

**Stellungnahmen mit Anregungen
zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
sowie der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m.
§ 4 (2) BauGB zur 6. Änderung
des Bebauungsplans „Krebsschere“
der Stadt Bad Vilbel**

Stand: 13.09.2019

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.2019 bis 06.08.2019 wurden 66 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.07.2019 bis 06.08.2019 statt.

18 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 10 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

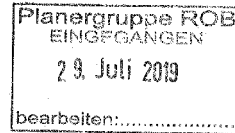


Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planergruppe ROB
Schulstr. 6

65824 Schwalbach

10



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
CS.R-M-L(A)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-40387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-19-57016/FI

25.07.2019

6. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ der Stadt Bad Vilbel

Hier: erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 24.06.19

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

- 1 Wege- / Zufahrts- / Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte**
Die Nutzung des angrenzenden als Fußgängerbereich ausgewiesenen Weges muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zur Erreichung der Bahnanlage zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für den nördlich angrenzenden Bereich, der nun als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde.

Der südliche Bereich des Weges muss weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben nutzbar bleiben (s. Anlage 7.2c Grunderwerbsplan 15.00.00.102.4c des Planfeststellungsbeschlusses vom 23.04.2004).

Der angrenzende Fußgänger- und Radwegbereich sollte im Eigentum der Stadt Bad Vilbel bleiben.

Die Trasse der OVAG Fernwasserleitung verläuft weiterhin in dieser Wegefläche.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und ist daher öffentlich zugänglich. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist ebenfalls öffentlich zugänglich.

Der südliche Bereich des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Weges (außerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“) kann auch weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben genutzt werden.

Der Fußgänger- und Radwegbereich sowie die öffentliche Grünfläche bleiben im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

Die Trasse der OVAG Fernwasserleitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die OVAG wurde im Rahmen der Teilnahmeverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls angeschrieben.

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
<p>2 Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>3 Einfriedung Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>4 Oberleitung Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bauwerke müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Oberleitungsanlage und Oberleitungsmasten aufweisen. Außerdem sind die Mastfundamente i einem Abstand von 5,00 um die Fundamentenkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>5 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>6 Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen Im Grenzbereich verlaufen bahneigene Kabel und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik sowie Streckenfernmeldekabel. Zur Sicherung dieser Kabel ist rechtzeitig vor Baubeginn daher eine entsprechende Anfrage an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 10 in 60327 Frankfurt zu stellen.</p> <p>7 Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.</p> <p>8 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Ein entsprechender Hinweis darauf, dass Bauwerke einen Abstand von mind. 5,00 m zur Oberleitungsanlage und -masten sowie Mastfundamenten aufzuweisen haben, ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 5 - 6: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 7:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Stadt Bad Vilbel verfügt über einen generellen Entwässerungsentwurf, 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.</i></p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem. Die weiterführenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert, sodass auch unter Berücksichtigung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ das Schmutz- und Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.</i></p> <p><i>Im Bereich der privaten Grundstücke hat die Entsorgung gemäß Satzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Grundlage bilden dabei die Anträge zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungen.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8 - 9:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
<p>9 Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>		<p>Beschlussvorschlag zu 10:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>		<p>Begründung:</p> <p><i>Zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurden durch die GSA Zieglmeyer GmbH, Limburg, zwei schalltechnische Stellungnahmen für das Plangebiet erarbeitet. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Stellungnahmen erfolgte die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen.</i></p> <p><i>Der im Textteil des Bebauungsplans enthaltene Hinweis wurde bereits entsprechend der vorgebrachten Anregung angepasst.</i></p>
<p>11 Funknetzbeeinflussung Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse:</p> <p style="text-align: right;">DB Netz AG I.NPS 213 Herr Rätz Kleyerstr. 25 60326 Frankfurt</p> <p style="text-align: right;">send-in.fieldrequests@deutschebahn.com</p>		<p>Beschlussvorschlag zu 11:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die DB Netz AG wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls angeschrieben. Die Beteiligung der Funknetzplanung der DB Netz AG erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
<p>12 Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p>		<p>Beschlussvorschlag zu 12:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 10

Beschlussvorschlag

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir weisen darauf hin, dass es bis mindestens 2022 zu verstärkten Bauverkehren infolge unserer Baumaßnahme „Ausbau S 6“ kommt. Wir bitten verkehrliche Einschränkungen in diesem Zeitraum mit der folgenden Stelle abzustimmen.

DB Netz AG
I.NG-MI-N
Technik S6/NMS
Hahnstr. 49
60528 Frankfurt

13 Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

25.07.2019

X



i. V. Dennis Trobisch

Signiert von: Dennis Trobisch

i. A.



Fischer

Beschlussvorschlag zu 13:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

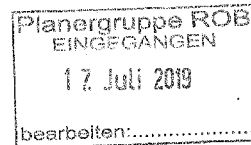
Brief Nr. 18

Beschlussvorschlag



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken



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

Planergruppe ROB GmbH
Regionalplanung - Ortsplanung - Bauplanung
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Bearbeitung: Elke Fries
Telefon: +49 (69) 238551-144
Telefax: +49 (69) 238551-9186
e-Mail: FriesE@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 11.07.2019
VMS-Nummer 256039

18

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55144-551pt/084-8236#024

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §
4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 24.06.2019, 1726-BenachrichtigungTÖB_digital.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 26.06.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

1 Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.04.2018, die ich weiterhin aufrecht halte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fries

Fries

Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 2.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 18

Beschlussvorschlag



Eisenbahn-Bundesamt

18

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
09. April 2018

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

Planergruppe ROB GmbH
Regionalplanung - Ortsplanung - Bauplanung
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Bearbeitung: Fries Fries
Telefon: +49 (69) 238551-144
Telefax: +49 (69) 238551-186
e-Mail: FriesE@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 03.04.2018
VMS-Nummer 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55144-551pt/084-8236#024

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 08.03.2018, 1726-BenachrichtigungTÖB_digital.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 09.03.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Angrenzend am Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt in Höhe von Bahn-km 183,100 bis ca. Bahn-km 183,300.

- 2 Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Fries
(elektronisch in DOWEBA)

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB ebenfalls angeschrieben.

Anregungen

Brief Nr. 22

Beschlussvorschlag

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



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

Aktenzeichen 34c2-19-012068-BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

22

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

Datum 20. August 2019

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel
erneute Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4a(3) i.V.m.
§4(2)BauGB**

**Schreiben der Planergruppe ROB vom 06.03.2018, 18.02.2019 und
24.06.2019
unsere Stellungnahmen vom 05.04.2018, Az.: 34c2-18-0176-BE13.01.2 und
vom 02.04.2019, Az.: 34c2-19-012068-BE13.01.2
unsere E-Mail vom 06.08.2019 an die Planergruppe ROB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 über unsere Stellungnahme vom 02.04.2019, Az.: 34c2-19-012068-BE13.01.2, die weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit auch für jetzt geänderten Planinhalte behält, hinausgehend, bestehen seitens Hessen Mobil keine weiteren die Landesstraße 3008 betreffenden straßenrechtlich relevanten Einwende zur 6. Änderung des Bebauungsplanes.
- 2 Wir weisen nochmals darauf hin, dass bei gegebenem Erfordernis durch die schrittweise Gebietserschließung nach weiteren Änderungen / Anpassungen an den einzelnen Lichtzeichenanlagen i.Z. der überörtlichen Straßen, diese erschließungsbedingt und somit durch die Stadt Bad Vilbel zu veranlassen und zu finanzieren sind. Dies ist in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Vilbel und Hessen Mobil noch rechtsverbindlich zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 3 - 6.

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 5.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 22

Beschlussvorschlag

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



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

Aktenzeichen 34c2-19-012068 BE13.01.2

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

22

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

Datum 02. April 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

6. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Schreiben der Planergruppe ROB vom 06.03.2018 und 18.02.2019

unsere Stellungnahme vom 05.04.2018, Az.: 34c2-18-0176-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:

- 3** 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 05.04.2018, Az.: 34c2-18-0176-BE13.01.2 wurden mit Ausnahme des letzten Absatzes (Emissionen, Grenzwertüberschreitung, Nachtabschaltung der Lichtzeichenanlagen i.Z. der L3008, Festlegung von Maßnahmen), der weiterhin vollinhaltlich seine Gültigkeit behält, in den jetzt vorgelegten Bebauungsplanunterlagen beachtet bzw. eingearbeitet.

Unter Gliederungspunkt 15 Verkehr der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt von IMB Plan, verwiesen. Aufgrund der Vielzahl von verkehrsbeeinflussenden Faktoren ist uns eine gesicherte Prüfung der Verkehrsuntersuchung nicht möglich. Insgesamt scheint diese plausibel. Mit den Änderungen zum Bebauungsplan erfolgen im Wesentlichen Nachverdichtungen u.ä., die zusätzliche Verkehre zur Folge haben. Die vollständige Erschließung wird erst nach mehreren Jahren erfolgt sein.

- 4** Die Nachweise der Leistungsfähigkeit erfolgten für jeden Knotenpunkt separat.

Zu 3: Siehe Beschlussvorschlag zu 6.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

In einer gemeinsamen Besprechung mit Hessen Mobil, der Stadt Bad Vilbel sowie IMB-Plan am 14.08.2018 wurde über die Koordinierung und die Simulation der Gesamtsituation gesprochen. IMB-Plan empfiehlt, dies zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Realisierung durchzuführen. Die Koordinierung und die Simulation bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird aufgrund der sehr variablen Prognosen als zu verfrüht erachtet und daher als wenig zielführend bewertet. Grundsätzlich besteht für den gesamten Bereich des Stadtquartiers „Quellenpark“ Baurecht. Mit einem nicht unerheblichen Fahrtenaufkommen ist daher prinzipiell zu rechnen.

Unabhängig hiervon wurde die Koordinierung der Signalanlagen in der Verkehrsuntersuchung als eine der zu empfehlenden Maßnahmen dargestellt. Für den Bereich der Büdinger Straße gibt es bereits eine Mikrosimulation, die bis zur Anbindung Massenheim erweitert werden kann.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
<p>Um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße 3008 so wenig wie möglich zu behindern, ist eine Koordinierung der Lichtzeichenanlagen untereinander und mit den anschließenden Lichtzeichenanlagen (2x Anschluss an die Bundesstraße 3 und Anschluss „Am Stock“) vorzusehen. Ggf. hat die Koordinierung auch mit den städtischen Lichtzeichenanlagen im weiteren Verlauf nach Osten zu erfolgen.</p> <p>5 Sollten durch die schrittweise Erschließung weitere Änderungen / Anpassungen an den einzelnen Lichtzeichenanlagen erforderlich werden, so sind diese erschließungsbedingt und somit durch die Stadt Bad Vilbel zu veranlassen und zu finanzieren. Hierüber ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.</p> <p>2. <i>Fachliche Stellungnahme:</i></p> <p>a) <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:</i> Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.</p> <p>b) <i>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p><i>gezeichnet</i></p> <p>Reina Köper</p>		<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen

22

**DURCHSCHRIFT**

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

Aktenzeichen 34c2-18-0176-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.de

Datum 05. April 2018

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**6. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel****frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB****Schreiben der Planergruppe ROB vom 06.03.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die sich aus der Erschließung und der Nutzung neuer Bauflächen ergebenden und abzuarbeitenden Prüfkriterien für einen Umweltbericht unterliegen für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.

Auf den benannten Flächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Datenerhebungen statt.

Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Anregungen über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß §2(4)BauGB zur vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung "Krebsschere", im Stadtteil Bad Vilbel.

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 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:*

Mit der 6. Bebauungsplanänderung soll in einem bislang unbebauten Plangebietsteil Wohnbebauung mit entsprechend angepassten Festsetzungen bzgl. der von Investorensseite angestrebten Erhöhung des Anteils von zulässigen Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verkehrserschließung ist unverändert über die Gemeindestraße Paul-Ehrlich-Straße und weiterführend deren Anschluss an die Landesstraße 3008 vorgesehen.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 22

Beschlussvorschlag

Unter Gliederungspunkt B: Planungsrechtliche Festsetzungen wird unter 7.1 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind die Freihaltung der Bauverbotszone festgeschrieben. Dabei fehlt hier aber die konkrete Benennung der Landesstraße 3008 sowie parallel dazu die vermasste Darstellung im Planteil. Wir bitten dies entsprechend zu ergänzen, dass eindeutig festgelegt ist, dass mit der festgesetzten Baugrenze der gesetzlich geregelten Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 3008 eingehalten wird.

Rechtsgrundlage: § 23(1) HStrG

Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der Bauverbotszone Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig sind.

Bzgl. der in der Begründung unter 10.7.1 getroffenen Festsetzung, dass innerhalb der Bauverbotszone keine notwendigen Stellplätze zulässig sind, bitten wir darum diese Formulierung ersatzlos entfallen zu lassen, da die Entscheidung über die Zulassung von "nicht erforderlichen Stellplätzen" innerhalb der Bauverbotszone der L3008 eine rein straßenrechtliche Entscheidung darstellt, die gemäß §23(8) HStrG im Einzelfall der konkreten Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit der dafür zuständigen Behörde, hier der Straßenbaubehörde (Hessen Mobil) bedarf. Dafür ist es erforderlich, dass Hessen Mobil im Bauantragsverfahren zwingend beteiligt wird, um dort die straßenrechtliche Anbauentscheidung ggf. versehen mit Bedingungen und Auflagen treffen zu können. Eine pauschalierte Zustimmung bereits im Bauleitplanverfahren kann zu dieser Thematik vonseiten Hessen Mobil nicht erfolgen.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der Landesstraße 3008. Durch geplante bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbausträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der L3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

- 6 In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Gliederungspunkt 14 beschrieben, dass bzgl. der Emissionen nachts der zulässige Grenzwert um 0,2dB überschritten wird. Ausgleichen möchte man dies mit einer generellen Abschaltung der Lichtsignalanlagen im Zuge der Landesstraße 3008. Die Nachtabschaltung der betreffenden Lichtsignalanlagen ist bereits seit Mitte 2010 verkehrsrechtlich angeordnet. Diese sind von 22.00 - 06.00 Uhr ausgeschaltet. Ob eine Nachtabschaltung wegen des später höheren Verkehrsaufkommens als Folge der Gebietsausweisung generell für alle Zeiten bestehen bleibt, bedarf der Entscheidung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, hier der des Wetteraukreises. Vorgreifend einer fachspezifischen behördlichen Entscheidung ist eine Auferlegung von verbindlichen Pflichten im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung ist nicht zulässig. Die Einhaltung der Grenzwerte ist somit unter Zugrundelegung der in der Örtlichkeit bestehenden Zwänge durch die Bauherren selbst oder durch entspre-

Beschlussvorschlag zu 6:

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.

Begründung:

Kapitel 14.1 der Begründung zum Bebauungsplan beinhaltet die folgende Formulierung:

„Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Lichtsignalanlagen grundsätzlich in der Nacht abgeschaltet werden. Damit entfällt bei allen Immissionsorten der Zuschlag nach Tabelle 2 der RLS-90 von 2,0 dB(A).“

Die Formulierung entstammt aus dem Schalltechnischen Gutachten von IMB-Plan aus dem Jahr 1998. Dieses wurde zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans erstellt.

Zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, zwei neue schalltechnische Stellungnahmen für das Plangebiet erarbeitet. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Stellungnahmen erfolgte die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 22

Beschlussvorschlag

chende Maßnahmen der Kommune, die im Bebauungsplan dann festzulegen sind, sicherzustellen.

2. Fachliche Stellungnahme:

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

Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: /.*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper



2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

Planergruppe ROB
Regionalplanung•Ortsplanung•Bauplanung•GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Reina Köper".



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planergruppe ROB

Regionalplanung - Ortsplanung - Bauplanung GmbH

Schulstr. 6

65824 Schwalbach

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 60241-19-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 01.08.2019

25

Az.:	60241-19-TÖB-
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Krebsschere" in Bad Vilbel - 6. Änderung -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	21
Flurstück:	236

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.

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 Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Im Zuge der 6. Änderungen der Krebsschere ist von uns auf Folgendes hinzuweisen:

Anregungen

Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

1 Im Zuge des Ausgleichs und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 10.8) wird beschrieben, dass auf der erd- bzw. substratüberdeckten Tiefgarage (entweder 50cm bei Erde oder 35cm bei Substrat) "Bäume und Sträucher mit bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen" gepflanzt werden sollen. Bei der angegebenen Erd- bzw. Substrattiefe kann hier jedoch nicht von Bäumen gesprochen werden, da die Durchwurzelungstiefe zu gering ist. Gerade großkronige Bäume wären hier essentiell, um die Wärmeentwicklung durch umfangreiche Versiegelung abzupuffern. Zumal durch die geringe Dicke der Auflage der Wasserhaushalt des Bodens stark beeinträchtigt ist und es im Sommer zu starker Austrocknung führen wird (siehe auch Kapitel 10.11).

Die am 06.03.2019 (siehe Seite 70 Kapitel 10.11.3) mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbarte Neubilanzierung der Änderungen seit der 2. Änderung begrüßen wir sehr. Die hier erwähnte Vereinbarung zum Ausgleich mit dem Wetteraukreis folgt. Ein erster Entwurf der Bilanzierung liegt vor. In diesem ist die zusätzliche Versiegelung der 6. Änderung enthalten.

Rechtsgrundlage:
§§ 14 und 15 BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Thomas Buch
Gegen die Planänderung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

- 2** 1. Wir machen darauf aufmerksam, dass das Schallschutzgutachten (GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg) von dem Bau einer Schallschutzwand entlang der Bahn ausgeht (Zusammenfassung S. 1 Punkt 1.3. Absatz). Sollte diese Schallschutzwand zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens für WA 4 noch nicht erstellt sein, ist gutachterlich nachzuweisen, dass auch ohne diese Schallschutzwand der Bahn eine Wohnbebauung im WA 4 zulässig ist bzw. es ist festzulegen, welche Maßnahmen noch zu treffen sind.
- 3** 2. Im Rahmen der bedingten Festsetzung ist nur Bezug genommen auf die Schallschutzbebauung im WA 4. Falls die Schallschutzwand der Bahn bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der baulichen Anlagen im WA 3 und WA 2 noch nicht vorhanden ist, müsste auch in diesem Fall gutachterlich nachgewiesen werden, dass ein ausreichender Schallschutz für WA 2 und WA 3 gegeben ist, wenn nur die Bebauung im WA 4 existiert.
- 4** 3. Da unterschiedliche Maßnahmen bzgl. des Schallschutzes entsprechend dem Schallschutzgutachten notwendig sind, sind die Schallschutzbereiche in den Abbildungen zu vermaßen.

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

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Auch bei einer Erd- bzw. Substratauflage von 50/35 cm können die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrößen auf jeden Fall gepflanzt werden. Dabei können zur Befestigung auch geeignete Haltesysteme angewendet werden. Die Wurzeln der Bäume und Sträucher wachsen trotzdem im dem zur Verfügung stehenden Erdreich. Zudem können die Wurzeln auch in die Randbereiche außerhalb der Tiefgaragenüberdeckung hineinwachsen.

Beschlussvorschlag zu 2 - 3:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine sinnvolle Vermaßung der Karten ist aufgrund des geschwungenen Verlaufs der Lärmpegelbereiche nicht möglich. Die Lärmpegelbereiche lassen sich jedoch anhand der dargestellten Karten auch ohne Vermaßung eindeutig den einzelnen Baugebieten zuordnen.

Anregungen	Brief Nr. 25	Beschlussvorschlag
<p>FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben Ansprechpartner/in: Herr Martin Kunold</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Christian Sperling</p>		



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

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
02. Juli 2019
bearbeiten:.....

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

01. Juli 2019
Dr. W /de

28

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplan „Krebsschere“**

**hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2)
Ihr Schreiben vom 24.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** in obiger Angelegenheit haben wir am 13. März 2018 und am 27. Februar 2019 unsere
Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der
Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend
zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage

Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

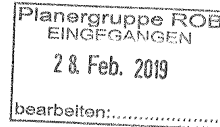


LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus



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

27. Februar 2019
Dr. W /de

28

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**


**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 18.02.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

2 in obiger Angelegenheit haben wir am 13. März 2018 unsere Stellungnahme abgegeben,
wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch
machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme
nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

Anlage

Zu 2: Siehe Beschlussvorschlag zu 3.



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

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

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

13. März 2018
Dr. W /de

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 08.03.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 3**
- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
 - 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

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

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

Beschlussvorschlag zu 3:

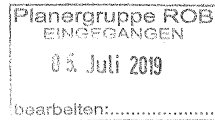
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 28	Beschlussvorschlag
<p>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</p>	<p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN</p>
<p> (Prof. Dr. K. Werner)</p>		

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

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

33

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung
Y:124Bridck\Allgemeiner Schriftverkehr\Stellungnahme
04072019 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan zur 6.
Änderung Krebschere an ROB.doc
Ansprechpartner / in Albrecht Kliem
Telefon 06101 602-225
Telefax 06101 602-361
E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Aktenzeichen Datum
24-KI/bk 04.07.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“
Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur
erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Horn,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 24.06.2019 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 6. Änderung „Krebschere“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

- 1 Allerdings stehen, aufgrund dieser 6. Änderung „Krebschere“, noch Tauschvertragsverhandlungen (s. anl. Plan) mit der Firma Bücher an, die noch nicht durchgeführt werden konnten, da die Firma Bücher noch nicht so weit ist.
- 2 Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kliem

Kopie z. K.
-FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann
- Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Veitenmühlweg 2, 65510 Idstein

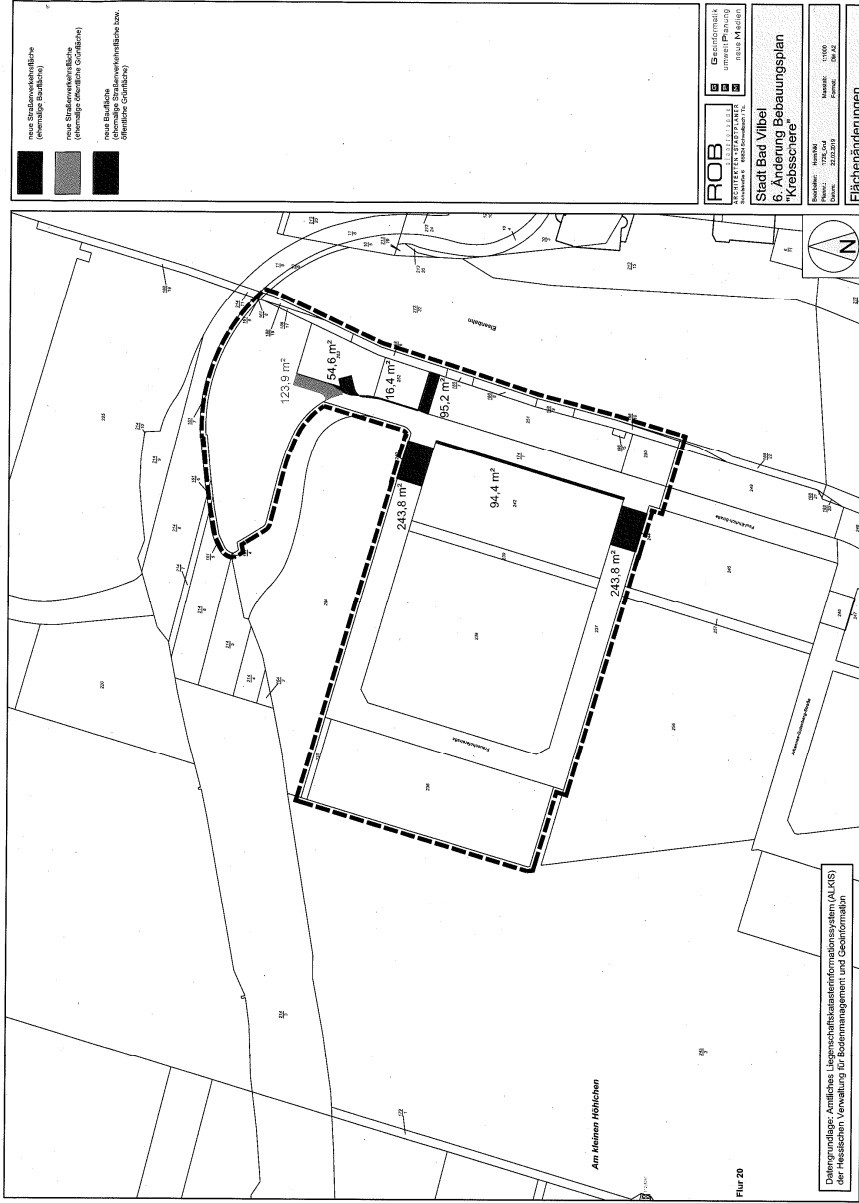
Anlage
Plan ROB vom 22.02.2019 wegen Tauschvertrag u.a.

Beschlussvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.

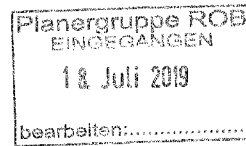


Anregungen

Brief Nr. 46

Beschlussvorschlag

ovag Netz GmbH
www.ovag-netz.de



ovag Netz
Planung. Bau. Betrieb.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

46

Dominik Warsow
Netzplanung & Strategie - ES/Wa

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 16.07.2019

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“
hier: Erneute 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.

1 Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 19.03.2019 – EL/Wa/Schn –, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

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

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

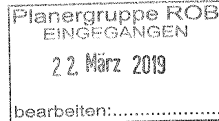
Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 2 - 11.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 46



Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de



ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Dominik Warsaw
Planung & Projektierung - EL/Wa/Schn

Telefon 06031 82-1236
Fax 06031 82-1636
E-Mail dominik.warsow@ovag-netz.de
Datum 19.03.2019

46

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

- 2 Die Anlagen der OVAG-Wasserversorgung sind nicht direkt betroffen. Stellungnahmen wurden bereits in der Vergangenheit abgegeben mit der Bitte, diese weiterhin zu berücksichtigen.
- 3 Im ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorstation vorhanden und es sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel, Fernmeldekabel sowie Leerrohre verlegt. 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.
- 4 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 die Stadtwerken Bad Vilbel GmbH oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabellösungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
- 5 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 den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und mit unserem

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

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, wurde keine Stellungnahme zu den Anlagen der OVAG-Wasserversorgung abgegeben.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die vorhandene Transformatorstation befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die weiteren genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, sind bereits in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für die 20 kV-Kabel, die sich am östlichen Rand des Plangebietes auf privaten Bauflächen befinden, ist bereits ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, festgesetzt worden.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 46	Beschlussvorschlag
<p>6 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 den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und unserem</p> <p style="text-align: center;">Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel - Tel. (0 60 31) 82 491</p> <p>in Verbindung setzt.</p> <p>7 Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH sowie uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt Bad Vilbel vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.</p> <p>Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Krebsschere – Allgemeines Wohngebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.</p> <p>8 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, Ladesäulen für E-Mobilität etc.) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen, Blockheizkraftwerke usw.) 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.</p> <p>Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung einer weiteren Transformatorstation erforderlich wird.</p> <p>Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir die Erweiterung der bestehenden Transformatorstation mit einer Gesamtfläche von 8 m Breite * 5,5 m Tiefe sowie den Bau einer zusätzlichen Transformatorstation aus heutiger Sicht für erforderlich. Die genauen benötigten elektrischen Leistungen sind uns frühzeitig zu übermitteln. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 8 m Breite * 5,5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH sowie mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.</p> <p>9 Eine Aussage, wie der Anschluss der Bauvorhaben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche elektrische 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 GmbH sowie mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82- 1099 – in Verbindung.</p> <p>10 Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 6 - 7:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 8:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Standort der bestehenden Transformatorstation befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“. In Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH wurde die bestehende Transformatorstation im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ geändert festgesetzt.</i></p> <p><i>Der Standort der zusätzlichen Transformatorstation wurde bereits mit einer Fläche von 5,5 m x 8,0 m in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend erweitert. Es wurde festgesetzt, dass die Station auf der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m zu errichten ist.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 9:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 46

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

Anlage

Kopie zur Kenntnis an:

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

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

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

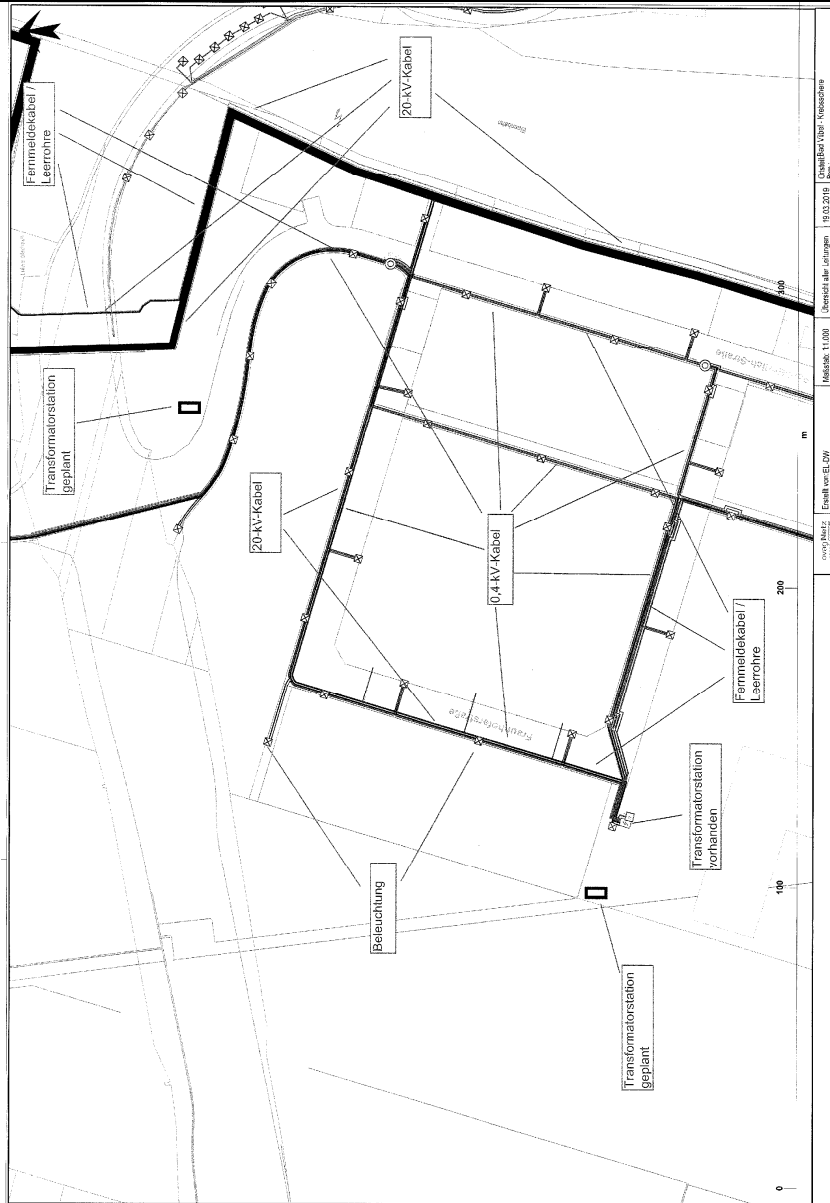
Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 11:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.



Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Durchschrift

Unser Zeichen:

Az. III31.2- 61d 02/01--

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:

02.09.2019

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel**6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“****Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB****Schreiben der Planergruppe ROB vom 18.02.2019****Meine Stellungnahme vom 07.05.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** bei dem überarbeiteten und erneut zur Offenlage beschlossenen Planänderung verweise ich auf meine bereits abgegebene Stellungnahme. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden auch weiterhin keine Bedenken vorgebracht.

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen auch weiterhin aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Die Stellungnahme vom 07.05.2019 ist weiterhin gültig, im Folgenden kursiv dargestellt:

- 2** *Im vorliegenden Bebauungsplan Bad Vilbel, 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ sind Angaben zum zukünftigen Wasserbedarf und dessen geplanter Deckung enthalten (Seite 69). Ob die Deckung*

Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 9 - 31.**Beschlussvorschlag zu 2:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden.

Die Bemessung des Trinkwasserbedarfs erfolgt stets anhand von Mittelwerten, bezogen auf Tage und das Jahr. Spitzenwerte des Trinkwasserbedarfes sind in nahezu allen Fällen von den äußeren Witterungsbedingungen abhängig, nicht konkret planbar und daher als Grundlage nicht belastbar anzusetzen. So werden schon jetzt Spitzenwerte an Sommertagen erreicht, die ca. 9.000 m³/d erreichen. Die für die Bemessung angesetzten spezifischen Werte mit 150 l/(Exd) liegen bereits deutlich über den realen Werten von 110 – 120 l/(Exd) und beinhalten daher ausreichende Kapazitäten. Eine Bemessung des Trinkwasserbedarfs anhand von Spitzenwerten von Einzeltagen ist nicht zielführend.

Der Arbeitsplatzwert von 35 l/EW x d ist für die geplante Büronutzung nach den Erfahrungswerten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ausreichend bemessen. Auch die angesetzten 9.000 Arbeitsplätze sind korrekt.

Der angesetzte Bedarfswert für das Kombibad von 750 m³/d stammt aus der Planung des Investors für das Kombibad. Die Überprüfung des angesetzten Bedarfswertes ist nicht Aufgabe der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“.

Anregungen

Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

für den Tagesspitzenbedarf ausreichend ist, kann anhand der vorgelegten Angaben allerdings nicht sicher bewertet / nachvollzogen werden.

Im Lieferbereich der OVAG gehe ich zurzeit von einem Verbrauch von ca. 125 – 130 l/E x d aus. Der Spitzenbedarfsfaktor dürfte in der Größenordnung von 1,3 bis 1,4 liegen (d.h. der Tagesspitzenbedarf kann um die 170 l/E x d) liegen, so dass hier die im Bebauungsplan gemachte Angabe von 150 l/E x d möglicherweise zu gering ist. Der Arbeitsplatzwert von 35 l/EW x d erscheint ebenfalls knapp bemessen.

(Ob der angesetzte Wert von 9.000 EW korrekt ist, kann ich allerdings nicht beurteilen.)
Insgesamt ist der Deckungsnachweis daher mit größeren Unsicherheiten behaftet. laut der Angaben im Bebauungsplan sind nur geringe zusätzliche Deckungsreserven vorhanden.

Der angesetzte Bedarfswert von 750 cbm/d für das Kombibad ist alleine fast genauso hoch wie der Gesamtverbrauch für die angesetzten 3.061 Einwohner mit den angesetzten 9.000 EW für die Arbeitsplätze. Bereits im zugehörigen Bebauungsplan für das Kombibad wurde ausgeführt, dass für dieses ein Wasserbedarfs- und Deckungsnachweis erforderlich ist. Der Bedarf ist hier in jedem Falle sehr hoch und muss verringert werden, um die Deckung insgesamt, d.h. für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan, sicherzustellen.

3 Wie bereits auch im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes dargelegt, ist die Nutzung von Wasser aus Oberflächengewässern zu Brauchwasserzwecken im Plangebiet (Brauchwasserleitungssystem) im B-Plan nicht thematisiert und somit nicht geprüft. Dazu ist eine Ergänzung erforderlich (siehe auch WRM Situationsanalyse zur Wasserversorgung des Rhein-Main-Gebiets – Stand Okt. 2016: https://www.ag-wrm.de/fileadmin/user_upload/WRM_Situationsanalyse_Fortschreibung_Juli-2016.pdf).

4 Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sowie das Ableiten von Grundwasser aus Hausdrainagen bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen sind.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

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

Bodenschutz:

Die Stellungnahme vom 07.05.2019 ist weiterhin gültig, im Folgenden kursiv dargestellt:

5 Nachsorgender Bodenschutz

Im Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wird auf Seite 84 unter „13.5 Altlasten“ eine Aussage aus der 2. Änderung des Bebauungsplans zitiert, die auf **veralteten Grundlagen** (erhoben vor 16 Jahren!) beruhen und sollten überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.

Dieser Sachverhalt/Mangel wurde in der Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung (27.07.2017) bereits angemerkt.

Das Programm „Altpro“ ist durch das Programm „DATUS“ 2011 ersetzt worden.

Das Hessische Altlastengesetz ist seit dem 01.11.2007 durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ersetzt wurden.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungster-

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer (Fluss/Bach) vorhanden, die als Brauchwasserquelle genutzt werden könnten. Die Thematisierung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Der bestehende Hinweis zum Heilquellenschutz im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

In die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass das Programm „Altpro“ im Jahr 2011 durch das Programm „DATUS“ ersetzt wurde. Ebenfalls wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Hessische Altlastengesetz seit dem 01.11.2007 durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAlt- BodSchG) ersetzt wurde.

Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ abgearbeitet. Die genannten, auf „veralteten“ Grundlagen beruhenden Aussagen stammen aus der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“. Da innerhalb des Plangebietes seit der ursprünglichen Aufstellung keine neuen Nutzungen untergebracht wurden, ist nicht davon auszugehen, dass sich im Hinblick auf das Thema Altlasten grundsätzliche Änderungen ergeben. Eine komplett neue Betrachtung des Themas Altlasten ist daher im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nicht erforderlich.

min 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.

Ich möchte in diesem Zusammenhang 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.

6 Vorsorgender Bodenschutz

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in diesem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

In § 2 Abs. 4 BauGB steht: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Detaillierungsgrads des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. ...“

Der vorgelegte Entwurf enthält vereinzelt, **fast unkenntliche Aussagen** zum vorsorgenden Bodenschutz. Die Ausführungen sind hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes **nicht** ausreichend.

Auf Seite 16 unter 9.3 wird das Stichwort „Ökologische Baubegleitung“ genannt. Ich möchte anregen auch eine „Bodenkundliche Baubegleitung“ einzuführen, um dem Thema „vorsorgender Bodenschutz“ in der Planungs- und Realisierungsphase Rechnung zu tragen (siehe hierzu: DIN 19639 (in Vorbereitung)).

Ich weise 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, hin.

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

Bausteine Umweltbericht

Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungen-prognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungen-prognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Aus-gleich	Boden Pla-nungs-alternativen	Boden Metho-den, Schwie-rigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung
-------------	--	----------------------	----------------------------------	---------------------	--	--	-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	------------------	-----------------------------

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

Die im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ gekennzeichneten Altflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“.

Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, sondern im Vollverfahren.

Im Umweltbericht werden in Kapitel 2.1.2 (Bodenbewertung) und Kapitel 2.2.2.2 (Prognose der Beeinträchtigungen) die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in einer der Planung angemessenen Tiefe und Detaillierungsgrad abgearbeitet. Wie bereits mehrfach bei anderen Änderungsverfahren dargelegt und im Umweltbericht beschrieben, sind die Belange des Bodenschutzes auf die durch die jeweilige Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken. Die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt, so dass lediglich eingriffsminimierende Maßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Begrünung von Tiefgaragendecken, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zum Tragen kommen und keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Bei ähnlichen Änderungsverfahren bzw. Überplanungen bereits bebauter Bereiche wird diese Vorgehensweise vom Regierungspräsidium Darmstadt (dort vermutlich von anderen Sachbearbeitern) auch akzeptiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Im Übrigen siehe Beschlussvorschlag zu 30.

Anregungen

Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

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. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

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

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Von Seiten des **Immissionsschutzes (Lärm)** wird folgende Stellungnahme empfohlen:

7 Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P18068 vom 10.12.2018) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen und geplanten Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit erheblich überschritten werden.

Wie oben aufgezeigt führt die beabsichtigte Planung zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen, wie bereits auch in anderen Änderungsverfahren zum B-Plan Krebschere geäußert, erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine aktualisierte Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet. Diese wurde durch eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme zur Entwicklung der Teilgebietsfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ergänzt.

Auf der Grundlage dieser aktualisierten Schalltechnischen Stellungnahmen wird in der Festsetzung 9.4.1 „Vorkehrungen gegen Verkehrslärm“ folgendes geregelt:

„Grundrisszonierung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftigen Räume [...] ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.“

„Lärmschutzwall

[...]

Der bestehende Lärmschutzwall ist mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu erhalten.

Die Höhe des Lärmschutzwalls bezieht sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Nordumgehungsstraße L 3008.“

„Lärmschutzwände

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäuderiegeln durch Lärmschutzwände zu schließen. [...].“

„Passiver Schallschutz

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1** müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...], die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV erfüllen.*

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1** müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...], die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche IV bzw. V erfüllen.*

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der **Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4** müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...], die **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche II, III, IV bzw. V erfüllen.*

*Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der **Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4** müssen die Fassadenbauteile [...] schutzbedürftiger Räume [...], die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III, IV, V, VI bzw. VII erfüllen.*

*Im Bereich der Lärmpegelbereiche III, IV, V, VI und VII sind in Räumen, die **ei-**
nen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.“*

Des Weiteren wird in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf zur Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die folgende bedingte Festsetzung aufgenommen:

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind schutzbedürftige Räume [...] erst dann zulässig, wenn die Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgängig errichtet ist und seine schallschützende Wirkung erfüllt.“

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird auf die Festsetzung eines bedingten Baurechts verzichtet. Von Seiten des Investors ist es erforderlich, die Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 im westlichen Bereich des Plangebietes bevorzugt zu bebauen. Es ist davon auszugehen, dass die Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 noch nicht hergestellt ist. Daher wurden im Rahmen einer ergänzenden Schalltechnischen Stellungnahme für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die Anforderungen an den passiven Schallschutz auf der Grundlage freier Schallausbreitung (ohne planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahn und ohne Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4) berechnet. Diese werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch wird ein ausreichender Schallschutz für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 gewährleistet.

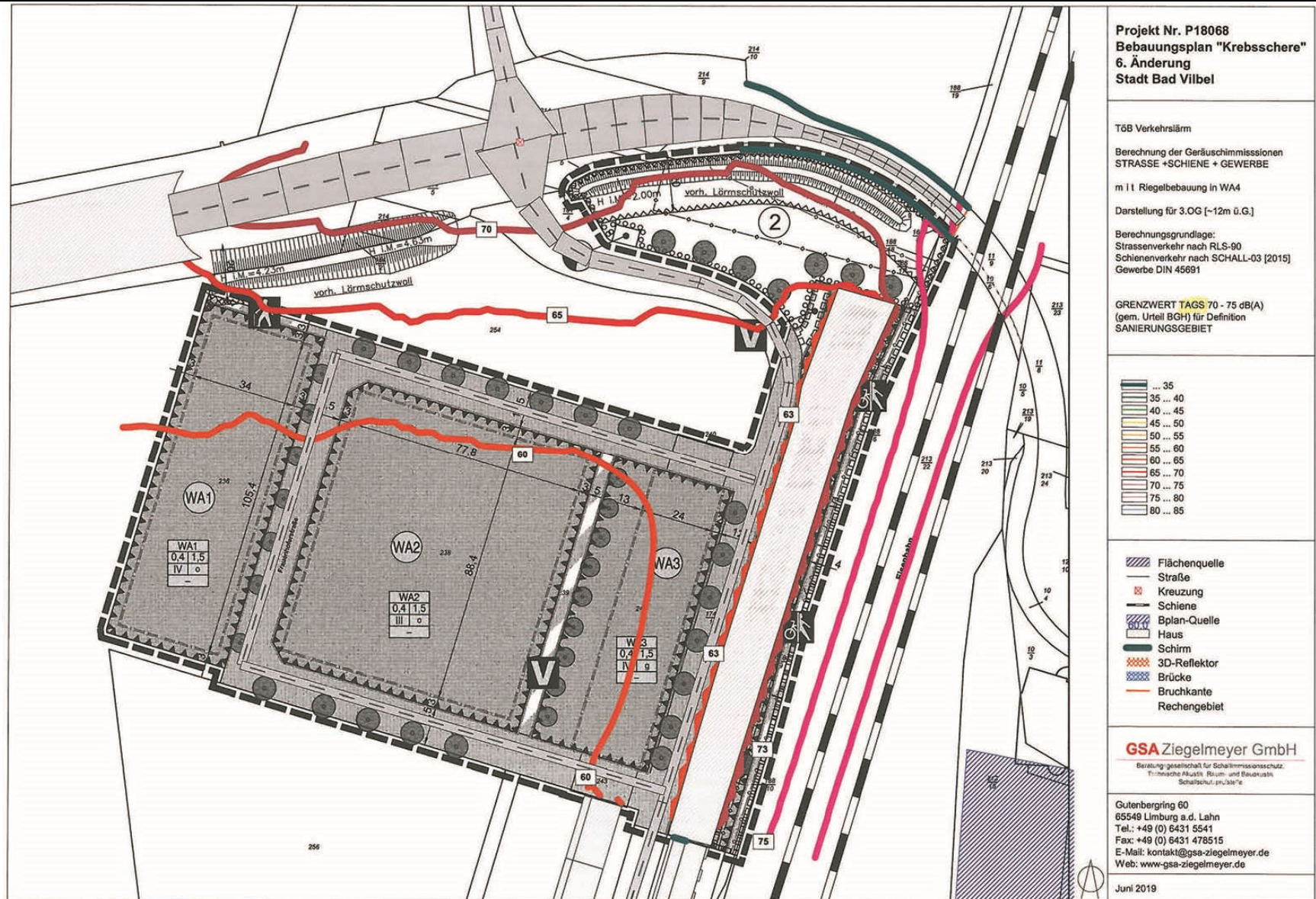
Durch die Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 werden Abschirmungen für den an diese Bauflächen angrenzenden Plangebietsbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 erreicht.

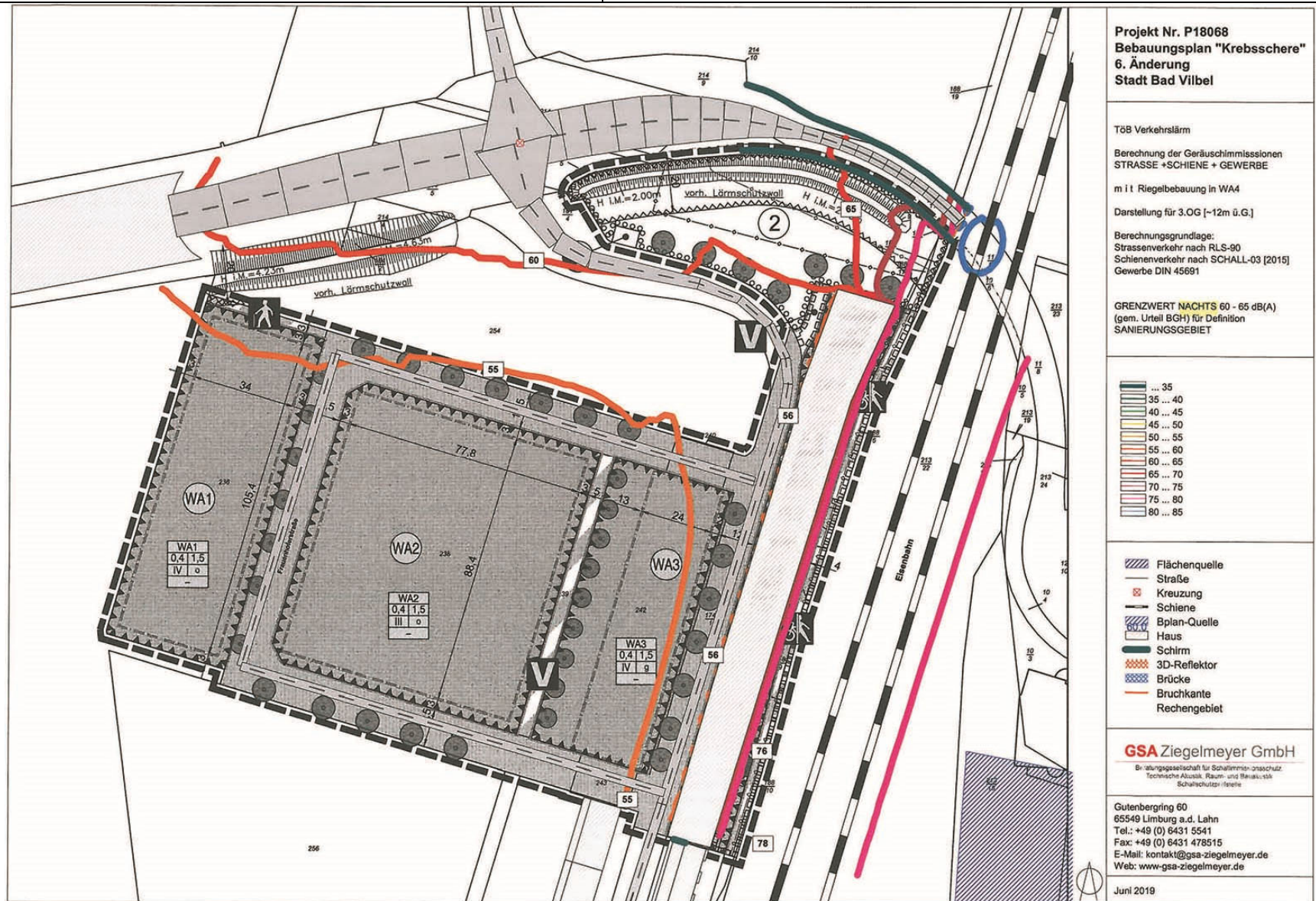
Durch die Berücksichtigung der Schallschutzbebauung treten Abminderungseffekte auf der Gebäuderückseite (Westfassade) ebenso wie Pegelreduzierungen in den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf. Die zu erwartenden verbleibenden Schalleinträge für die Tageszeit in Höhe des 3. OG sind in den beigefügten kartographischen Darstellungen veranschaulicht. Es ist erkennbar, dass die Grenzen „schädlicher Umwelteinwirkungen“ von 70 bis 75 dB(A) und 60 bis 65 dB(A) gemäß den Definitionen des Umweltbundesamtes (UBA) nicht erreicht werden. In den Fällen (Ostfassade der Riegelbebauung), in denen Geräuschbelastungen in dieser Größenordnung auftreten, sind wohngenutzte Räume (Daueraufenthaltsräume) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für Baugebietsentwicklungen im Nahbereich von Straßen- und Schienenverkehrswegen mit hoher Verkehrslast dürften die „Erwartungshaltungen“, die an das Baugebiet geknüpft sein können, im Hinblick auf wahrnehmbare Geräuschimmissionen reduziert und nicht vergleichbar mit der Erwerbung für Siedlungsbereiche „auf der grünen Wiese“ sein.

Die Schallschutzwand entlang der Bahnlinie ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn und befindet sich auf Grundstücksflächen der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann die Umsetzung der Schallschutzwand mit den Mitteln des Planungsrechts daher nicht regeln. Da die Stadt Bad Vilbel keinen Einfluss auf den Realisierungszeitpunkt der Schallschutzwand entlang der Bahnlinie hat, ist eine bedingte Festsetzung, unter Bezug auf die Realisierung der Schallschutzwand entlang der Bahnlinie, planungsrechtlich nicht zulässig.

Anregungen	Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Schallschutzwandanlagen entlang der Nordumgehung L 3008 sind bereits vollständig hergestellt. Die Aufnahme einer bedingten Festsetzung ist daher in Bezug auf die Schallschutzwandanlagen entlang der Nordumgehung L 3008 nicht erforderlich.</i></p>





Anregungen

Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die – auch – zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 – BVerwG 11 A 3.98 – BVerwG 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60/91 – BGHZ 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans überschritten.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollte durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (entlang des Schienen- und des Straßenverkehrsweges) vor der Errichtung der vorgesehenen Wohnnutzungen erstellt werden. Im Erläuterungsbericht bzw. den textlichen Festsetzungen unter Nr. 9.5 wird jedoch nur für die Planbereiche WA2 und WA3 als bedingte Festsetzung aufgenommen, dass dort schutzbedürftige Räume erst zulässig sind, wenn die Riegelbebauung WA4 ihre schallschützende Wirkung erfüllt. Weder für die Bereiche WA2 und WA3 noch für den Bereich WA4 wurde festgeschrieben, dass vor Bezug der schutzbedürftigen Räume die aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Straße und der Schiene fertig gestellt sein müssen. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen sind jedoch Bestandteil/Grundlage der schalltechnischen Stellungnahme mithilfe der die Lärmpegelbereiche und somit die Anforderungen an die Außenbauteile der geplanten Wohnbebauung festgelegt wurden. Aus hiesiger Sicht ist deshalb eine entsprechende bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zudem sollte die Empfehlung des Gutachters zum Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich \geq III als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden (s. Nr. 6.2 des Berichtes Nr. P 18068).

Da die Wohngebäude im Bereich des WA1 bereits errichtet werden sollen, bevor die aktiven Schallschutzmaßnahmen an Straße und Schiene fertig gestellt wurden bzw. bevor die Riegelbebauung im Gebiet WA4 errichtet ist, wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier (Bericht-Nr.- P18068-1 vom 14.03.2019) erstellt, in der die einwirkenden Immissionen ohne Schallschutzmaßnahmen prognostiziert wurden. Auch hier sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten, sodass prinzipiell die oben geäußerten Bedenken auch hier gelten. Jedoch werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung gem. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (s.o.) nicht überschritten. Zusätzlich zum erhöhten passiven Schallschutz gem. Nr. 9.4.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auch hier die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung zum Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen empfohlen.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird in den schalltechnischen Stellungnahmen nachgewiesen, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen in WA1 bis WA4 nicht zu Konflikten mit den (geplanten) gewerblichen Nutzungen in den benachbarten Gewerbegebieten führen. Hier werden entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Anregungen

Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Allgemein:

- 8** 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.

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich systembedingt zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Sobald die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ rechtswirksam geworden ist, wird eine Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gesendet.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Durchschrift

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01--**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 10.04.2019

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

49

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben der Planergruppe ROB vom 18.02.2019
Meine Stellungnahme vom 07.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

9 bei der zur Offenlage beschlossenen Planänderung verweise ich auf meine bereits abgegebene Stellungnahme. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden auch weiterhin keine Bedenken vorgebracht.

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

10 Im vorliegenden Bebauungsplan Bad Vilbel, 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ sind Angaben zum zukünftigen Wasserbedarf und dessen geplanter Deckung enthalten (Seite 69). Ob die De-

Zu 9: Siehe Beschlussvorschlag zu 14 - 22.

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

ckung für den Tagesspitzenbedarf ausreichend ist, kann anhand der vorgelegten Angaben allerdings nicht sicher bewertet / nachvollzogen werden.

Im Lieferbereich der OVAG gehe ich zurzeit von einem Verbrauch von ca. 125 – 130 l/E x d aus. Der Spitzenbedarfsfaktor dürfte in der Größenordnung von 1,3 bis 1,4 liegen (d.h. der Tagesspitzenbedarf kann um die 170 l/E x d) liegen, so dass hier die im Bebauungsplan gemachte Angabe von 150 l/E x d möglicherweise zu gering ist. Der Arbeitsplatzwert von 35 l/EW x d erscheint ebenfalls knapp bemessen.

(Ob der angesetzte Wert von 9.000 EW korrekt ist, kann ich allerdings nicht beurteilen.)

Insgesamt ist der Deckungsnachweis daher mit größeren Unsicherheiten behaftet. laut der Angaben im Bebauungsplan sind nur geringe zusätzliche Deckungsreserven vorhanden.

Der angesetzte Bedarfswert von 750 cbm/d für das Kombibad ist alleine fast genauso hoch wie der Gesamtverbrauch für die angesetzten 3.061 Einwohner mit den angesetzten 9.000 EW für die Arbeitsplätze. Bereits im zugehörigen Bebauungsplan für das Kombibad wurde ausgeführt, dass für dieses ein Wasserbedarfs- und Deckungsnachweis erforderlich ist. Der Bedarf ist hier in jedem Falle sehr hoch und muss verringert werden, um die Deckung insgesamt, d.h. für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan, sicherzustellen.

11 Wie bereits auch im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes dargelegt, ist die Nutzung von Wasser aus Oberflächengewässern zu Brauchwasserzwecken im Plangebiet (Brauchwasserleitungssystem) im B-Plan nicht thematisiert und somit nicht geprüft. Dazu ist eine Ergänzung erforderlich (siehe auch WRM Situationsanalyse zur Wasserversorgung des Rhein-Main-Gebiets – Stand Okt. 2016: https://www.ag-wrm.de/fileadmin/user_upload/WRM_Situationsanalyse_Fortschreibung_Juli-2016.pdf).

12 Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sowie das Ableiten von Grundwasser aus Hausdrainagen bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen sind.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser:

13 Die Stellungnahme vom 07.05.18 ist weiterhin gültig.

Bodenschutz:

Schutzgut Boden

14 Im Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ finden sich unter den nachfolgend genannten Punkten keine Aussagen zum Schutzgut Boden, obwohl hier sowohl der nachsorgende Bodenschutz als auch der vorsorgende Bodenschutz hätte Erwähnung finden müssen:

- B Planungsrechtliche Festsetzungen, 8. Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E Hinweise
- F Begründung, 7.4.1 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung zum Zeitpunkt der 6. Änderung

Beschlussvorschlag zu 11:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Beschlussvorschlag zu 12:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 4.

Zu 13: Siehe Beschlussvorschlag zu 28.

Beschlussvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht (und nicht in der Begründung) werden in Kapitel 2.1.2 (Bodenbewertung) und Kapitel 2.2.2.2 (Prognose der Beeinträchtigungen) die Belange des Bodenschutzes in einer der Planung angemessenen Tiefe und Detaillierungsgrad abgearbeitet. Wie bereits mehrfach bei anderen Änderungsverfahren dargelegt und im Umweltbericht beschrieben, sind die Belange des Bodenschutzes auf die durch die jeweilige Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken.

Die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt, so dass lediglich eingriffsmindernde Maßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Begrünung von Tiefgaragendecken, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zum Tragen kommen und keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Bei ähnlichen Änderungsverfahren bzw. Überplanungen in bereits bebauten Bereichen in anderen Kommunen, wird diese Vorgehensweise vom Regierungspräsidium Darmstadt akzeptiert.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p><i>Wie dem letzten Absatz der vorliegenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zu entnehmen ist, wird planungsrechtlich darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen. Der vorgebrachte Hinweis entspricht der erläuterten Vorgehensweise im Hinblick auf die Behandlung der Belange des Bodenschutzes bei der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“.</i></p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</i></p>

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

- F Begründung, 10.8 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- F Begründung, 10.9.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- F Begründung, 10.10 Kompensationsmaßnahmen

Meine Stellungnahme vom 07.05.2018 zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurde bei der Erstellung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ nicht beachtet und umgesetzt. Dementsprechend wurden meine Defizitanzeigen auch im Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Krebschere“ nicht behoben.

15 Nachsorgender Bodenschutz

Im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans wird auf Seite 71 unter „13.5 Altlasten“ eine Aussage aus der 2. Änderung des Bebauungsplans zitiert.

Die Aussage ist mittlerweile 14 Jahre alt, nicht mehr zutreffend und ist im Zuge einer Änderung zu überarbeiten.

Im Umweltbericht wird der nachsorgende Bodenschutz nicht erwähnt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 06.03.2019 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.

Ich möchte in diesem Zusammenhang 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.

16 Vorsorgender Bodenschutz

Der vorliegende Umweltbericht zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Krebschere“ fasst auf Seite 10 in Tabelle 2 die zu prüfenden Umweltbelange zusammen und stellt eine erhebliche Betroffenheit des Schutzguts Boden fest.

Im Umweltbericht wird auf Seite 14 unter „2.1.2 Boden“ darauf hingewiesen, dass die Belange des Schutzguts Boden in der 2. Änderung auf Basis der damaligen Rechtsgrundlagen abschließend behandelt wurden. **Die Belange des Schutzguts Boden wurden bisher noch nie thematisiert.** Eine Abwägung, die hier in Abrede gestellt wird, kann erst erfolgen, wenn Daten erhoben und gewichtet wurden. Der Bebauungsplan wird nach dem aktuell gültigen Stand des Baugesetzbuches erarbeitet und nicht nach dem Stand des Baugesetzbuches bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes. Und auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Krebschere sowie seinen Änderungen wurde das Schutzgut Boden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes bisher nicht beschrieben und bewertet.

In § 2 Abs. 4 BauGB steht: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach **gegenwärtigem Wissensstand** und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Detaillierungsgrads des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. ...“

Beschlussvorschlag zu 15:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 5.

Der Umweltbericht enthält in Kapitel 2.1.2 die folgende Aussage: „Es sind keine Altlasten im Gebiet der 6. Änderung bekannt.“ Da dies vom Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme bestätigt wird, sind keine weiteren Ausführungen zu diesem Thema erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 16:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 6, 14 und 30.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Ich weise erneut auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hin.

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 Bewer- tung	Boden Erheb- lichkeit	Boden Auswir- kungs- progno- se bei Nicht- Durch- führung Planung	Boden Auswir- kungs- progno- se bei Durch- führung Planung	Boden Vermei- dung und Vermin- derung	Boden Aus- gleich	Boden Pla- nungs- alterna- tiven	Boden Metho- den, Schwie- rigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusam- menfas- sung
----------------	--	------------------------------	---	-----------------------------	---	---	--	-------------------------	--	--	---------------------	---

Im Umweltbericht hat bisher nur eine Bestandaufnahme von Boden und Bodenfunktion stattgefunden. Für alle anderen Bausteine ist eine Bearbeitung nicht ersichtlich.

Der Umweltbericht ist unvollständig, da das Schutzgut Boden nicht in angemessener Weise behandelt wird. **Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.**

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen.

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!

Sollten hierzu noch Fragen bestehen wenden sie sich bitte direkt an Herrn Keil Tel.:06927142997.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm) wird folgende Stellungnahme empfohlen:

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Entlang der Bahnlinie soll die Wohnbebauung als Riegelbebauung errichtet werden. Angrenzend an das

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Plangebiet befinden sich vor allem (geplante) Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie Straßen- und Schienenverkehrswege.

17 *Verkehrslärm*

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P18068 vom 10.12.2018) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen und geplanten Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweiges während der Tages- und Nachtzeit erheblich überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 18 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 30 dB (A) während der Nachtzeit auf.

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Die mit der Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, insbesondere während der Ruhephase (nachts), kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Wie oben aufgezeigt führt die beabsichtigte Planung zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen **erhebliche Bedenken** gegen die vorgesehene Planung.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofs wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die – auch – zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 – BVerwG 11 A 3.98 – BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60/91 – BGHZ 122, 76). Diese Werte werden in Teilgebieten des Bebauungsplans **überschritten**.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es bei der hohen Verkehrsbelastung nicht vertretbar, die Planung in dieser Form auszuführen und die zukünftigen Wohnungsnutzer wissentlich der beträchtlichen Lärmbelastung auszusetzen.

Beschlussvorschlag zu 17:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 7.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sollte durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (entlang des Schienen- und des Straßenverkehrsweges) vor der Errichtung der vorgesehenen Wohnnutzungen erstellt werden. Andernfalls ist mit noch höheren Geräuschbelastungen zu rechnen. Das gleiche gilt für die im Osten des Plangebiets vorgesehene Riegelbebauung.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu Konflikten mit den (geplanten) gewerblichen Nutzungen in den benachbarten Gewerbegebieten führen. Hier werden entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm knapp unterschritten.

18 Ob die Unterschreitungen auch in den oberen Stockwerken (in denen ein Schutz vor den Emissionen aus den östlich gelegenen Gewerbebetrieben durch die Schallschutzwand am Schienenverkehrsweg nicht gegeben ist) erzielt werden, kann anhand der Anlagen der schalltechnischen Untersuchung nicht beurteilt werden (nur 1. OG). Treten hier höhere Beurteilungspegel auf, sollte die schalltechnische Untersuchung dahingehend ergänzt werden.

19 Es wurde bei der Berechnung allerdings eine Nutzung des Betonwerkes nur in der Tageszeit (22 - 6 Uhr) berücksichtigt. Nach hiesigem Kenntnisstand finden bestimmte Betriebsvorgänge des Betonwerkes allerdings auch während der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) statt. Die schalltechnische Untersuchung sollte dahingehend ergänzt werden.

Erschütterungen

Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Krebs + Kiefer Fritz AG (Az.: 20178243-VSE-1) vom 17.04.2018 sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Schienen-verkehrswegen in der Nachbarschaft in Bezug auf die Erschütterungs-immissionen führen.

20 Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb eines Korridors von 26 m tags bzw. 45 m nachts die Anhaltswerte der DIN 4150-2 überschritten werden. Innerhalb dieser Korridore sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen erforderlich. Die konkrete Planung der Minderungsmaßnahmen ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Durch die textliche Festsetzung 9.4.2 des Bebauungsplans ist die Umsetzung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen und eine Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren für das WA4 vorgesehen. Ob auch weitere Wohngebiete (WA3) im Korridor liegen, kann anhand des Kartenmaterials von hier aus nicht überprüft werden. Ggf. sollte die textliche Festsetzung auf weitere betroffene Gebiete ausgeweitet werden.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 18:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die im Verlauf der Bahnlinie berücksichtigte planfestgestellte Schallschutzwand mit einer Höhe von $h = 3,50$ m über Schienenoberkante erzielt gegenüber den Gewerbeflächen des Bebauungsplans keine, bzw. nur eine geringe abschirmende Wirkung. Wie aus dem „Isophonieverlauf“ der Berechnungsergebnisse entnommen werden kann, treten in Höhe der ersten zur westlichen Gewerbegebietsfläche hin orientierten Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 Pegelwerte in der Größenordnung von $L_{r,T} = 52$ dB(A) bei einer Bezugshöhe von 9 m über Gelände auf.

Diese Immissionspunkte kommen oberhalb der Bauhöhe (Abschirmkante) der Schallschutzanlagen zum Liegen. Das Ergebnis kann für weitere Obergeschosse in dieser Größenordnung übertragen werden.

Darüber hinaus gilt hier eine im Berechnungsverfahren angelegte Besonderheit:

Durch die Berechnungen nach DIN 45691 gegenüber Gewerbegebietsflächen werden gemäß den Algorithmen der DIN keine Abschirmungen durch Gebäude oder vergleichbare Einrichtungen berücksichtigt. Das Berechnungsergebnis gegenüber der östlichen Gewerbegebietsfläche berücksichtigt lediglich die geometrische Pegelabnahme nach

$$\Delta L = - 10 \lg [S/(4\pi r^2)] \text{ in dB.}$$

Das Berechnungsergebnis kommt daher auf der „sicheren Seite“ zum Liegen und führt zu keinen Überschreitungen in Höhe der Baugrenze für Bezugspunkte in Obergeschossen > 2. OG ff.

Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 19:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Nach aktuellem Sachstand zur Genehmigungssituation des Betonwerkes ist kein Nachtbetrieb vorgesehen. Unabhängig davon ist für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ aus möglichen Betriebsvorgängen am Betonwerk zur Nachtzeit kein Immissionsbeitrag zu erwarten, der „schädliche Umwelteinwirkungen“ darstellt.</i></p> <p><i>In einer Entfernung von ca. 100 m zum Betonwerk ist ein Allgemeines Wohngebiet (Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“) ausgewiesen. Da es sich bei dem Betonwerk regelmäßig um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG handelt, unterliegt diese der besonderen Überwachung durch die Aufsichtsbehörde. Es kann somit unterstellt werden, dass ein Betrieb des Betonwerkes zur Nachtzeit so organisiert ist, dass dieses in Höhe des benachbart gelegenen Allgemeinen Wohngebietes keine Immissionskonflikte hervorruft.</i></p> <p><i>Das nunmehr ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, kommt in einer Entfernung von ca. 300 m zu dem Betonwerk zum Liegen. Die Pegeldifferenz in der Schallausbreitung zwischen der nächstgelegenen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zur nächstgelegenen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ beträgt – 9 dB(A). Unterstellt man, dass das Betonwerk in Höhe des nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebietes den Immissionsrichtwert zur Nachtzeit von 40 dB(A) gerade grenzwertig ausschöpft, resultiert hieraus in Schallausbreitungsrichtung der südlich gelegenen Baugrenze des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ noch ein Beurteilungspegel für die Nachtzeit von $L_r \sim 31$ dB(A).</i></p> <p><i>Hierdurch wird der Immissionsgrenzwert für gewerbliche Geräuschimmissionen zur Nachtzeit – 40 dB(A) – sicher eingehalten und deutlich unterschritten.</i></p> <p><i>Sollte der Genehmigungsbehörde Kenntnis vorliegen, dass zurzeit ein Nachtbetrieb am Betonwerk praktiziert wird, wäre dieser nur genehmigungsfähig, wenn keine Richtwertüberschreitungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Betonwerkes auftreten. Dies vorausgesetzt, können in Höhe des südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ keine Geräuschimmissionen auftreten, die den Immissionsrichtwert erreichen oder überschreiten.</i></p>

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die noch möglichen Schalleinträge sind dabei so weitreichend, dass dem sog. „Irrelevanzkriterium“ der TA Lärm [Unterschreitung des Richtwertes um mindestens 6 dB(A), hier 40 dB(A) – 6 dB(A) = 34 dB(A)] ausreichend Rechnung getragen wird.</i></p> <p><i>Die beigefügte kartographische Darstellung zeigt die Lage und Zuordnung der Immissionsaufpunkte sowie die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen.</i></p> <p><i>Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.</i></p>



Projekt Nr. P18068
 Bebauungsplan
 "Krebsschere", 6. Änderung
 Stadt Bad Vilbel

TöB Pos.9, Brief Nr.49 GEWERBELÄRM

Geräuschbelastung des Plangebietes WA durch Gewerbelärm aus einem benachbarten Betonwerk

Planübersicht mit Emissionszuordnungen Tageszeit (6 - 22 Uhr)

Berechnungsgrundlage:

BETONWERK:
 tags LWA-105 dB(A)

- Flächenquelle
- Straße
- Kreuzung
- Schiene
- Bplan-Quelle
- Haus
- Schirm
- 3D-Reflektor
- Brücke
- Höhenlinie
- Bruchkante
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz
 Technische Akustik, Raum- und Baustatik
 Schallschutzprüfstelle

Gutenbergring 60
 65549 Limburg a.d. Lahn
 Tel.: +49 (0) 6431 5541
 Fax: +49 (0) 6431 478515
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de



Juni 2019

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 20:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 45 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 4, für welches erforderliche textliche Festsetzungen getroffen wurden. Weitere Allgemeine Wohngebiete liegen außerhalb der ermittelten Korridorbreite zur Berücksichtigung von Vorkehrungen gegen Erschütterungen.</i></p>

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
21	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.	Beschlussvorschlag zu 21: Der Anregung wird gefolgt.
22	Planungsrechtlich darf ich noch darauf hinweisen, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen	Begründung: <i>Siehe Beschlussvorschlag zu 8.</i>
	Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.	Beschlussvorschlag zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Begründung: <i>Der Hinweis wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.</i>
	gez. Martin-M. Friedrich	

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

48



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Durchschrift

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01--**
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: 07.05.2018

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6 Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB
Schreiben der Planergruppe ROB vom 08.03.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von den vorgesehenen Änderungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Krebsschere“ werden regional- und landesplanerische Belange nicht betroffen.

- 23** Inhaltlich schließe ich mich der Stellungnahme des Regionalverbands vom 08.03.2018 an. Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen auch aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Die mit der hiesigen Stellungnahme zum *Bebauungsplan „Krebsschere“* der Stadt Bad Vilbel bereits gemachten Ausführungen (nachstehend in kursiv wiedergegeben) sind auch für die jetzt vorgelegte Änderung des Bebauungsplans zutreffend.

- 24** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus

Beschlussvorschlag zu 23:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalverband hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2018 keine Anregungen vorgebracht.

Änderungsvorschlag zu 24:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Hinweis auf die Lage in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
	<p>ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.</p> <p>25 In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht ausreichend dargestellt, vor allen Dingen beruhen die unter Punkt 11 „Erschließung und Versorgung“ diesbezüglich gemachten Aussagen auf zum Teil bereits über 20 Jahre alten Erhebungen, die hinsichtlich des Wasserbedarfs bzw. der Bedarfsdeckung zu aktualisieren sind.</p> <p>Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen. 2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessischen Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen. 3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben <p>Oberirdische Gewässer, Renaturierung:</p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.</p> <p>28 Kommunales Abwasser:</p> <p>Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Gemäß Ziffer 11.2 der Begründung zum Bebauungsplan sieht der modifizierte Bebauungsplan keine Änderung des Entwässerungskonzeptes vor.</p> <p>Allerdings ist zu überprüfen, inwieweit die ursprünglichen Annahmen (Bemessungsregen, Versiegelung, Dimensionierung usw.) noch gültig sind bzw. angepasst werden müssen.</p> <p>Hinweis: Unabhängig von der 6. BP-Änderung „Krebsschere“ (siehe auch meine Stellungnahme zur 7. BP-Änderung „Krebsschere“) ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der ARA Bad Vilbel zu aktualisieren.</p> <p>Bodenschutz:</p> <p>29 Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Im Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplans wird auf Seite 62 unter „13.5 Altlasten“ Aussagen getroffen, die auf veralteten Grundlagen beruhen und sollten im Rahmen einer Änderung überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.</p> <p>Das Programm „Altpro“ ist durch das Programm „DATUS“ 2011ersetzt worden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 25:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Beschlussvorschlag zu 2.</p> <p>Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH stellen den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 96 m³/h = 1.600 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Entsprechende Angaben sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag zu 26:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag zu 27:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass sich hinsichtlich der max. möglichen Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand (2. Änderung) nur eine sehr geringe zusätzliche Bodenversiegelung von 761 m² ergibt. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude erd- bzw. sub-stratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind.</p> <p>Die eingriffsminimierenden Maßnahmen sind in Kapitel 10.8 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits beschrieben.</p>

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 28:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem. Die weiterführenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert, sodass auch unter Berücksichtigung der 6. Änderung „Krebsschere“ das Schmutz- und Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann.</i></p> <p><i>Der Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Bad Vilbel wird derzeit überarbeitet. Sobald dieser vollständig vorliegt, wird auch die SMUSI aktualisiert.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 29:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 5.</i></p>

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 49

Beschlussvorschlag

Das Hessische Altlastengesetz ist seit dem 01.11.2007 durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ersetzt wurden.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 20.03.2018 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.

Ich möchte in diesem Zusammenhang 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.

30 Vorsorgender Bodenschutz

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.

In § 2 Abs. 4 BauGB steht: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Detaillierungsgrads des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. ...“

Der vorgelegte Vorentwurf zur 6. Änderung enthält vereinzelt, fast unkenntliche Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht ausreichend.

Auf Seite 10 unter 6.3 wird das Stichwort „Ökologische Baubegleitung“ genannt. Hier möchte ich anregen auch eine „Bodenkundliche Baubegleitung“ einzuführen, um dem Thema „vorsorgender Bodenschutz“ Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus möchte ich 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

Boden Ziele	Boden und Boden- Bestands- aufnahme	Boden Vorbelas- tungen	Boden zu- sammen- fassende Bewer- tung	Boden Erheb- lichkeit	Boden Auswir- kungs- prognose bei Nicht- Durch- führung Planung	Boden Auswir- kungs- prognose bei Durch- führung Planung	Boden Vermei- dung und Vermin- derung	Boden Aus- gleich	Boden Pla- nungs- alternativen	Boden Metho- den, Schwie- rigkeiten, Lücken	Boden Moni- toring	Boden allg. Zusam- menfas- sung
----------------	--	------------------------------	---	-----------------------------	---	---	--	-------------------------	---	--	--------------------------	---

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

Beschlussvorschlag zu 30:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Schutzgut Boden wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach den damaligen gesetzlichen Anforderungen behandelt. Es ist richtig, dass die vorliegende 6. Änderung nach den derzeitigen geltenden Vorschriften durchzuführen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird jedoch festgestellt, dass im Rahmen der Planung Rechtszustände zu vergleichen sind (dies gilt im Übrigen auch für die anderen betroffenen Belange, wie Eingriffe in Natur und Landschaft). Durch die 6. Änderung ergibt sich hinsichtlich des Eingriffes in den Bodenhaushalt keine wesentliche Änderung gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung. Eine Abarbeitung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung“ ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, zumal im Plangebiet auf Grundlage des bestehenden Baurechtes bereits Erschließungsarbeiten (Straße, Ver- und Entsorgung) und somit entsprechende Bodenveränderungen stattgefunden haben und daher weitestgehend keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind.

Anregungen	Anlage zu Brief Nr. 49	Beschlussvorschlag
<p>Das Schutzgut Boden wird nicht in angemessener Weise behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.</p> <p>In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Sollten hierzu Fragen bestehen wenden sie sich bitte direkt an Herrn Keil (Tel.:06927142997)</p> <p>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):</p> <p>Laut den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 14.3, S. 66) sollen die Angaben zum Lärmschutz zum Zeitpunkt der 6. Änderung im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgen.</p> <p>Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.</p> <p>Allgemein:</p> <p>31 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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Martin-M. Friedrich</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 31:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag zu 8.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 50

Beschlussvorschlag

Von: Rene.Bennert@rpda.hessen.de <Rene.Bennert@rpda.hessen.de>
Gesendet: Donnerstag, 4. Juli 2019 14:13
An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de>
Betreff: B03580-2018-s1

50

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 24.06.2019, teile ich Ihnen mit, dass unsere
Stellungnahme vom 19.04.2018, Az.: I 18 KMRD – 6 b 06/05 – B 3580-2018, unverändert bestehen bleibt.
Die Stellungnahme habe ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

René Bennert

Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst



Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 6509
Fax: +49 (6151) 12 5133
E-Mail: rene.bennert@rpda.hessen.de
Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de

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

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

Zu 1: Siehe Beschlussvorschlag zu 2 - 4.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 50

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 3580-2018

Ihr Zeichen: Frau Jennifer Nikl
Ihre Nachricht vom: 12.03.2018
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 19.04.2018

Elektronische Post

Planergruppe ROB
Regionalplanung Ortsplanung
Bauplanung GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Bad Vilbel, "Krebsschere", Bauleitplanung; 6. Änderung des Bebauungsplanes Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 2** die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurde durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzten, eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH versichert, dass die kontrollierten Flächen/Massen/Bereiche entsprechend dem Stand der Technik und der speziellen Aufgabenstellung und Beauftragung durch den Auftraggeber frei von Bombenblindgängern/Kampfmitteln sind. Ein entsprechender Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, wurde bereits zusammen mit dem Kapitel 16 „Kampfmittel“ in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

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

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



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

Planergruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

57

Technische Abteilung

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

Bad Vilbel, 25.07.2019

Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne wurden Ihnen bereits mit unserer Stellungnahme vom 11.04.2018 sowie ergänzend die Stellungnahme vom 19.03.2019 gesendet.

- 1 Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.
- 2 Insbesondere entlang der Bahntrasse (östliche Grenze des Geltungsbereiches) liegen hochsensible 20 kV Stromleitungen zu denen immer ausreichende Abstände einzuhalten sind. Der beigefügte Plan über die Schutzstreifen ist dabei zwingend zu beachten. Bei Arbeiten in der Nähe dieser Kabeltrassen sind die Stadtwerke, insbesondere diesem Bereich, immer im Vorfeld zu informieren.

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

Anlagen: Plan mit Schutzstreifen an der östlichen Grenze des Plangebietes

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Im Bereich des Kabelgrabens entlang der Bahn, der durch die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (Stromkabel mit 20 KV und 0,4 KV, Fernmeldekabel und Leerrohre) und die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, kurz OVAG, (2 Fernmeldekabel 30 DA und 2 Schutzrohre DA 50 nebst Zubehör und Nebeneinrichtungen) genutzt werden, sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt (Schutz- und Arbeitsstreifen beidseits des Kabelgrabens von 2,50 m Breite). Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG wurden bereits mit Datum vom 05.04.2017 eingetragen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält in Ergänzung die folgende Textpassage:

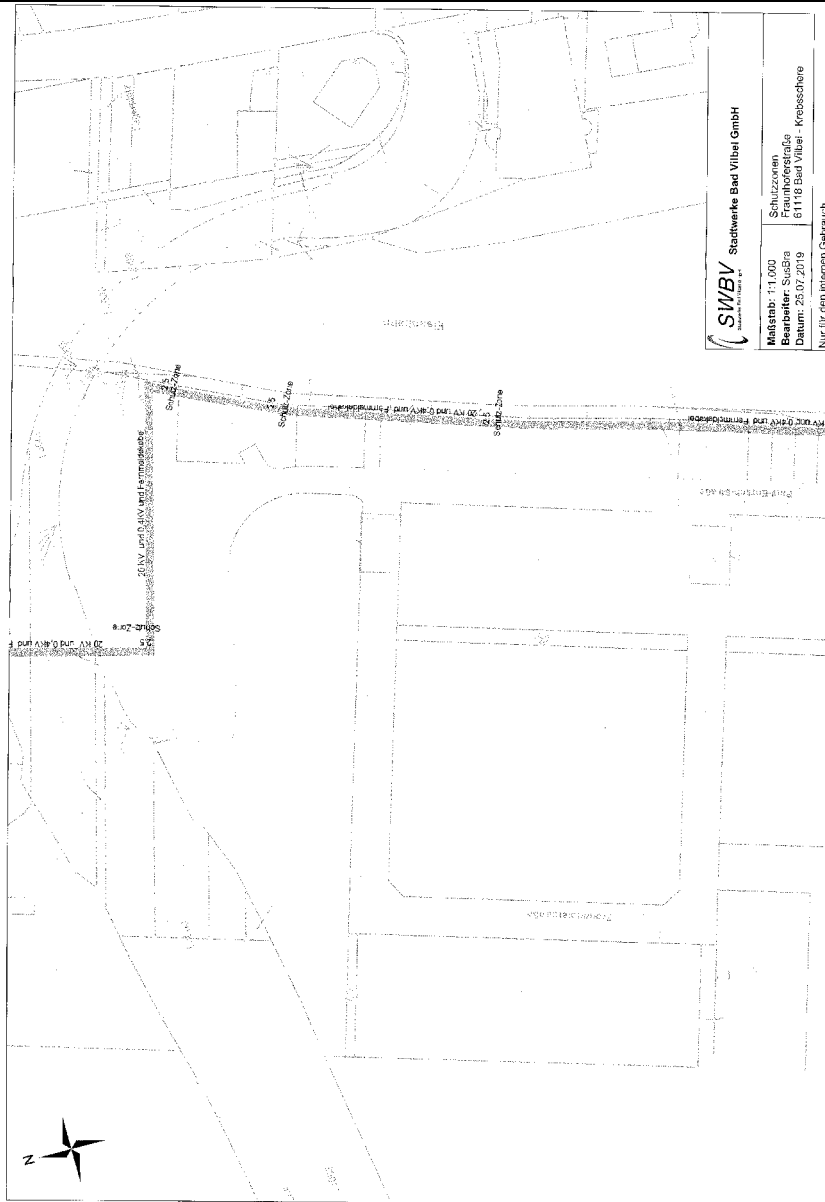
„Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.“

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Anregungen

Anlage zu Brief Nr. 57

Beschlussvorschlag



Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	03.07.19		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	04.07.19		X	
3.	AVACON AG Schillerstr. 3 38350 Helmstedt				
4.	Bischöfliches Ordinariat Postfach 15 60 55005 Mainz				
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Geschäftsstelle Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	06.08.19		X	
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt				
7.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Frau Monika Mischke Alte Frankfurter Str. 60 61118 Bad Vilbel				
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn				
9.	DB Netz AG Projekt S 6 I.NG-MI-N(1) Herr Norbert N. Wolf Hahnstr. 49 60528 Frankfurt a. M.				
10.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.	29.07.19	X		
11.	Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz Niederlassung Mitte Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt a. M.				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
12.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod				
13.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Fritz-Erler-Straße 5 53113 Bonn				
14.	Deutsche Telekom TI NI Südwest Jahnstr. 54 - 64 63150 Heusenstamm				
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Straße 4 35398 Gießen				
16.	DFS Flugsicherung GmbH Am DFS-Campus 10 63225 Langen				
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Paulusplatz 1 64285 Darmstadt				
18.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23 - 25 60329 Frankfurt a. M.	17.07.19	X		
19.	Finanzamt Friedberg Leonhardstraße 61169 Friedberg				
20.	Gemeindevorstand der Gem. Niederdorfelden Postfach 61138 Niederdorfelden				
21.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	01.08.19		X	
22.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	20.08.19	X		
23.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				
24.	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Rheingaustr. 186 65203 Wiesbaden	05.07.19		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
25.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	01.08.19	X		
26.	Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 16 05 61216 Bad Nauheim				
27.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt/Main				
28.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	01.07.19	X		
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Soziale Sicherung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Straßenverkehrsbehörde Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
31.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
32.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Wohnungswesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
33.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Liegenschaftsabteilung Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel	05.07.19	X		
34.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Kämmerei Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
35.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Park- und Gartenanlagen, etc. Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel				
36.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Tiefbau/Abwasser Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
37.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Betriebshof Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
38.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FB Techn. Dienste/Bauwesen Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
39.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel FD Kinder in Tagesbetreuung (Kita-Büro) Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
40.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main				
41.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
42.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
43.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
44.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt/Main				
45.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	06.08.19		X	
46.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	18.07.19	X		
47.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen				
48.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg				
49.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Hilpertstr. 31 64295 Darmstadt	02.09.19	X		
50.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	04.07.19	X		
51.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
52.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	02.08.19		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.				
54.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
55.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Reinhard Kreuzer Vorsitzender Hans-Kudlich-Str. 3 61118 Bad Vilbel				
56.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg				
57.	Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Str. 47/51 61118 Bad Vilbel	25.07.19	X		
58.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	30.07.19		X	
59.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
60.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
61.	ZOV-Verkehr Hanauer Straße 15 61169 Friedberg				
62.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
63.	Dietmar Bücher Schlüselfertiges Bauen Veitmühlweg 2 65510 Idstein				
64.	Iber Immobilien Herr Ergün Karakaya Neckarstr. 5 64283 Darmstadt				
65.	CONCEPTAPLAN GmbH Herr Dr. Grimann Gerhard-Hauptmann-Straße 28 69221 Dossenheim				
66.	Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH Herr Uwe Hoegen Lange Straße 90 34131 Kassel				