen, die für solche Gebäude in Frage kommen, festzusetzen. Weiterhin ist auch entweder eine max. Anzahl dieser Gebäude oder eine Grenze für die zulässigen Gesamt-Quadratmeter festzusetzen.
5. Wir bitten die textliche Festsetzung Nr. 12 dahingehend zu ergänzen, dass der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist.

A 1

A 2

A 3

A 4

A 5

Der Anregung **A 1**, klarzustellen, dass die Angaben zu Wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften und bestimmten Gewerbebetrieben für beide Teilgebiete des Sondergebietes zusammen gelten, wird gefolgt.

Ein klarstellender Hinweis wird der Festsetzung beigefügt.

Der Anregung **A 2**, die Anzahl der Wohnungen festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Die Wohnnutzung wird durch die Angabe der insgesamt zulässigen Fläche von 250 qm ausreichend begrenzt.

Der Anregung **A 3**, die Errichtung von Fluchttreppenhäusern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zuzulassen, wird nicht gefolgt.

Die Hochbauplanung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht soweit fortgeschritten, dass die Lage möglicher Fluchttreppenhäuser schon bekannt ist. Es soll daher im Bebauungsplan diesbezüglich keine unnötige Einschränkung erfolgen. Städtebaulich ist die Anordnung der Fluchttreppenhäuser wegen der Größe des gesamten Vorhabens ohne Bedeutung.

Die Anregung wird aber zum Anlass genommen, in der Begründung diesen Sachverhalt zu ergänzen.

Der Anregung **A 4**, die möglichen Nutzungen für die untergeordneten Gebäude festzusetzen und deren Gesamtfläche zu begrenzen, ist bereits teilweise gefolgt worden.

Die Gesamtfläche wird durch die Festsetzung zur höchstens zu befestigenden Flächenanteil von insgesamt 30 % der Privaten Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schönungsteich begrenzt. Darin sind alle Arten von Oberflächenbefestigungen, Außenbecken, Schönungsteichen und Gebäuden enthalten.

Ein Erfordernis, die möglichen Nutzungen der untergeordneten Gebäude zu beschränken, wird nicht gesehen.

Die Anregung **A 5** zum Schallschutz wird zum Anlass genommen, die Festsetzung durch einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

6. Bzgl. der zulässigen Werbeanlagen bitten wir, Regelungen zur Höhe der Anlagen (ggf. Phylone, Fahnen, Werbeanlagen an und auf dem Gebäude...) und Standort und Anzahl der zulässige Fahnenmasten und sonstiger Werbeanlagen zu treffen (Festsetzung Nr. 19).

7. Unter Punkt C, 6. Abschnitt wird auf Versorgungsleitungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hingewiesen. Vor Satzungsbeschluss ist diesbezüglich mit dem Versorgungsträger eine Regelung über den zukünftigen Verlauf der Versorgungsleitungen zu treffen, da ansonsten ein Widerspruch zu der Festsetzung der überbaubaren Flächen besteht.

8. Das Gebiet weist eine sehr bewegte Topographie auf, von 114,85m im Süden bis zu 123,02m ü. NN im Norden. Für die private Grünfläche/Freibad sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung des Geländes als zulässig festgesetzt worden (Punkt 5 2. Abschnitt). Wir bitten auch hier jeweils Begrenzungen (max. Höhe, Tiefe) festzusetzen.

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



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60245-19-TÖB-
Datum: 14.08.2019
Seite: 5

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Friedberg werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

A 6

H

A 7

H

H

Der Anregung **A 6**, weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen, wird nicht gefolgt.

Werbeanlagen gelten auch als bauliche Anlagen und sind damit ebenso wie Gebäude den entsprechenden Höhenfestsetzungen unterworfen. Zusätzliche Festsetzungen sind daher städtebaulich nicht erforderlich.

Der **Hinweis**, dass mit den Versorgungsträgern vor Satzungsbeschluss eine Regelung über den zukünftigen Verlauf der Versorgungsleitungen zu treffen ist, damit deren Lage nicht im Widerspruch zur überbaubaren Grundstücksfläche steht, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zur Lage der Versorgungsleitungen und zum Abstimmungsbedarf mit den Versorgungsträgern ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Da die Hochbauplanung noch nicht abgeschlossen ist, kann die zukünftige Lage der Versorgungsleitungen noch nicht festgelegt werden. Grundsätzlich ist gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH eine Verlegung der Leitungen jedoch möglich, so dass ihre Lage nicht im Widerspruch zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche steht. Laut Aussage des Vorhabenträgers wurde wegen der erforderlichen Umlegung der Leitungen bereits Kontakt mit den Stadtwerken aufgenommen.

Der Anregung **A 7**, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Es liegt noch keine Freiflächenplanung zu dem Vorhaben vor. Da das Gelände geneigt ist, wird es aber zumindest innerhalb der Privaten Grünfläche im Zusammenhang mit den Außenbecken und dem Schönungsteich Abgrabungen und Aufschüttungen geben. Die Größenordnung dieser Geländemodellierungen kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich, da zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Eingrünung der Privaten Grünfläche vorgesehen ist und somit eine optische Beeinträchtigung vermieden werden kann.

Die **Hinweise**, dass aus Sicht des Denkmalschutzes keine Einwendungen bestehen und aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht werden, werden zur Kenntnis genommen.

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str.68
64289 Darmstadt

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 07.08.2019

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Schwimmbad – 2. Änderung“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 20.02.2019 – EL/Wa –, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

H

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

ovag Netz AG, 61147 Friedberg

Stellungnahme vom 07.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass man bei Berücksichtigung der Stellungnahme vom 20.02.2019 keine Bedenken habe, wird zur Kenntnis genommen.

Die erwähnte Stellungnahme wird ebenfalls bearbeitet, s.u..

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str.68
64289 Darmstadt

Dominik Warsow
Planung & Projektierung - EL/Wa

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 20.02.2019

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Schwimmbad – 2. Änderung“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

Die Fernwasserleitungen der OVAG sind nach Rückmeldung der zuständigen Fachabteilung im OVAG-Wasserwerk Inheiden in diesem Gebiet nicht direkt betroffen.

Im ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV-, 0,4 kV-Kabel und Fernmeldekabel / -leitungen sowie Leerrohre verlegt. Ebenso ist eine 20 kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

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

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

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

ovag Netz AG, 61147 Friedberg

Stellungnahme vom 20.02.2019

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, dass die Stromkabel und -leitungen in den Bebauungsplan eingetragen werden sollten, wird teilweise gefolgt.

In den Bebauungsplan ist bereits die vorhandene Freileitung nebst Masten eingetragen, da diese nicht verlegt werden sollen und Einfluss auf die darunterliegenden Flächen haben (Schutzstreifen).

Die im Bereich der zur Zeit noch öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Kabel werden hingegen nicht eingetragen, da sie entweder im Bereich der öffentlichen Flächen verbleiben (Riedweg, Saalburgstraße) oder verlegt werden müssen (Massenheimer Weg). Ein Hinweis auf die erforderliche Verlegung von Versorgungsleitungen ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Er wird um konkrete Angaben, welcher Versorgungsträger betroffen ist, ergänzt.

Der Anregung **A 2**, für Kabel Schutz- und Arbeitsstreifen festzusetzen, wenn diese nicht in der öffentlichen Fläche liegen, wird nicht gefolgt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Verlegung der Kabel, die im Bereich des zukünftigen Sondergebiets liegen, erforderlich. Die Lage der neuen Kabel wird erst im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung geklärt. Deren Schutz liegt, soweit sie sich nicht sowieso im Privateigentum befinden, im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Der **Hinweis**, das vorhandene bzw. geplante Kabel durch geeignete Maßnahmen im Bereich von Bepflanzungen zu schützen und dass die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen sind, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Der Hinweis im Bebauungsplan zu Versorgungsleitungen wird entsprechend ergänzt.

A 1

A 2

H

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

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.

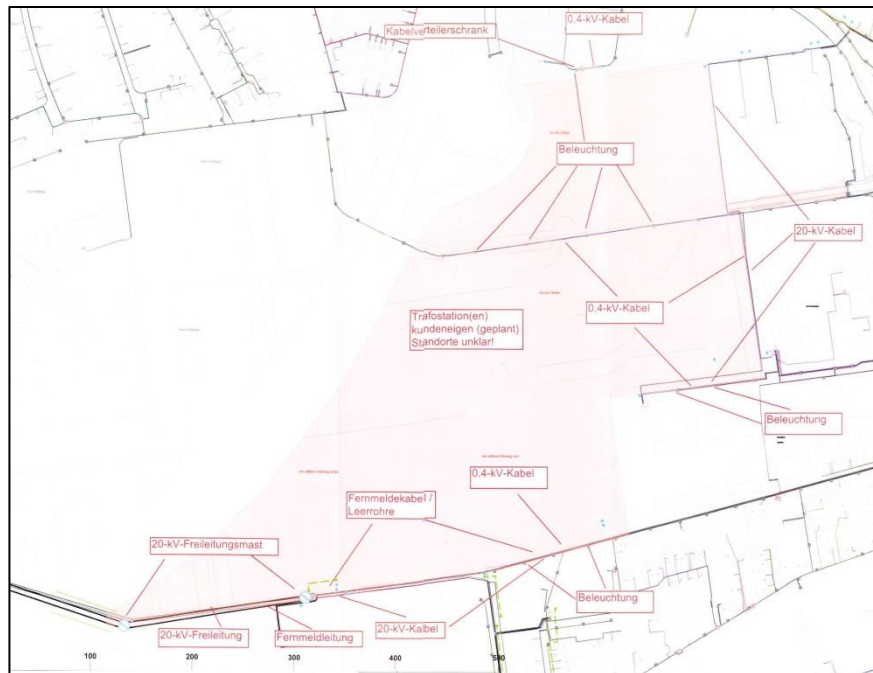
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Warsaw
ovag Netz GmbH

Anlage



H

Der **H**inweis, dass für den Anschluss des Betriebs eine Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der Fachabteilung der ovag Netz GmbH erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

H

Der **H**inweis, dass man im Falle einer externen Ausgleichsfläche für eine abschließende Stellungnahme entsprechende Informationen benötigt, wird zur Kenntnis genommen.

H

Der **H**inweis, dass man um den Kontakt zum Ingenieurbüro bitte, das die Erschließung plant, wird zu gegebener Zeit beachtet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
6118 Bad Vilbel

Durchschrift

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01-107-**

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: 15.08.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplanentwurf "Schwimmbad" 2.Änderung
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben der Stadtplaner Diesing und Lehn vom 27.06.2019
Meine Stellungnahme vom 06.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch bei der zur Offenlage beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans "Schwimmbad" werden aus regional- und landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Aufgrund eines Systemfehlers liegt die Stellungnahme meines Umweltamtes Frankfurt noch nicht vor. Diese wird baldmöglichst nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

H

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 15.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis, das zur Planung aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

IV F/41.3-61d 04/01-44/03 – BLP 129/19

Frankfurt, 20.08.2019
Tel.: 069 / 2714-2962Dez. III 31.2
Herr Friedrich
im Hause**Vorhaben der Stadt/Gemeinde Bad Vilbel**
Bebauungsplan "Schwimmbad", 2. Änderung
Ihre Mail vom 15.08.2019, Az.: III 31.2 - 61d 02/01

Sehr geehrter Herr Friedrich,

bezüglich der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Stellungnahme vom 08.05.2019 ist weiterhin gültig und im Folgenden kursiv dargestellt.

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

1. *Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.*
2. *Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.*

A 1**H****H****Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt**

Stellungnahme vom 20.08.2019

Beschlussvorschlag:Der Anregung **A 1**, Aussagen zur Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers zu ergänzen, wird gefolgt.

In Bezug auf die Sicherheit der Wasserversorgung erfolgte eine bestätigende Stellungnahme der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH als Versorgungsträgerin. Darin wird als Jahresmenge 270.000 cbm angegeben, die durch die Versorgung der Stadtwerke bei einer Tagesmenge von 750 cbm und einem Spitzenzufluss von 60 l/s gesichert sei. Diese Mengen seien in Abstimmung mit der Betreibergesellschaft auf eine Gästezahl von ca. 1.350.000 pro Jahr ausgelegt. Direkt im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung DA 355, aus der auch eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden könne.

Von der Jahresmenge könnten lt. Aussage der Betreibergesellschaft noch 180.000 cbm im Jahr abgezogen werden, da dies dem Aufkommen des Wassers aus der Heilwasserleitung entspräche. Diese Aussagen zur Wasserversorgung werden in der Begründung ergänzt.

Aussagen zum Grundwasserschutz sind bereits im Umweltbericht enthalten. Sie werden in das Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange" der Begründung übernommen.

Der **Hinweis** zu ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen wird zur Kenntnis genommen.Der **Hinweis** zur erforderlichen Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen, s.a. Beschluss zu **A 1**.

3. *Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.*

H

Die Stellungnahmen vom 03.05.2011, 30.06.2014, 07.10.2014 sowie 15.02.2019 gelten vom Grundsatz fort. Ich weise erneut darauf hin, dass nähere Angaben über die Deckung des Wasserbedarfs (Badebetrieb, Außenanlagen etc.) fehlen. Aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung sind die Maßnahmen der Versickerung (Grundwasserneubildung gem. HWG Hessisches Wassergesetz § 28) zu konkretisieren.

H

Eine abschließende Beurteilung und Überprüfung der wasserrechtlichen Belange ist anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht möglich.

H

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung.

Kommunales Abwasser

Die Stellungnahmen von 2011 haben weiterhin sinngemäß Gültigkeit. Im Weiteren kursiv dargestellt.

Stellungnahme vom 03.05.2011

Die mir zur Stellungnahme übersandten Planunterlagen zum Bebauungsplan "Schwimmbad" enthalten keinerlei Angaben zur Entwässerung des Plangebietes. Aus diesem Grund ist es mir zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich eine abschließende fachtechnische Stellungnahme abzugeben.

A 3

Hinweise:

Das Plangebiet wird nicht in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung – SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel berücksichtigt!

H

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

H

Der **H**inweis zur Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser wird in seiner Formulierung angepasst.

Der **H**inweis, dass die früheren Stellungnahmen vom Grundsatz fortbestehen, wird zur Kenntnis genommen. Detailliertere Angaben zur Deckung des Wasserbedarfs werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, s. Beschlussvorschlag zu **A 1**.

Der Anregung **A 2**, Angaben zu Maßnahmen der Versickerung zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Wegen des anstehenden Lösslehm Bodens ist der Boden in Bad Vilbel grundsätzlich für Versickerung ungeeignet. Das Plangebiet trägt gemäß der hydrogeologischen Karte Hessen auch in unbebautem Zustand kaum zur Neubildung von Grundwasser bei. Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten weist der Boden im Plangebiet eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es sind daher im Entwässerungskonzept keine besonderen Versickerungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Anregung **A 3**, Angaben zur Entwässerung zu ergänzen, wird gefolgt.

Zu dieser Thematik hat am 09.10.2019 ein Gespräch bei der Stadt mit dem RP Darmstadt stattgefunden. Seitens des beteiligten Ingenieurbüros wurde folgendes Ergebnis in Bezug auf die vorgesehene Entwässerung festgehalten:

"Die Stadt Bad Vilbel verfügt über ein generellen Entwässerungsplan, dem durch das RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, mit Schreiben vom 05.08.1986, unter Az.: V11/39a-79f 04/01-B-Bd.3, mit Auflagen zugestimmt wurde.

Die in Arbeit befindliche Überarbeitung der generellen Entwässerungsplanung (GEP) im Einzugsgebiet der Kläranlage der Stadt Bad Vilbel wird in 3 Jahren abgeschlossen sein. Der GEP stellt die Grundlage für die zu überarbeitende Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) dar. Im Rahmen der Überarbeitung der SMUSI wird das Gebiet „Schwimmbad“ mit aufgenommen und berücksichtigt. Durch die Erschließung des Gebietes „Schwimmbad“ erfolgt keine Beaufschlagung von Entlastungsanlagen.

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

H

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

H

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage oder Trennkanalisation) bedarf einer Änderungserlaubnis!

H

Die Entwässerungsplanung sollte möglichst frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

H

Stellungnahme vom 07.11.2011

Die überarbeiteten Planunterlagen enthalten mittlerweile generelle Angaben zur geplanten Entwässerung.

H

Anhand der derzeitigen Planungstiefe ist jedoch eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Meine Stellungnahme vom 03.05.2011 hat sinngemäß weiterhin Gültigkeit.

Ich weise nochmals darauf hin, dass die Entwässerungsplanung möglichst frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden sollte, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

H

Die Entwässerung des kompletten Gebietes „Schwimmbad“ wird im Trennsystem erfolgen. Die Übergabestellen an die öffentliche Kanalisation befinden sich im „Massenheimer Weg“, in der „Saalburgstraße“ und im „Mittleren Riedweg“.

Die dem öffentlichen Kanal zugeführte Schmutzwassermenge wird in etwa $Q = 10$ l/s betragen. Die Kläranlage Bad Vilbel hat eine ausreichende Kapazität um die zusätzliche Schmutzwassermenge aufzunehmen. Die anfallenden Regenwassermengen einschl. der aufbereiteten Spülwässer der Filtrerrückspülung müssen in Rückhaltungen zwischengespeichert und dem öffentlichen Kanal gedrosselt zugeführt werden.

Mit den vorzuhaltenden Rückhaltungen ist sicherzustellen, dass die derzeit aus dem unbebauten Gebiet zum Abfluss kommende Niederschlagsmenge nicht überschritten wird und zudem die öffentlichen Kanäle hydraulisch nicht überlastet werden. Nach der in 2017 durchgeführten hydrodynamischen Überrechnung können die vom Investor / Betreiber zur Ableitung vorgesehenen Schmutz- und Regenwassermengen schadlos abgeleitet werden.

Mit der Vorkehrung der Drosselung der Regenabflüsse aus dem Gebiet „Schwimmbad“ wird einer Überlastung der nachfolgenden Regenwasserkanäle bis zur Einleitung in die Nidda entgegengewirkt.

Die Qualität des aufbereiteten Spülwassers aus der Filtrerrückspülung muss den einschlägigen Anforderungen für die die Einleitung in den öffentlichen Kanal und Einleitung in das Gewässer Nidda entsprechen.

Für Einleitungen in den öffentlichen Kanal von Regenwasser und von dem aufbereiteten Spülwasser aus der Filtrerrückspülung hat der Betreiber / Investor des Schwimmbades einen Nachweis nach dem Merkblatt M 153 mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. An den Übergabestellen für Regenwasser in den öffentlichen Kanal hat der Betreiber / Investor des Schwimmbades eine Qualitäts- und Mengenkontrolle (Probenahmeschacht mit Mengemessung) nach den einschlägigen Richtlinien zu planen, zu bauen und vorzuhalten. Dem Fachdienst Tiefbau / Abwasser der Stadt Bad Vilbel ist der Zugang zum Probenahmeschacht zwecks Kontrollen zu jeder Zeit zu gewähren."

Die aufgeführten Erläuterungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Hinweise zum Hessischen Wassergesetz, erforderlichen Genehmigungen und dem Abstimmungsbedarf werden zur Kenntnis und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Bodenschutz West**Nachsorgender Bodenschutz**

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Schwimmbad – 2. Änderung" in der Gemarkung Bad Vilbel enthält auf Seite 21 unter "8 Wasserwirtschaftliche Belange" unter Punkt "Bodenbelastungen/ Grundwasserschadensfälle" die Aussage, dass keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/ Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vorliegen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 16.08.2019 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.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht als Anlage der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Schwimmbad – 2. Änderung" in der Gemarkung Bad Vilbel wird darauf hingewiesen, dass die Umweltauswirkungen nur in Bezug auf den planungsrechtlichen Zustand, der sich aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Schwimmbad" und "Schwimmbad – 1. Änderung" ergeben, bewertet werden.

Die Belange des Schutzgutes Boden wurden in den bisherigen Bebauungsplänen bisher nur zum Teil abgesprochen und trotz Mängelanzeigen nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen nur gegenüber dem Zustand nach dem Bebauungsplan "Schwimmbad, 1. Änderung" berücksichtigt. Bebauungspläne wie auch Änderungen von Bebauungsplänen sind gleich, so dass es keinen Unterschied macht, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder eine Änderung. Es gilt daher immer der aktuell gültige Stand des Baugesetzbuches.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schwimmbad" wurde die Bedeutung des Schutzgutes Boden als "hoch" eingestuft. Mit einer Prognose bei Durchführung der Planung mit "hohen" negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung und Verdichtung von ca. 70.000 m²), sowie dauerhafter Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schwimmbad, 1. Änderung" wurde die Bedeutung als "gering" gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand eingestuft und die

Die Hinweise, dass im Plangebiet zur Zeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

H**A 4**

Der Anregung **A 4**, Nachforschungen in Bezug auf mögliche Altstandorte etc. anzustellen, wird nicht gefolgt.

Da es sich um eine bislang nur landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, wird keine Veranlassung gesehen, Nachforschungen in Bezug auf mögliche Altstandorte etc. anzustellen.

A 5

Der Anregung **A 5**, die Belange des Schutzgutes Boden stärker zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt.

Die bereits erfolgte Behandlung des Schutzgutes Boden im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan wird als ausreichend erachtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nur die Auswirkungen der vorliegenden 2. Änderung Bestandteil der Betrachtung sind und nicht die Auswirkungen der Bebauungspläne "Schwimmbad" oder "Schwimmbad - 1. Änderung". Als Ausgangslage bei der Betrachtung der Auswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichs ist entsprechend § 1a (3) BauGB und der Kompensationsverordnung der planungsrechtliche Zustand heranzuziehen, der sich aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Schwimmbad" und "Schwimmbad - 1. Änderung" ergibt.

Auswirkungen als "gering" angesehen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Dachbegrünung vorgeschlagen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schwimmbad, 2. Änderung" wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden als "gering" gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand eingestuft. Die negativen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung werden als "mittel" angenommen (Versiegelung und Verdichtung von ca. 85.000 m²). Für den vorsorgenden Bodenschutz wird auf die Bauausführung und auf den Leitfanden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des HMUKLV, 2010 verwiesen.

Es ist Sinn und Zweck der Bauleitplanung Leitplanken zusetzen. Dies sollte in den textlichen Festsetzungen passieren und nicht im Umweltbericht, der eine Anlage der Begründung ist.

Der Umweltbericht und die Begründung gehen nur in geringem Maße und nicht in der nötigen Tiefe auf die Belange des Schutzgutes Boden ein, die das Baugesetzbuch (BauBG) der Umweltprüfung und der Betrachtung der Schutzgüter zugesteht.

Ich möchte daher erneut auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Boden-funktionen Bestands-aufnahme	Boden Vorbelas-tungen	Boden zu-sammen-fassende Bewertung	Boden Erheb-lichkeit	Boden Auswir-kungs-prognose bei Nicht-Durch-führung Planung	Boden Auswir-kungs-prognose bei Durch-führung Planung	Boden Vermeid-ung und Vermin-derung	Boden Aus-gleich	Boden Pla-nungs-alterna-tiven	Boden Metho-den, Schwie-rigkeiten, Lücken	Boden Moni-toring	Boden allg. Zusam-menfas-sung

Ein Beispiel für den Punkt Vermeidung und Verminderung sowie Monitoring ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung, die die Planung (Bodenmanagementkonzept) und Durchführung der Maßnahme überwacht und dokumentiert.

Das Schutzgut Boden wird bisher nicht in angemessener Weise behandelt. **Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.**

A 6

H

A 7

Der Anregung **A 6**, Festsetzungen zum Schutzgut Boden in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Die vom Regierungspräsidium Darmstadt angesprochenen "Leitplanken" werden bereits im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung der zulässigen Grundfläche) oder zu den Grünflächenanteilen gesetzt.

Der **Hinweis** des Regierungspräsidiums Darmstadt auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Der Umweltbericht enthält bereits umfangreiche und für die Zwecke der Bauleitplanung angemessene und ausreichende Aussagen zum Schutzgut Boden.

Der Anregung **A 7**, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorzusehen, z.B. durch eine bodenkundliche Baubegleitung, wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird eine Empfehlung aufgenommen, dass bei Umsetzung der Planung ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden sollte. Darüber hinaus wird zur Umsetzung dieses Bodenmanagementkonzeptes eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Die Empfehlungen werden darüber hinaus in den Umweltbericht aufgenommen.

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

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

Ich weise an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 (im Entwurf) bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Dies hat auch Auswirkungen auf die Planung!

A 8

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Von Seiten des **Immissionsschutzes** wird folgende Stellungnahme empfohlen: Meine Stellungnahme vom 20.02.2019 Az.: IV F/41.3-61d 04/01-44/03 – BLP 21/19 (Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1 wird weiterhin aufrechterhalten.

Entsprechend der Angaben in der Begründung zum Entwurf des v.g. Bebauungsplans (Kap. 6 Immissionsschutz S. 12) sollen die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens auf Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung und Nutzung überprüft werden.

Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgen.

Allgemein:

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

Im Auftrag

Mit freundlichen Grüßen
Katrin Franke

A 9

Der Anregung **A 8**, in der Begründung neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch den vorsorgenden Bodenschutz zu behandeln, wird bereits gefolgt.

Ausführungen diesbezüglich werden bereits im Umweltbericht unter Punkt 2.3.3 "Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich" getroffen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Hinweis auf die DIN 18731, DIN 18915 sowie DIN 19639 (im Entwurf) wird sowohl bei der weiteren Objektplanung als auch bei der Bauausführung berücksichtigt.

Der Anregung **A 9**, die von dem Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen in Bezug auf die Verträglichkeit mit der Umgebung im weiteren Verfahren zu prüfen, wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung gefolgt.

Da die konkrete Anordnung der Nutzungen innerhalb des Baugebiets noch nicht feststeht, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch keine Schall-Berechnungen erfolgen. Daher wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die allgemein die Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der LAI-Freizeitlärmrichtlinie sicherstellt. Dem Schutzbedarf der umgebenden Bebauung wurde damit auf dieser Planungsebene ausreichend Rechnung getragen. Im Zuge der nachfolgenden Hochbauplanung ist dann die Einhaltung dieser Anforderungen nachzuweisen.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

DIESING+LEHN Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

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

12. August 2019

Bad Vilbel 8/19/BP
Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung" der Stadt Bad Vilbel,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Bebauungsplan ist aktuell nicht vollständig aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt. Damit er künftig als entwickelt angesehen werden kann, wurde am 10.4.2019 in der Verbandsversammlung die Einleitung des 5. RegFNP-Änderungsverfahrens Bad Vilbel „Schwimmbad“ beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 30.4.2019 bis 29.05.2019. Der Beschluss zur Offenlage wird voraussichtlich in der Verbandsversammlung am 18.09.2019 (mit anschließender Offenlage vom 8.10.-06.11.2019) erfolgen.

Die Sonderbaufläche im vorliegenden Bebauungsplan weicht im südwestlichen Bereich etwas von der beantragten Fläche des o.g. Änderungsverfahrens ab. Da dieser Teil einerseits kleiner als 0,5 ha ist und andererseits die städtebauliche Idee nicht verändert wird, haben wir diesbezüglich keine Bedenken und werden die neue Abgrenzung des Bebauungsplanes auch nicht in den Änderungsunterlagen der 5. RPS/RegFNP-Änderung Bad Vilbel „Schwimmbad“ anpassen.

Wir regen an, im Umweltbericht einen Passus zu den zu erwartenden Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens (Anlage 1 BauGB) zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schradin
Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stellungnahme vom 12.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis zum Stand des Änderungsverfahrens zum RegFNP wird zur Kenntnis genommen.

Der **H**inweis, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche des Sondergebiets nicht ganz der beantragten Sonderbaufläche für den RegFNP entspricht, dies aber wegen der geringen Abweichung keine Bedenken bewirke, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung **A 1**, im Umweltbericht einen Passus zu den zu erwartenden Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens zu ergänzen, wird gefolgt.

H

H

A 1

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



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

Diesing + Lehn Stadtplanung SRL
Frau Diesing
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Technische Abteilung

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

Bad Vilbel, 06.08.2019

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Schwimmbad – 2. Änderung“ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Diesing,

im ausgewiesenen Gebiet des oben genannten Bebauungsplans liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser senden wir Ihnen als Anlage zu diesem Schreiben.

H

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.

Die folgenden in dem beiliegenden B-Plan rot umrandet Leitungsbereiche sind zu berücksichtigen.

- **Hauptversorgungsleitungen Gas und Wasser:**

In den textlichen Festsetzungen wurde beschrieben, dass in der „Privaten Grünfläche“ eine Nutzung als Freibad, Liegewiese und Schönungsteich möglich sei. Es ist zwingend zu beachten, dass in dieser Fläche zentrale Hauptversorgungsleitungen für Gas-Mitteldruck DA 225 und Wasser DA 355 sowie Strom- und Steuerkabel verlaufen. Bei einer Herstellung eines Schönungsteiches sind diese Leitungen zu beachten und die erforderliche uneingeschränkte Zugänglichkeit sicherzustellen. Jegliche Arbeiten in der Nähe der Leitungen sind im Vorfeld bei den Stadtwerken Bad Vilbel mit ausreichendem Vorlauf anzukündigen. Sollte eine Sicherung und Zugänglichkeit sich aufgrund der Planungen zum Schönungsteich nicht erreichen lassen, müssen die Leitungen auf Kosten des Verursachers entsprechend umgelegt werden.

Wir bitten dies im B-Plan entsprechend zu berücksichtigen.

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

Die in unserer 1. Stellungnahme vom Februar 2019 gemachten Angaben, sind unterdessen durch entsprechende Eintragungen und Änderungen in der aktuellen Fassung des B-Planes erfasst worden.

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

Stellungnahme vom 06.08.2019

Beschlussvorschlag:

Der **H**inweis zu den vorhandenen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Ein allgemeiner Hinweis zu bestehenden Versorgungsleitungen im Plangebiet ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Er wird noch um die Angaben zu den betroffenen Hauptversorgungsleitungen ergänzt.

Stadtwerke Bad Vilbel GmbH

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. Rotter
Technischer Werkleiter

Anlagen: Bebauungsplan mit Eintragungen von Versorgungsleitungen

