

**Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil**

**Bebauungsplan**

**„Dortelweil-West“**

**10. Änderung**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Bad Vilbel und Linden, den 30.10.2014

## **Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

### **Stellungnahmen mit Anregungen**

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz; Monika Mischke Bad Vilbel (19.09.2014)  
Hessen Mobil Straßen- u. Verkehrsmanagement Gelnhausen (15.09.2014)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Strukturförderung und Umwelt, Archäologische Denkmalpflege (17.09.2014)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Bauordnung, FS 4.5 (20.08.2014)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Bauordnung, FS 4.5.5 (08.08.2014)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Naturschutz- und Landschaftspflege (01.09.2014)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (12.09.2014)  
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (08.09.2014)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (16.09.2014)  
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH (14.08.2014)  
Unitymedia GmbH (02.09.2014)

### **Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit**

Lars Scheerer, Beethovenstraße 31, 61118 Bad Vilbel (26.08.2014) (Anlage Unterschriftenliste)

### **Stellungnahmen ohne Anregungen**

Deutsche Bahn AG (26.08.2014)  
Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Gesundheit (14.08.2014)  
Kreisausschuss Wetteraukreis, Wasser- und Bodenschutz (07.08.2014)  
OVAG Netz AG (04.09.2014)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (19.09.2014)  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (15.09.2014)  
Stadtverwaltung Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung (01.09.2014)  
Stadtverwaltung Bad Vilbel, FB Technische Dienste/Bauwesen (07.08.2014)  
Stadtverwaltung Bad Vilbel, FB Öffentliche Ordnung (08.08.2014)

### **Keine Stellungnahme abgegeben haben**

Bischöfliches Generalvikariat  
Botanische Vereinigung f. Naturschutz  
Deutsche Telekom Technik  
Ev. Pfarramt Dortelweil  
Kreisbauernverband Hochtaunus  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Landrat des Wetteraukreises, FD Wasser- u. Bodenschutz  
Landrat des Wetteraukreises, Allgemeine Landesverwaltung u. Sozialver., Gewerbe, Umwelt  
Magistrat der Stadt Karben  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Betriebshof  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Park- u. Gartenanlagen  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Finanzverwaltung  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Wohnungswesen  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Soziale Sicherung  
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald  
Staatliches Schulamt für den Hochtaunus- u. Wetteraukreis  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Wanderverein LV Hessen

### **Beschlussempfehlung**

#### **Satzungsbeschluss**

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Bad Vilbel beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

(3) Die Satzung wird ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ  
DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und  
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsge-  
setz

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden

Per Email  
fischer@fischer-plan.de

Absender dieses Schreibens:

Monika Mischke (BUND)  
Alte Frankfurter Str. 60  
61118 Bad Vilbel

Fon 06101 83654  
[monika.mischke@bund.net](mailto:monika.mischke@bund.net)

19. 09 2014

#### Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil Bebauungsplan "Dortelweil-West" 10. Änderung

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der oben genannten Verbände bedanke ich mich für die Zusendung der Bekanntma-  
chung und gebe in deren Namen folgende Stellungnahme ab:

Die o.g. Verbände bringen keine Bedenken aber folgende Anregung vor:

Zu den Stellplätzen und Garagenänderungen ist uns nicht geläufig wie die Festsetzungen be-  
züglich des Natur- und Umweltschutzes lauten. Wir nehmen an, dass für die Garagen zumin-  
dest Fassadenbegrünung und eventuell auch eine Dachbegrünung festgeschrieben wurde.  
Wenn ja, ist solch eine Begrünung bislang aber nicht umgesetzt worden.

Wir regen daher an, daraufhin zu wirken, dass ein entsprechendes Manko beseitigt wird und  
falls solch eine Festschreibung nicht bestehen sollte, diese in die 10. Änderung aufzunehmen.  
Immerhin findet eine zusätzliche Versiegelung statt, die in der vorliegenden Änderung nicht be-  
rücksichtigt wird.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Monika Mischke

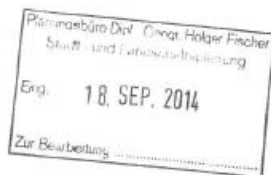
Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz (19.09.2014)

#### Beschlussempfehlungen

#### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung wurde für die  
Gestaltung von Garagen außerhalb der Baugrundstücke im Wohngebiet keine  
explizite Festsetzungen getroffen, es gilt, dass allgemein fensterlose Flächen von  
mehr als 60 m<sup>2</sup> Größe mit Klettergehölzen der Pflanzliste Siedlung zu begrünen sind  
(vgl. Textliche Festsetzung 1.1.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dortelweil-  
West“ 8. Änderung). Die hiermit vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes  
umfasst nur punktuelle und in den Textlichen Festsetzungen differenziert dargestellte  
Änderungen, die sich neben der Ausweisung von Flächen für Garagen und  
Gemeinschaftsgaragen zu Lasten von Grünfläche vor allem auf die Reduktion der  
Zahl der Zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl des Allgemeinen  
Wohngebietes entlang der Konrad-Adenauer-Allee (WA 3a).

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen  
Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom  
2007 gelten unverändert fort. Weitergehender Regelungsbedarf zu der rd.140 m<sup>2</sup>  
umfassenden Fläche wird auch für die 10. Änderung keiner gesehen.



## DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
Stadt Bad Vilbel  
Postfach 11 50  
61101 Bad Vilbel

Aktenzeichen 34c2-G/K10-W003/02-BE6.2  
Dst.-Nr. 0510  
Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefonnummer 06051/832 202  
Telefax 06051/832 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 15. September 2014

### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

#### 10. Änderung des Bebauungsplanes "Dortelweil West"

#### Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

#### Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 01.08.2014

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 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 Bebauungsplanänderung ist u.a. die Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen parallel der Kreisstraße 10 geplant. Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
  - > 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
  - > 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (15.09.2014)

### Beschlussempfehlungen

#### Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen-

Die Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, hier: Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen befindet sich neben bereits bestehenden und umgesetzten Garagen und in einem größeren Abstand als 10 m von der Kreisstraße, so dass die vorliegende Anregung bereits berücksichtigt wurde.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbausträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor.  
Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermaßt darzustellen und entsprechend zu erläutern.

2. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Kreisstraße 10 ausgehenden Emissionen.  
Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sowie der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.  
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

2. *Fachliche Stellungnahme:*

3. 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

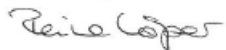
gezeichnet

Reina Köper

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

im Auftrag



**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es handelt sich bei der vorliegenden 10. Änderung ausschließlich um eine Modifikation bestehenden Planungsrechtes. Planziele sind die Rücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a von zwingend III auf maximal II sowie analog dazu die Rücknahme der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ = 1,2 auf GFZ = 0,8, die Modifikation der Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken, der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen zu Lasten von Grünfläche. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom 2007 gelten unverändert fort. Über den Bestand hinausgehende immissionsschutzrechtlich relevante Nutzungen werden insofern hier nicht vorgesehen.

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
ang. 22. SEP. 2014  
Zur Bearbeitung

**Der Kreisausschuss**  
**Strukturförderung und Umwelt**  
Strukturförderung -  
Archäologische Denkmalpflege

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

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

Auskunft erteilt Dr. Jörg Lindenthal  
Tel.-Durchwahl 06031/162093  
E-Mail Joerg.Lindenthal  
@onlinehome.de  
Fax / PC-Fax 06031/162094  
Besuchsadresse Wetterau-Museum  
Haagstraße 16

Datum 17.09.2014

**Bad Vilbel, Bpl. „Dortelweil-West“ 10. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

da z. Zt. die zentrale Versendung der Stellungnahmen der einzelnen Fachstellen des Wetteraukreises nicht möglich ist, senden wir Ihnen unseren Beitrag direkt zu.

**FSt 4.1.1 Strukturförderung – Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Dr. Jörg Lindenthal**


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

**Wir bitten folgenden Hinweis in die textliche Festsetzung aufzunehmen:**

2. „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.“

Nachrichtlich: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jörg Lindenthal

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

**Öffnungszeiten der Kreisverwaltung**  
Mo – Mi 8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr  
Do 8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr  
Fr 8:30-12:30 Uhr

**Bankverbindungen**  
Sperkassen Oberhessen, BLZ 518 500 79, Kto.-Nr. 510 000 84  
Postbank Frankfurt, BLZ 500 100 60, Kto.-Nr. 113 19-609

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Kreisausschuss Wetteraukreis, Strukturförderung und Umwelt, Archäologische Denkmalpflege (17.09.2014)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

## Der Kreisausschuss Fachdienst Bauordnung, Fachstelle 4.5

61169 Friedberg/H., Europaplatz  
http://www.wetteraukreis.de

06031 83-0

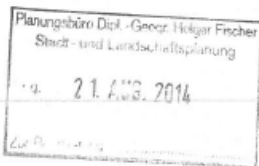
Auskunft erteilt Frau Wirtz  
Tel.-Durchwahl 83-4510  
E-Mail Birgit.Wirtz@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914510  
Zimmer-Nr. 343 Gebäude B  
Aktenzeichen 02404-14-BP-  
Kassenzeichen  
Datum 20.08.2014

Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Bauordnung, FS 4.5 (20.08.2014)

### Beschlussempfehlungen

Az.: **02404-14-BP-** (Aktenzeichen bitte immer angeben)  
Vorhaben: Bad Vilbel- Dortelweil, Bebauungsplan "Dortelweil West", 10. Änderung, TÖB-Beteiligung gem. § 4(2) BauG

Grundstück:  
Gemarkung: Dortelweil  
Flur:  
Flurstück:



### Stellungnahme FD Bauordnung, Wetteraukreis

Zu der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht.

1. 1. Im Plan wurden Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Es fehlt allerdings eine Zuordnung dieser Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen zu einer bestimmten Nutzung. Wir bitten dies nachzuholen.
2. 2. Da inzwischen vielfach Staffelgeschosse gebaut werden, empfehlen wir zur Vermeidung von Diskussionen im Planungsprozess skizzenhaft darzustellen, wie ggf. festgesetzte Trauf- und Firsthöhen gemessen werden sollen.

Im Auftrag



Wirtz

### Zu 1: Der Anregung wird entsprochen.

Die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

### Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom 2007 wird es hinsichtlich der Bemessung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen keinen Unterschied geben, so dass auf eine weitergehende Festsetzung in dem hier vorliegenden Bebauungsplan verzichtet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Wegen des Außendienstes stehen Ihnen die Bauaufsichtssachbearbeiter/innen vorwiegend donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr zur Verfügung!

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung		Bankverbindungen	
Mo - Mi	8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr	Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64	Postbank Frankfurt BLZ 510 100 60, Konto 113 19 609
Do	8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr	IBAN DE84 5185 0079 0011 0000 64	IBAN DE37 5001 0060 0011 3156 09
Fr	8:30-12:30 Uhr	SWIFT-BIC HELADEF1FRI	SWIFT-BIC PENKDEFFXXX

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.  
Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.





# Wetteraukreis

Wetteraukreis - Postfach 10 06 61 - 61167 Friedberg

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden

Der Kreisausschuss  
Fachdienst Bauordnung, Fachstelle 4.5.5  
Brandschutzdienststelle -Vorbeugender Brandschutz-

61169 Friedberg/H., Europaplatz  
http://www.wetteraukreis.de

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Henrich  
Tel.-Durchwahl 83-4554  
E-Mail Lars.Henrich@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914554  
Zimmer-Nr. 319 Gebäude B  
Aktenzeichen 25681-14-BB-  
Kassenzeichen  
Datum 08.08.2014

Kreisausschuss Wetteraukreis, FD Bauordnung, FS 4.5.5 (08.08.2014)

## Beschlussempfehlungen

<b>Az.:</b>	<b>25681-14-BB-</b>	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Anhebung TÖP gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB; Bad Vilbel - Dortelweil; B.-Plan "Dortelweil-West", 10. Änderung; hier: Stellungnahme Brandschutzdienststelle	
Grundstück:		
Gemarkung:	Dortelweil	
Flur:		
Flurstück:		

<b>Objekt-Nr.:</b>	
Oberobjekt:	
Bezeichnung:	

### Fachliche Stellungnahme

**Gegen den Bebauungsplan „Dortelweil – West“ 10. Änderung bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:**

#### 1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

WA 3a: 1.600 l/min.

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

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

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Wegen des Außendienstes stehen Ihnen die BauaufsichtssachbearbeiterInnen vorwiegend donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr zur Verfügung!

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung		Bankverbindungen	
Mo – Mi	8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr	Sparkasse Oberhessen BLZ 518 500 76, Konto 510 000 64	Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19 608
Do	8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr	IBAN DE84 5185 0079 0051 0000 64	IBAN DE37 50 01 0060 0011 3196 09
Fr	8:30-12:30 Uhr	SWIFT-BIC HELADEF1FR	SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

### Löschwasserversorgung

#### **Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es handelt sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich um eine Modifikation des planungsrechtlichen Bestandes dahingehend, dass die maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf Geschossigkeit und demzufolge auch Geschossfläche reduziert wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung bei der bisherigen Entwicklung bereits als sichergestellt zu betrachten ist, so dass hier für das vorliegende Änderungsverfahren kein weitergehender Handlungsbedarf besteht. Unabhängig davon kann die Stadt Bad Vilbel die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung stellen.



## 2. Hydranten

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

### Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

## 3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Henrich

### **Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

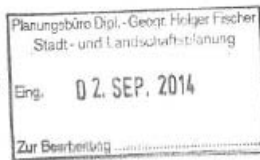
Das Plangebiet Dortelweil West ist vollständig erschlossen und überwiegend bebaut, so dass für den Bebauungsplan hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

### **Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

und wurde bei der Umsetzung der Erschließung bereits berücksichtigt.

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro  
Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden



## Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt - Naturschutz und Landschaftspflege -

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

Auskunft erteilt Herr Schwarz  
Tel.-Durchwahl 83 4312  
E-Mail michael.schwarz  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 4444 / 914312  
Zimmer-Nr. 216  
Aktenzeichen 4.1.2/ 003.3-1414-11851/2014  
Kassenzeichen Kassenzeichen

Datum: 01.09.2014

### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel B-Plan Dortelweil West, 10. Änderung Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde gem. § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken.
2. Die Eingriffsregelung nach § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht anzuwenden, da das Vorhaben nach § 13 a BauGB eingestuft werden kann.
3. Der Artenschutzbericht zur Zauneidechse ist für das Vorhaben ausreichend, so dass keine Verbotstatbestände der §§ 39 bis 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Langenberg

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung		Bankverbindungen	
Mo – Mi	8:30-12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr	Sparkasse Oberreifen BLZ 518 500 79, Konto 510 000 64	Postbank Frankfurt BLZ 200 100 60, Konto 113 19 606
Do	8:30-12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr	IBAN DE64 6186 0079 0051 0000 64	IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
Fr	8:30-12:30 Uhr	SWIFT-BIC HELADEF1FRI	SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem/Ihrer SachbearbeiterIn unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83- 1383.

Kreisausschuss Wetteraukreis, Naturschutz und Umwelt (01.09.2014)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Bad Vilbel  
Postfach 1150  
61101 Bad Vilbel

Unser Zeichen: III 31.2-61d 02/01-113-  
Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf-Roth  
Zimmernummer: 3.11  
Telefon/ Fax: 06151 12 6347/12 8934  
E-Mail: petra.langsdorf-roth@rpda.hessen.de  
Datum: 12. September 2014

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil  
Bebauungsplan „Dortelweil-West“, 10. Änderung  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“.
2. Hinsichtlich **naturschutzfachlicher Belange** wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.  
Aus der Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:  
**Grundwasserschutz/Wasserversorgung**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.  
Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.  
**Kommunales Abwasser**
4. Gegen die 10. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (12.09.2014)

**Beschlussempfehlungen**

Regionalplanung

**Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Naturschutz

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Angemerkt sei, dass von der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 01.09.2014 keine Bedenken vorgetragen wurden.

Arbeitsschutz und Umwelt

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

und wurde bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Angemerkt sei, dass es sich bei der vorliegenden 10. Änderung ausschließlich um die Modifikation bereits bestehenden Planungsrechtes handelt, so dass an dieser Stelle keine Veränderungen zu erwarten sind.

Kommunales Abwasser

**Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## Bodenschutz West

### Nachsorgender Bodenschutz:

5. In der Begründung der vorherigen Änderungsentwürfe des Bebauungsplanentwurfes wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Bad Vilbel keine diesbezüglichen Hinweise vorliegen. Ein Umweltbericht wurde nicht vorgelegt. Ich gehe daher davon aus, dass eine entsprechende Überprüfung der überplanten Fläche erfolgt ist. Auch mir sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 11.08.2014 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

### Vorsorgender Bodenschutz

6. 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, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des Bodenschutzes nicht hinreichend dargestellt und berücksichtigt. Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Februar 2011, ISBN 978 - 3 - 89274 -331 -6" dargestellt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf der Webseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) heruntergeladen werden: [http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung\\_Langfassung.pdf](http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf)

Darüber hinaus liegen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie Informationen über die Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen vor. Mit dem "BodenViewer Hessen" steht ein großer Teil der vorliegenden Daten zu Bodeneigenschaften und -funktionen als interaktive Kartenanwendung im Internet zur freien Verfügung. Hier werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt und unter dem Punkt "Bodenschutz in der Planung" kann eine flächenbezogene Gesamtbewertung (aller) Bodenfunktionen abgerufen werden: <http://www.hlug.de/start/boden/fisbo/bodenviewer-hessen.html>

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

Ich weise darauf hin, dass nach § 2 BauGB die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der bodenschutzrechtlichen Belange für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind vom Planungsträger die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

*Fachliche Bewertung / Hinweis zum Detaillierungsgrad*

### Nachsorgender Bodenschutz

#### **Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

### Vorsorgender Bodenschutz

#### **Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Bodenschutzes sind seit Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 fester Bestandteil der Abwägung (§ 1 Abs. 5 BBauG) der 2011 eröffneten Arbeitshilfe und des Leitfadens von 2013 hätte es insofern nicht zwingend bedurft.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird gleichwohl überprüft und in dem für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanverfahren gebotenen Umfang ergänzt.

7. In dieser 10. Änderung sollen Grünflächen durch Garagenhöfe ersetzt werden, was eine aus Sicht des Bodenschutzes problematische, völlig neue und durchaus umfassende Neuversiegelung beinhaltet. Eine aus bodenschutzrechtlicher Sicht stichhaltige Begründung hierfür wird nicht gegeben, da bei der Planung der Wohngebiete die Parkplatznot bekannt war. Ausgleichsflächen in völlig anderen Gebieten sind bodenschutzrechtlich nicht anrechenbar.
- Zur Vermeidung der rechtlichen Angreifbarkeit der Planung sollte die Thematik Boden zumindest über eine Bestandsaufnahme zum örtlich vorliegenden Boden und der Bodenfunktionen, einer Klassifizierung, ob es sich bei der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht um einen erheblichen Eingriff handelt und eine Beschreibung von Verminderungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, Vorgaben für die Grundstücksbegrünung der Dächer und Baumränder, dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser, Geogitterflächen mit Bewuchs als Parkplätze statt Garagen sind Beispiele für Alternativen.etc.) aufgegriffen werden.
- Immissionsschutz**
8. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.
- Allgemein:**
9. 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.
10. Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:
- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
    - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
    - Rohstoffsicherungskarte des HLUg
  - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
    - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
  - Hinsichtlich des Altbergbaus:
    - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
    - In der Datenbank vorliegende Informationen
    - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
- Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**
- Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

**Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es handelt sich bei der vorliegenden 10. Änderung um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung für den kein Umweltbericht zu erstellen ist. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen jedoch auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB sorgfältig erhoben und abgewogen werden. Dies ist im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entsprechend erfolgt. Die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen geht zu Lasten einer rd. 140 m<sup>2</sup> großen Fläche aus Rasen und Gehölzen. Angesichts dessen, dass das gesamte Plangebiet eine Fläche von rd. 64,4 ha aufweist und die hier vorliegende 10. Änderung in deren Mittelpunkt ausschließlich die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe steht rd. 2,4 ha umfasst, ist dies im Hinblick auf die Gesamtbilanz eindeutig zu vernachlässigen. Unabhängig davon wird auch in dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag obschon keine Notwendigkeit dafür besteht, eine entsprechende Aufnahme des Belangs erfolgen.

Immissionsschutz

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Allgemein

**Zu 9: Der Anregung wird entsprochen.**

Bergaufsicht

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen somit aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

11. Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Petra Langsdorf- Roth

### Kampfmittelräumdienst

#### **Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt und hat mit Schreiben vom 08.04.2014 eine Stellungnahme abgegeben die besagt, dass die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben habe, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Unabhängig davon ist der Bebauungsplan bereits überwiegend vollzogen und auch für diese Fläche besteht seit geraumer Zeit Planungsrecht, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass an dieser Stelle weitergehende Kampfmittel entdeckt werden.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
B 2103-2014  
Ihr Zeichen: Frau Christine Braumann  
Ihre Nachricht vom: 01.08.2014  
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler  
Zimmernummer: 3.52  
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133  
E-Mail: dieter.schwetzler@rpd.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de  
Datum: 08.09.2014

**Bad Vilbel,  
Dortelweil  
Bebauungsplan "Dortelweil-West", 10. Änderung  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rpd-darmstadt.hessen.de](http://www.rpd-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (08.09.2014)

### Beschlussempfehlungen

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Planungsbüro Holger Fischer  
St. 1000 Frankfurt am Main  
Emg. 18. SEP. 2014  
Zur Bes.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: cs

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

16. September 2014

**Bad Vilbel 7/14/Bp  
Bebauungsplan "Dortelweil West" 10. Änderung,  
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
2. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Cornelia Schradin  
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband Frankfurt Rhein Main (16.09.2014)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Der Anregung wird entsprochen.**

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0  
Telefax: +49 69 2577-1204  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
BLZ 500 700 24, Kto. 903 428 200  
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00  
BIC: DEUTDE33

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1622

Planungsbüro Holger Fischer  
Frau Schade  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

Planungsbüro Dirk - Gerdor Heuser  
Stadt- und Landratsämtern  
Eng. 21. AUG. 2014  
Zur Bearbeitung

**Kontakt:** Rolf Lange  
**Telefon:** 06101 / 528-120  
**Telefax:** 06101 / 528-121  
**E-Mail:** Rolf.Lange@sw-bv.de

Bad Vilbel, 14.08.2014

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Dortelweil West - 10. Änderung“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Schade,

1. im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Lage der Gas- und Wasserleitungen wurde in den Lageplänen der Anlage dargestellt.

2. 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.

Gegen die vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
  
Klaus Roffter  
Technischer Leiter

  
Rolf Lange  
Stellvertretender technischer Leiter

Anlagen: Plan Gas- und Wasserleitungen

Stadtwerke Bad Vilbel (14.08.2014)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**  
und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



Anlage 1: Plan Gas



Anlage 2 Plan Wasser



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

Planungsbüro Holger Fischer  
Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Schade  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden

Bearbeiter(in): Frau Behat  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl:  
E-Mail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de)  
Vorgangsnummer: 123057

Datum  
02.09.2014

Seite 1/1

#### Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan Dortelweil-West, 10. Änderung

Sehr geehrte Frau Schade,  
vielen Dank für Ihre Informationen.

1. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.
  2. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.
- Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

#### Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de) oder

Postanschrift: [Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel](mailto:Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel)

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55994 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 613 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Jan Garrison | Dr. Herbert Leifer | Frank Meywerk | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

Unitymedia Kabel bw (02.09.2014)

#### Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lars Scheerer  
Beethovenstraße 13  
61118 Bad Vilbel

26. August 2014  
Tel: 06101-9956547  
Email: lars\_scheerer@web.de

Stadt Bad Vilbel  
z. H. Herrn Höfer  
Friedbergerstraße 6

61118 Bad Vilbel

Betr.: Öffentlichen Bekanntmachung vom 31. Juli 2014 (Bad Vilbeler Anzeiger) der Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel in Bezug auf die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“, in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Höfer,

1. aufgrund der Öffentlichen Bekanntmachung vom 31. Juli 2014 der Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel in Bezug auf die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“, in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) möchten wir Ihnen gerne mitteilen, dass wir mit den Planungen in der vorgesehene Form nicht einverstanden sind.

2. Es herrscht in der Beethovenstraße und Konrad-Adenauer-Allee überall größte Parkplatznot, weil die Stadt Bad Vilbel in Ihrer Planung für Neubaugebiete gem. gültiger Stellplatzsatzung pro Haus immer nur einen Auto-Stellplatz berücksichtigte. Wegen der exponierten Lage des Siedlungsgebietes mit relativ ungünstiger Anbindung an schnelle, leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel und der Besiedlung durch vorwiegend junge Familien, bei denen beide Eltern arbeiten und deshalb PKW benutzen ist dieser Maßstab nicht ausreichend. Das können Sie schon an der dichten Belegung der KITAS erkennen. Pro Familie werden in unserem Gebiet in der Regel mindestens 2 im Extremfall 4 Fahrzeuge gehalten. Die Folge ist heute schon eine ständige Parkplatzsuche zu bestimmten Zeiten mit entsprechender Umweltbelastung und natürlich zusätzlicher Gefährdung für die vielen Kinder.

3. Es ist zu begrüßen, daß mit der vorgesehenen Planänderung die Geschosßzahl der zusätzlich möglichen Wohnhäuser entlang der Beethovenstraße und der Adenauerallee von 3 auf 2 reduziert wird, aber die Zahl der dann einen Parkplatz suchenden Bürger wird um 100% erhöht. Unser Vorschlag ist, anstelle der durchgehenden Bebauung entlang der K. Adenauerallee/Beethovenstr eine Unterbrechung für ca 10 - 15 Parkplätze vorzusehen. Diese Parkplätze könnten zumindest zum Teil zur Vermietung vorgesehen werden. Damit könnte auch die Parksituation in den Querstraßen (wie z.B. Richard Wagner Weg) entspannt werden. Kinder werden, wenn sie dort in der Spielstraße spielen, verjagt weil PKW auch auf nicht markierten Flächen parken.

Diese Eingabe wird von den in der Anlage mit Anschrift und Unterschrift auf geführten Nachbarn mitgetragen

Mit freundlichen Grüßen  
Lars Scheerer

Herr Lars Scheerer, Beethovenstraße 13, 61118 Bad Vilbel (26.08.2014)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Bebauungsplan sieht bereits die Rücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a von zwingend III auf maximal II sowie analog dazu die Rücknahme der zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von GFZ = 1,2 auf GFZ = 0,8 vor. Dementsprechend werden voraussichtlich auch weniger neue Wohnungen hier entstehen. Unabhängig davon steht der Bebauungsplan bzw. die 10. Änderung des Bebauungsplanes einer aufgelockerten Bauweise grundsätzlich nicht entgegen.

Name:	Vorname:	Wohnort:	Straße:	Unterschrift:
1 Scheerer	Lars	61118 Bad Vilbel	Beethovensstr. 12	M. h.
2 Scheerer	Christina	61118 Bad Vilbel	Beethovensstr. 13	C. Scheerer
3 Tcheronoukova	OLGA	61118 BAD VILBEL	BEETHOVENSTR. 14	O. Tcheronoukova
4 NASSER	GEORGES	61118 BAD VILBEL	BEETHOVENSTR. 14	G. Nasser
5 VIKELIS	CHARLES	61118 BAD VILBEL	BEETHOVENSTR. 14	Charles Vikielis
6 Grewig	Petra	61118 Bad Vilbel	Beethovensstr. 15	P. Grewig
7 Gerlach	Ruth	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 44	R. Gerlach
8 Guth	Brigitte	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 48	B. Guth
9 Hildenbungs	Thomas	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 48	T. Hildenbungs
10 Matusch	Christina	61118 Bad Vilbel	Judekstr. 10	C. Matusch
11 Guth	TRANSIRA	61118 Bad Vilbel	KONRAD-ADENAUER-ALLEE 48	F. G. Guth
12 Klein	Dietlef	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 34	D. Klein
13 Klein	Miara	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 34	M. Klein
14 Klein	Miriam	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 34	M. Klein
15 Wang	Ziyun	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 32	W. Wang
16 Liu	Yie	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 32	Y. Liu
17 SIVASUBRAMANIAM	SHANMUGAM	61118 BAD VILBEL	JOHANNES-BRAHMS-WEG 42	S. Subramaniam
18 Schwartz Tina	Tina	61118 Bad Vilbel	JOHANNES-BRAHMS-WEG 40	T. Schwartz
19 Strecher	Jürgen	61118 Bad Vilbel	Johannes-Brahms-Weg 40	J. Strecher
20 SCHUMANN	HELE	61118 BAD VILBEL	Konrad-Adenauer-Allee 58	H. Schumann
21 Xu	Ying	61118 Bad Vilbel	Konrad-Adenauer-Allee 58	Y. Xu
22 Mödliger	Yess	61118 Bad Vilbel	BEETHOVENSTR. 9	M. Mödliger
23 Mödliger	Stefanie	61118 BAD VILBEL	BEETHOVENSTR. 9	S. Mödliger
24 Winkl	Jela	61118 Bad Vilbel	Victor-Georg-Weg 57	J. Winkl
25 Winkl	Nicol	61118 Bad Vilbel	Victor-Georg-Weg 57	N. Winkl
26 FRANGE	MIRCO	" "	JOHANNES-BRAHMS-WEG 42	M. Frange
27 FRANGE	Kathy	" "	JOHANNES-BRAHMS-WEG 42	K. Frange
28 Hildebrandt	Gerd	61118 Bad Vilbel	JOHANNES-BRAHMS-WEG 42	G. Hildebrandt
29 Hildebrandt	Friedel	" "	JOHANNES-BRAHMS-WEG 42	F. Hildebrandt
30 Hildebrandt	Lina	" "	" "	L. Hildebrandt

Anlage Unterschriftenliste



Unterschriften

31	Fajiga	Nicole	Gans Bad Vilbel	Johannes-Birkens-Weg	N. Fajiga
32	Fajiga	Horst	Gans Bad Vilbel	Johannes-Birkens-Weg	H. Fajiga
33	Fandari	Mina	Gans Bad Vilbel	Kornel-Adrianus-Allee 23	Mina
34	Fandari	Sibus	Gans Bad Vilbel	Kornel-Adrianus-Allee 28	Sibus
35	Luo	Xinyang	Gans Bad Vilbel	Johannes-Birkens-Weg 30	X. Luo
36	Luo	Xinyang	Gans Bad Vilbel	Johannes-Birkens-Weg 30	X. Luo
37	Kakur	Elizabeth	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Elizabeth
38	Kakur	Georg	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Georg
39	Kakur	Lando	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Lando
40	Kakur	Gabriela	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Gabriela
41	Kakur	Kell	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Kell
42	Schaefer	Hambred	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	Hambred
43	Schaefer	Helga	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	H. Schaefer
44	Sandus	Birble	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	B. Sandus
45	Sandus	Heming	Gans Bad Vilbel	Richard-Wagner-Weg 24	H. Sandus
46					

Anlage Unterschriftenliste