

**Stellungnahmen mit Anregungen
zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB
sowie der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur
3. Änderung des Bebauungsplans
„Im Schleid“
der Stadt Bad Vilbel**

Stand: 09.11.2018

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.08.2018 wurden 62 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.08.2018 statt.

24 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 13 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

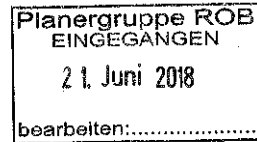
Seitens der Öffentlichkeit wurden 21 Anregungen vorgebracht.



DB Netz AG • Hahnstr.49 • 60528 Frankfurt

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

9



DB Netz AG
Großprojekte Region Mitte
I-NG-MI-N(1)
Hahnstr.49
60528 Frankfurt
www.dbnetze.com/fahrweg

Norbert Wolf
Tel.: 069 265-45515
Norbert.n.wolf@deutschebahn.com
Zeichen: I-NG-MI-N(1)

19.06.2018

**S6 1. Baustufe, 4-gleisiger Ausbau Frankfurt (M) West – Bad Vilbel
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**


Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ bestehen aus Sicht des Projektes S6 1. Baustufe keine grundsätzlichen Bedenken.

- 1 Wir verweisen auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte vom 28.01.2015 zur 2. Änderung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Netz AG


Fassing


Wolf

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2 – 11.

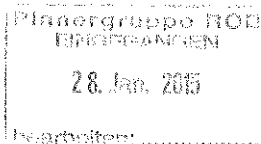
Anregungen



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

Planergruppe ROB GmbH
Schulstr. 6

65824 Schwalbach



Brief Nr. 9

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str.10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Telefon 069 265-29567
Telefax 069 265-41379
martina.fischer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-M-L(A)

TÖB-FFM-15-10800/FI

28.01.2015

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ in Bad Vilbel

Ihr Schr. vom 22.12.14

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG 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 und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

2 Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird kein Gelände der Deutschen Bahn AG und auch keine im Zuge der S6 planfestgestellten Flächen in Anspruch genommen. Dieser Sachverhalt ist seitens der Verantwortlichen für den Bebauungsplan ausdrücklich zu bestätigen.

3 **Lärmschutzanlage**
Zusätzlich zur auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellten 3,50 m hohen Schallschutzwand soll angrenzend an das DB Netz AG Gelände eine 7 m hohe Lärmschutzanlage auf Fremdgelände errichtet werden. Die Ausführungsplanung dieser Lärmschutzanlage ist durch einen vom Eisenbahn-Bundesamt zugelassenen Prüfsachverständigen auf ihre Standsicherheit zu prüfen und bei der DB Netz AG vorzulegen. Die Schallschutzanlage ist so herzustellen, dass schallschutztechnisch keine Verschlechterung für die Anwohner entsteht. Der Baulastträger des Neubaugebietes hat nachweislich zu gewährleisten, dass eine Reflektion zwischen der städtischen Lärmschutzanlage und den vorbeifahrenden Zügen bzw. der planfestgestellten Schallschutzwand auf dem Bahngelände ausgeschlossen wird. Erst nach Freigabe der Ausführungsplanung durch die DB Netz AG darf diese Lärmschutzanlage errichtet werden. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf hierdurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Die Unterlagen sind bei der nachfolgend genannten Stelle einzureichen.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Flächen der Deutschen Bahn AG und auch keine im Zuge der S6 planfestgestellten Flächen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. einen Großteil des Gebäuderiegels des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Der Schallschutz für diese bislang Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet. Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung gibt die Schalltechnische Stellungnahme zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes wird durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Anregungen	Brief Nr. 9	Beschlussvorschlag
	DB Netz AG I.NFR (F) Pfarrer-Perabo-Platz 4 60326 Frankfurt	
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.		Beschlussvorschlag zu 4: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
5 Wege- / Zufahrts- / Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte jederzeit zum Erreichen der Bahnbetriebsanlagen nutzbar bleiben.		Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i>
6 Oberflächen- und sonstige Abwässer Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.		Beschlussvorschlag zu 5: Der Anregung wird gefolgt.
7 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.		Begründung: <i>Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und daher öffentlich zugänglich.</i>
8 Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen		Beschlussvorschlag zu 6 - 8: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
9 Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). 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.		Begründung: <i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i>
10 Wir weisen darauf hin, dass sich die vorhandene Fernwasserleitung der OVAG zumindest im Bereich Bahn-km 183,2 bis 183,4 nicht genau in der Lage befindet, wo sie im Lageplan der OVAG eingezeichnet ist. Dies hat sich im März 2013 bei Suchschachtungen zur Ermittlung der örtlichen Lage ergeben. Alle Erschwernisse, die sich aus einer geänderten Lage der Wasserleitung ergeben, gehen zu Lasten des Baulasträgers der angrenzend an das DB Netz AG Gelände diese geplanten Lärmschutzanlage auf dem städtischen Gelände errichtet. Der Baulasträger		Beschlussvorschlag zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: <i>Siehe Beschlussvorschlag zu 3.</i> <i>Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Der bestehende Hinweis wird gemäß der vorgebrachten Stellungnahme angepasst.</i>

Anregungen

Brief Nr. 9

des Neubaugebietes teilt der DB AG die im Zuge der Bauausführung erkundete Lage der Fernwasserleitung mit.

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Trobisch

i. A.

Fischer

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 10:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 11:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises.

Anregungen

Brief Nr. 10

Beschlussvorschlag



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

Planergruppe ROB GmbH
Schulstr. 6

65824 Schwalbach



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str.10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-41379
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-18-30794/FI

06.08.2018

3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 15.06.18 - 1725 -

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 und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2 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.

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.

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

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
<p>3 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.</p> <p>4 Photovoltaikanlagen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</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 Zuwegung zu den Bahnanlagen Der angrenzende Weg 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</p> <p>7 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>8 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 Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. 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 Ver-</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 3:</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> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></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> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der parallel zur Bahnstrecke verlaufende Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt und daher öffentlich zugänglich.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 7 - 8:</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

zug 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.

9 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. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

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. Riegelhebung) 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.

11 Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

12 Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der DB 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

i. V.

Trobisch

i. A.

Fischer

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 9:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

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.

Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem. Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.

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.

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung gibt die Schalltechnische Stellungnahme zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen	Brief Nr. 10	Beschlussvorschlag
		<p><i>Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Der bestehende Hinweis wird gemäß der vorgebrachten Stellungnahme angepasst.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 11 – 12:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>

Von: Horst.Riedner@telekom.de <Horst.Riedner@telekom.de>
 Gesendet: Montag, 2. Juli 2018 10:01
 An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de>
 Cc: Sven.Heuseler@telekom.de
 Betreff: Stadt Bad Vilbel, 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"



Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Bearbeitung der verspäteten Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ haben wir die 3. Änderung des Be-Plans "Im Schleid" mit Frist 02.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 gelesen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen.

Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1**
- Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut (s. o. a. Anl.).
 - Änderungen im Straßenverlauf haben wir nicht festgestellt
 - Änderungen oder Erweiterungen der Telkommunikationslinien erfolgen auftragsbezogen in Abstimmung mit dem Bauherrn
 - Neue Trassen werden bei Bedarf mit dem Wegebausträger abgestimmt (Trassenzustimmungsantrag)

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Horst Riedner

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Fernstudien-Neubauabteilung, Wälderstr. 11-13
 69126 Heidelberg
 Telefon: 06221 37-61 80190 (Telefonatollied)
 Fax: 06221 37-61 80194 (Tele)
 Mobil: 0171 39-1295 (Tele)
 E-Mail: Horst.Riedner@telekom.de
 www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

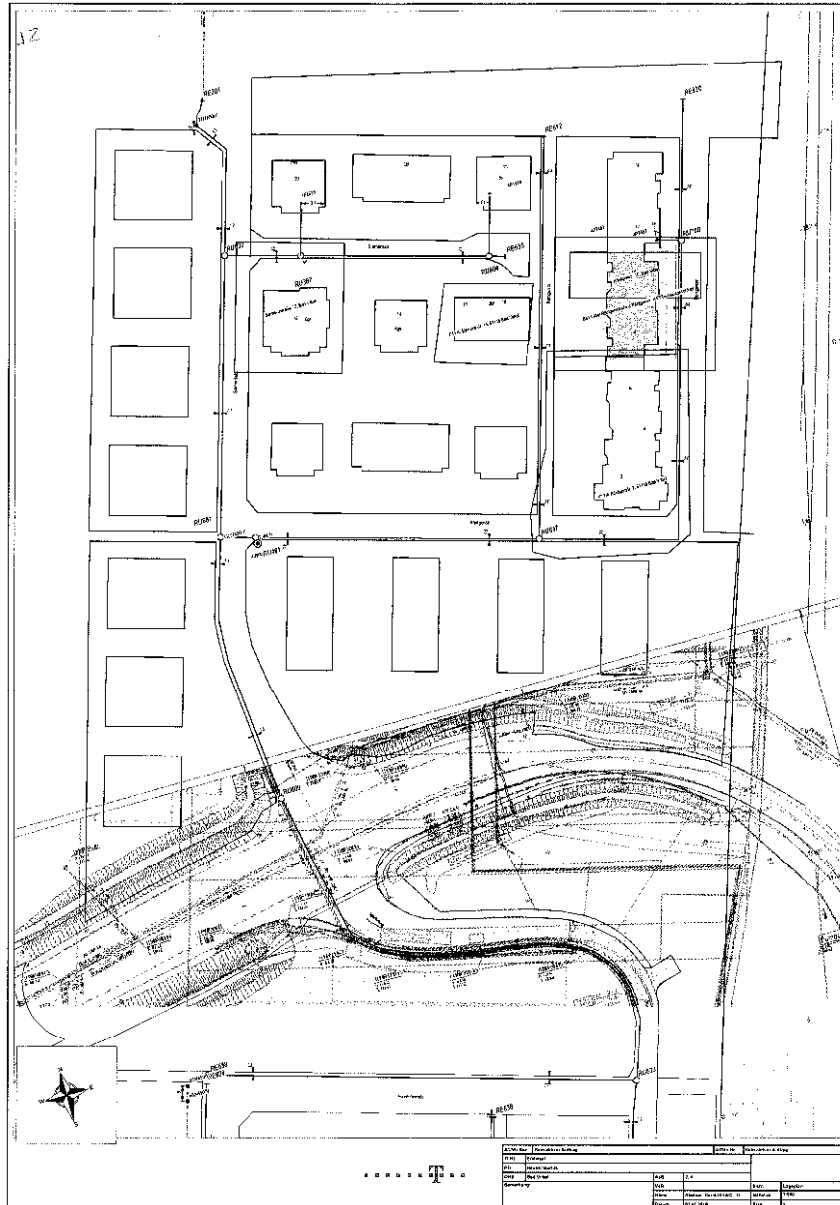
GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.



Anregungen

Brief Nr. 22

Beschlussvorschlag

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Geinhausen

22



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63566 Geinhausen

Aktenzeichen 34c2-18-0096-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 16. August 2018

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schleid", im Stadtteil Bad Vilbel

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Schreiben der Planergruppe ROB vom 08.02.2018, 15.06.2018 und
20.06.2018

unsere Stellungnahme vom 22.03.2018, Az.: 34c2-18-0096-BE13.01.2
gemeinsame Besprechung am 14.08.2018 (Stadt Bad Vilbel, IMB Plan, Hes-
sen Mobil)

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 Rege-
lungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in
der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Mit den Bebauungsplanunterlagen wurde uns ebenfalls eine Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH vom März 2018 mit der Zielstellung der Überprüfung und des Nachweises der gesicherten Verkehrserschließung des Plangebietes sowie der Festlegung erforderlicher Maßnahmen am Knotenpunkt mit der L3008 in Gegenlage zur Paul-Ehrlich-Straße zugeleitet.

Die Verkehrsuntersuchung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die Zunahme des voraussichtlichen Verkehrs durch die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung hat, da die Mehr-

Anregungen	Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
<p>1 belastung sehr gering ist. Die angesetzten Prognosen sind plausibel. Die Nachweisführung der Leistungsfähigkeit wurde allerdings für Einzelknoten geführt. Eine Koordinierung des Streckenzuges der Landesstraße 3008 ist unerlässlich. Die gegebene Leistungsfähigkeit der Landesstraße 3008 bei einer Koordinierung ist durch eine Verkehrssimulation nachzuweisen. Dies war auch bereits mit Gegenstand der gemeinsamen Besprechung am 14.08.2018.</p> <p style="text-align: right;">Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 29, 29,a, 29b HStrG</p> <p>2 Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 22.03.2018, Az.: 34c2-18-0096-BE13.01.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ die Zuleitung von Plangebietswässern auf Gelände der L3008 ▶ die bestehenden Lärmschutzanlagen entlang der L3008 und ggf. Änderungen dieser ▶ Leitungsverlegungen innerhalb des Straßengrundstückes der L3008 betreffend, behalten auch weiterhin ihre volle Gültigkeit. <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>Beschlussvorschlag zu 1:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Beschlussvorschläge 4 - 6.</p>	
<p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p><i>gezeichnet</i></p> <p>Reina Köper</p>		

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63568 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-18-0096-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 22. März 2018

22

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schleid", im Stadtteil Bad Vilbel

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

Schreiben der Planergruppe ROB vom 08.02.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

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 wird die Zielstellung verfolgt inhaltliche Anpassungen der ausgewiesenen Wohnbauflächen, die sich in Besitz eines Investors befinden, vorzunehmen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über Gemeindestraßen und weiterführend über die Landesstraße 3008.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 29, 29,a, 29b HStrG

Anregungen	Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
3	<p>Die Begrifflichkeit Bauverbotszone ist bereits an mehreren Stellen Bestandteil der Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan. Wir bitten die Bauverbotszone gemäß §23(1) HStrG im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 10.9.1 zu ergänzen, dass auch Garagen innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3008 unzulässig sind.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Bemaßung der Bauverbotszone zur L 3008 mit dem einzuhaltenden Abstand von 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen worden.</i></p> <p><i>In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Gliederungspunkt 10.9.1 ergänzt worden, dass auch Garagen innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3008 unzulässig sind.</i></p>
4	<p>Dem Straßengelände der Landesstraße 3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zu-geleitet werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</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 zu-gestimmt wurde.</i></p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.</i></p> <p><i>Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.</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>
5	<p>Die innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung innerhalb der Bauverbotszone liegenden Lärmschutzanlagen entlang der Landesstraße 3008 sind bereits zwischen der Stadt Bad Vilbel und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (heute Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) mit Datum 13.04.2007/25.04.2007 vertraglich vereinbart. Sofern hier Änderungen an den Lärmschutzanlagen vorgenommen werden müssen, sind hierzu prüffähige Unterlagen gemäß RIZ-Ing. dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen vorzulegen, auf dessen Grundlage dann eine entsprechende Vertragsanpassung- bzw. -ergänzung vorzunehmen ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</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 zu-gestimmt wurde.</i></p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.</i></p> <p><i>Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.</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>
6	<p>Sofern Leitungsverlegungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3008 geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</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 zu-gestimmt wurde.</i></p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.</i></p> <p><i>Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.</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>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>	

Anregungen	Brief Nr. 22	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die notwendigen Änderungen der Lärmschutzwälle tangieren die Inhalte der Vereinbarung vom 13.04.2007/25.04.2007 nicht. Eine Anpassung der Vereinbarung ist daher nicht erforderlich.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</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>



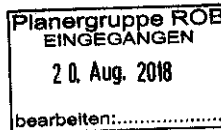
Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

ROB Planergruppe

Architekten und Stadtplaner

Schulstraße 6

65824 Schwalbach



Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

61169 Friedberg/H., 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 60166-18-TÖB-

Kassenzeichen

Datum 14.08.2018

Az.: 60166-18-TÖB-
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Im Schleid" in Bad Vilbel - 3. Änderung -
Gemarkung: Bad Vilbel
Flur: 21
Flurstück: 186/4

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.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

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

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

1

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH 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 = 1600 l/Min. über einen Mindestlöszeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird entsprechend angepasst.

Anregungen	Brief Nr. 25	Beschlussvorschlag
<p>Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:</p> <p>1600 l/min.</p> <p>Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.</p> <p>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.</p> <p>2 Hydranten:</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.</p> <p><u>Folgende Abstände sind einzuhalten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Offene Wohngebiete 120 m ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m ▶ Geschäftsstraßen 80 m. <p>Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.</p> <p>Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>3 Sonstige Maßnahmen:</p> <p>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.</p> <p>Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.</p> <p>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich Rechtsgrundlage: §44 BNatSchG</p> <p>4 Möglichkeit der Überwindung: Im Frühjahr 2018 wurden Rebhühner in dem Gebiet sowohl verhört als auch gesichtet.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 2 - 3:</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 4:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 25

Beschlussvorschlag

Naturschutzverbände, als auch Anwohner, haben die Stadt Bad Vilbel, als auch die Untere Naturschutzbehörde davon unterrichtet. Auf Seite 43 des Entwurfs wird beschrieben, dass seit 1998 keine Rebhühner in dem Gebiet nachgewiesen werden konnten.

Zu dem Thema fand mit Herrn Wolf von dem Planungsbüro GPM am 06.06.2018 ein Termin statt. Dabei wurde besprochen, dass zu der Rebhuhnsituation im Schleid ein Gutachten erstellt wird, mit den Standorten der Bruten (und allen anderen Sichtigungen etc.) Hierzu sollten in Absprache mit der Stadt Bad Vilbel Standorte für Blühstreifen festgelegt werden. Diese Prüfung muss umgehend nachgeholt werden. Wir bitten darum, dass das Planungsbüro GPM mit der Stadt Bad Vilbel diesbezüglich Kontakt aufnimmt.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz **Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch**

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft **Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel**

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

FD 4.5 Bauordnung **Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

5 Fachliche Stellungnahme:

1. Die zum Lärmschutz geplante 7,0m hohe Schallschutzwand am östlichen Rand des Bebauungsplan-gebietes soll nicht mehr errichtet werden. Stattdessen ist eine Schallschutzbebauung geplant. In den Berechnungen zum Schallschutz wurde eine planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie mit der Höhe von 3,5m über Schienenoberkante berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung nur dann genehmigungsfähig ist, wenn die Schallschutzwand der Bahn gebaut ist bzw. spätestens zur Nutzungsaufnahme die Schallschutzwand der Bahn existiert. Ansonsten ist im Verfahren nachzuweisen, dass auch ohne die Schallschutzwand der Bahn ein für eine Wohnnutzung ein ausreichender Lärmschutz gegeben ist.

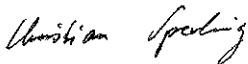
FSt 4.5.0 Denkmalschutz **Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer**

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben **Ansprechpartner/in: Herr Wolf Kunold**

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben bereits in unseren Planungen berücksichtigt sind, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Beschlussvorschlag zu 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den vollständigen Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Anstatt dessen fand bei der Berechnung der Schallschutzmaßnahmen die planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 3,5 m über Schienenoberkante Berücksichtigung. 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. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand jedoch ab Mitte 2019 geplant.



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Lankersheimstr. 10

PLANUNGSRUPPE ROB
als Vertreter der Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

28

Planungsgruppe ROB
EINGEGANGEN
03. Juli 2018
bearbeiten:.....

Stadt Bad Vilbel
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Main
Telefon: 069 244 4661
Telefax: 069 244 4666
E-Mail: info@vilbel.de

02. Juli 2018
Dr. W/de

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.06.2018


Sehr geehrte Damen und Herren,

1

in obiger Angelegenheit haben wir am 13. Februar 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

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.



**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@lvjgn.de

13. Februar 2018
Dr. W /de

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 08.02.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 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 Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

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**Brief Nr. 28****Beschlussvorschlag**

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN


(Prof. Dr. K. Werner)

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

33

Stadtverwaltung · Postfach 11 60 · 61101 Bad Vilbel

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

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
20. Juli 2018
bearbeiten:.....

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung

124Brück/Allgemeiner Schriftverkehr/ Stellungnahme
8072018 der Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan zur 3.
Änderung im Schleid bezgl Bücher 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
24-Kl/bkDatum
18. Juli 2018**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel****3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“**

Hier: **Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung, Bad Vilbel zur
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 15.06.2018 in der o. g. Angelegenheit.

- 1 In dem Planungsentwurf 3. Änderung B-Plan „Im Schleid“ (s. Anlage) ist das **städtische Grundstück** Gemarkung Bad Vilbel Flur 21 Flurstück 222 mit 200 qm als VA Fläche ausgewiesen (ist im rechtskräftigen B-Plan 2. Änderung „Im Schleid“ noch als öffentlicher Fußweg ausgewiesen) und **aus dem Grundstück von Herrn Dietmar Bücher** Gemarkung Bad Vilbel Flur 21 Flurstück 221, 1.332 qm groß, hieraus eine Teilfläche als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Durch die südliche Verlegung des öffentlichen Weges ist ein notarieller Tauschvertrag (im Flächenverhältnis 1:1) Stadt Bad Vilbel/ Herrn Bücher erforderlich. Ansonsten bestehen hinsichtlich des Bebauungsplanentwurfes 3. Änderung „Im Schleid“ seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken und Anregungen.
- 2 Eingeforderte Dienstbarkeiten im Geltungsbereich sind mit den Unterlagen (Antragstext und Lageplan) jeweils schriftlich zu beantragen beim FD Liegenschaftsverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlagen

-Planentwurf 3. Änderung B-Plan „Im Schleid“
-Katasterplan

Kopie z. K.

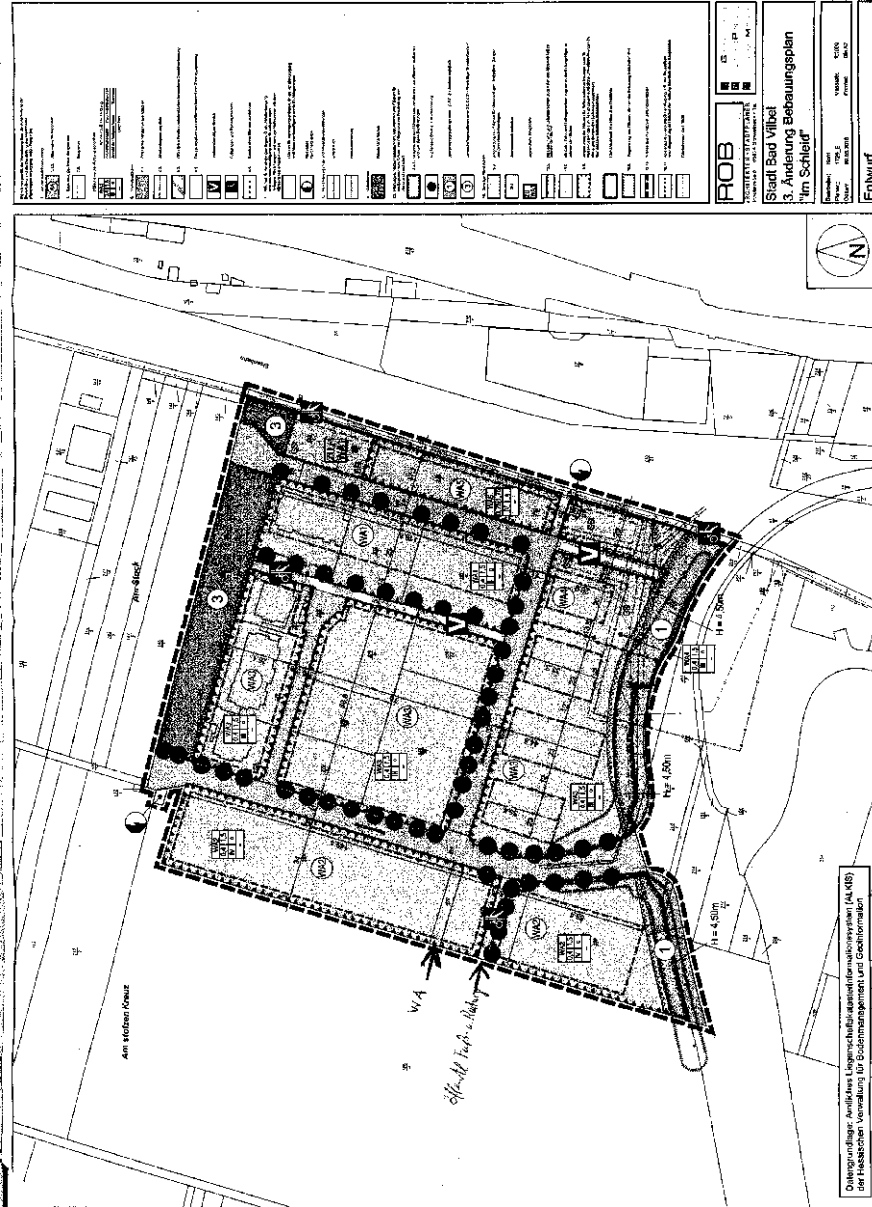
-FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Biermann
-Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Herrn Rotter
-Dietmar Bücher, Veitenmühlweg 2, 65510 Idstein

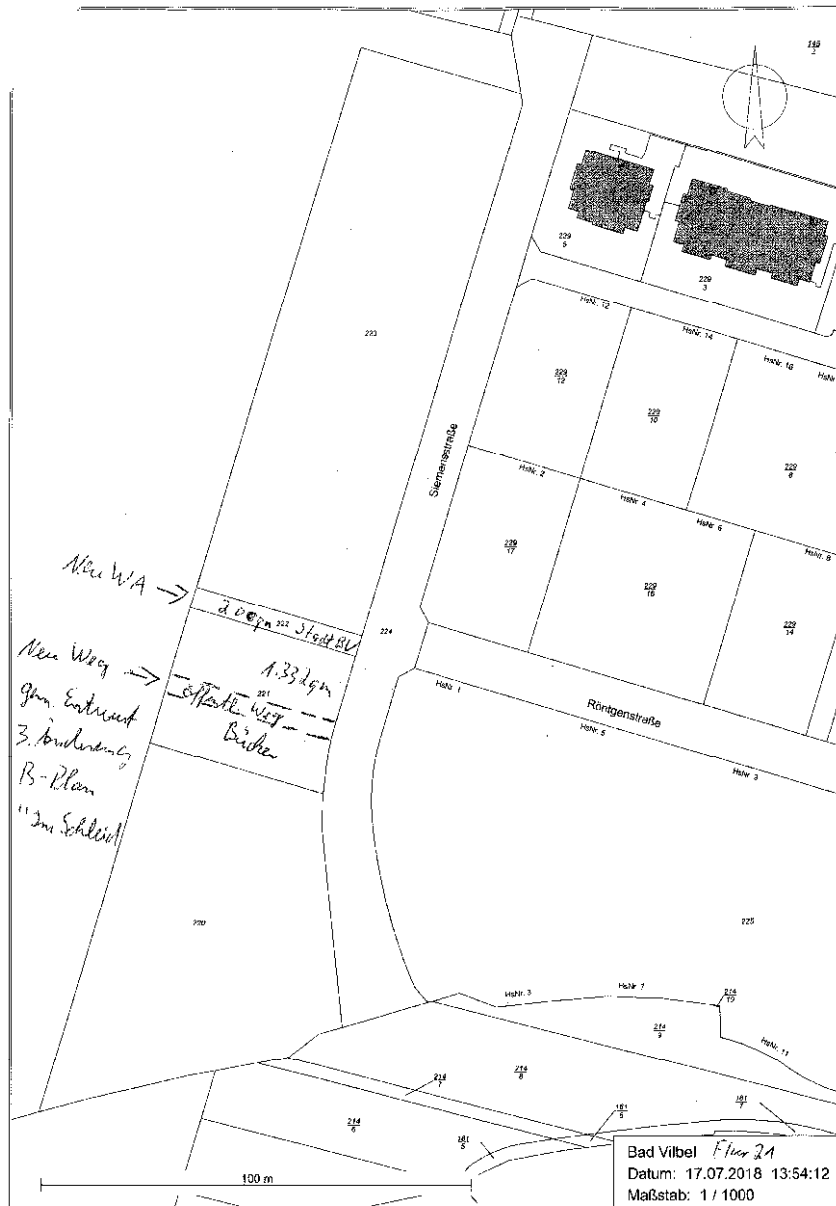
Beschlussvorschlag zu 1 - 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.





38

Fachdienst Bauverwaltung

Bad Vilbel, 11.07.2018

Stefanie Schenk
Telefon 06101 602 353
Telefax 06101 602 336
E-Mail Stefanie.schenk@bad-vilbel.de

Stellungnahme gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 der Fachdienst Bauverwaltung sieht die Notwendigkeit, für das Baugebiet bzgl. der Glasmüllentsorgung Unterflurcontainer für die Anwohner bereit zu stellen. Diesbezüglich möchten wir Sie bitten, dies sowie eine Fläche in der Größe von 2 Parkplätzen entsprechend zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Standorte entnehmen Sie bitte der beigefügten Skizze.

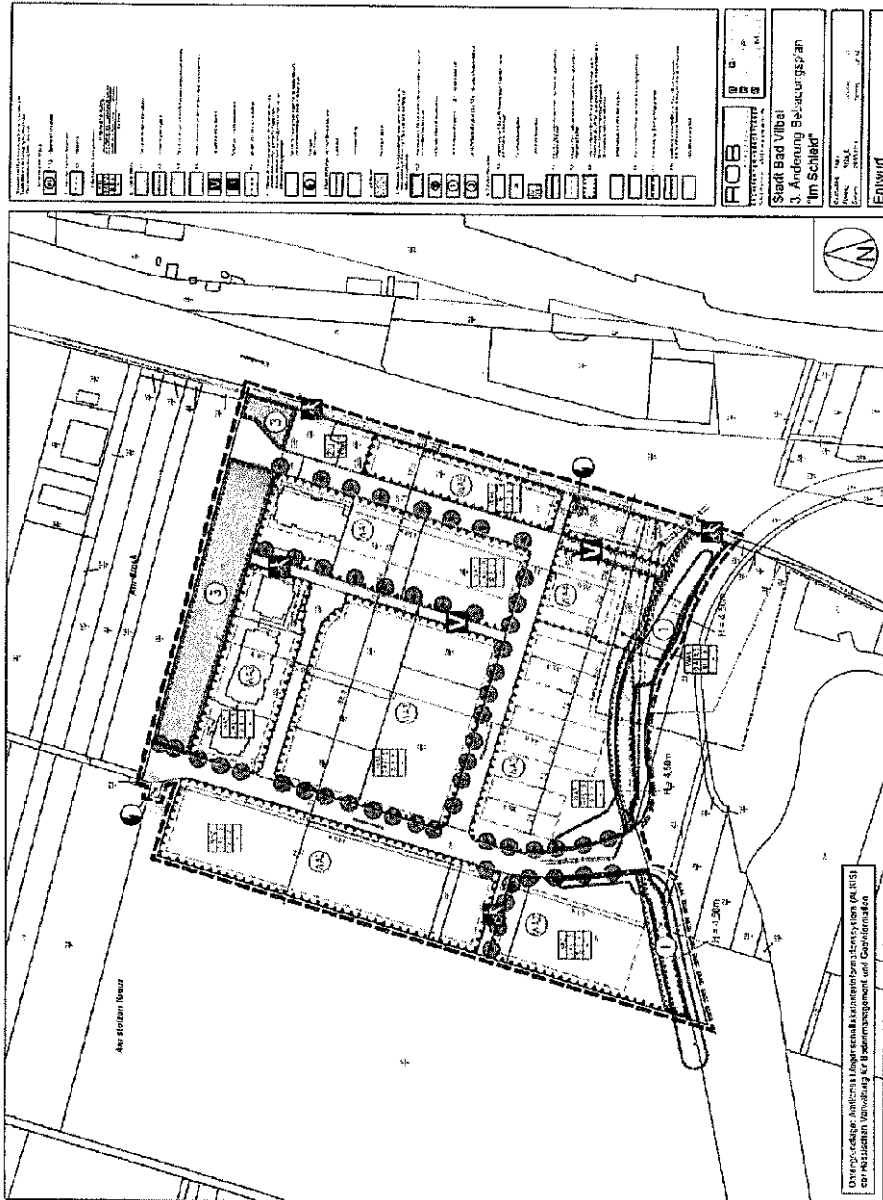
Mit freundlichen Grüßen

Bußmann
Fachdienstleiter**Beschlussvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

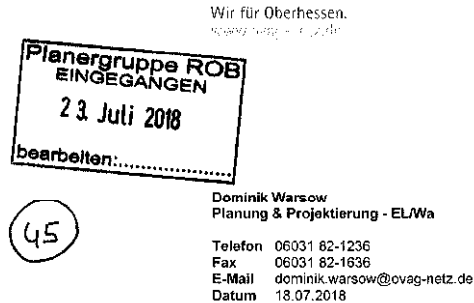
Für die westliche Fläche der Glascontainer müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden, was zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des Verfahrensfortschritts nicht mehr möglich ist. Die östliche Fläche der Glascontainer befindet sich im Bereich einer privaten Grünfläche, die mit Pflanzbindungen festgesetzt ist. Die Festsetzung kann zum jetzigen Verfahrensstand nicht mehr geändert werden, da dies Auswirkungen auf die Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung hätte. Die alternative Unterbringung der Flächen für die Glascontainer innerhalb der privaten Bauflächen ist aufgrund des Baufortschritts und der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Es wird geprüft, ob entsprechende Flächen im Baugebiet „Krebsschere“ untergebracht werden können.





ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taurus



**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“
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.

Ob und inwieweit Anlagen der OVAG-Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im OVAG-Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

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

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

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

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

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die bestehende Transformatorenstation ist bereits als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Leitungen im Bereich des Flurstücks 222 müssen aufgrund der Verschiebung des Fuß- und Radweges nach Süden umgelegt werden. Ein entsprechendes Angebot hat der Investor bereits bei den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH angefragt.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Für die 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel, die sich auf privaten Bauflächen befinden, wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, festgesetzt. Die Leitungen im Bereich des Flurstücks 222 müssen aufgrund der Verschiebung des Fuß- und Radweges nach Süden umgelegt werden. Ein entsprechendes Angebot hat der Investor bereits bei den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH angefragt.

Beschlussvorschlag zu 3:


Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Anregungen

Brief Nr. 45

- 4** Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem **Stützpunkt Bad Vilbel, Im Schleid 4 in 61118 Bad Vilbel, Tel. (0 60 31) 82 491** in Verbindung setzt.
- 5** Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Bad Vilbel vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.
- Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Im Schleid – Allgemeines Wohngebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.
- 6** 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 die Station auf der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner **3,00 m**, jedoch größer **0,00 m** errichtet wird. Die für einen Antrag auf Befreiung nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station als solches ist nach § 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.
- 7** Eine Aussage, wie der Anschluss der Bauvorhaben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche elektrische Leistung an den noch festzuliegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82- 1099 – in Verbindung.
- 8** Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.
- 9** Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.
- Mit freundlichen Grüßen
- 
Dominik Warsow
ovag Netz GmbH
- 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 4:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die Leitungen im Bereich des Flurstücks 222 müssen aufgrund der Verschiebung des Fuß- und Radweges nach Süden umgelegt werden. Ein entsprechendes Angebot hat der Investor bereits bei den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH angefragt.

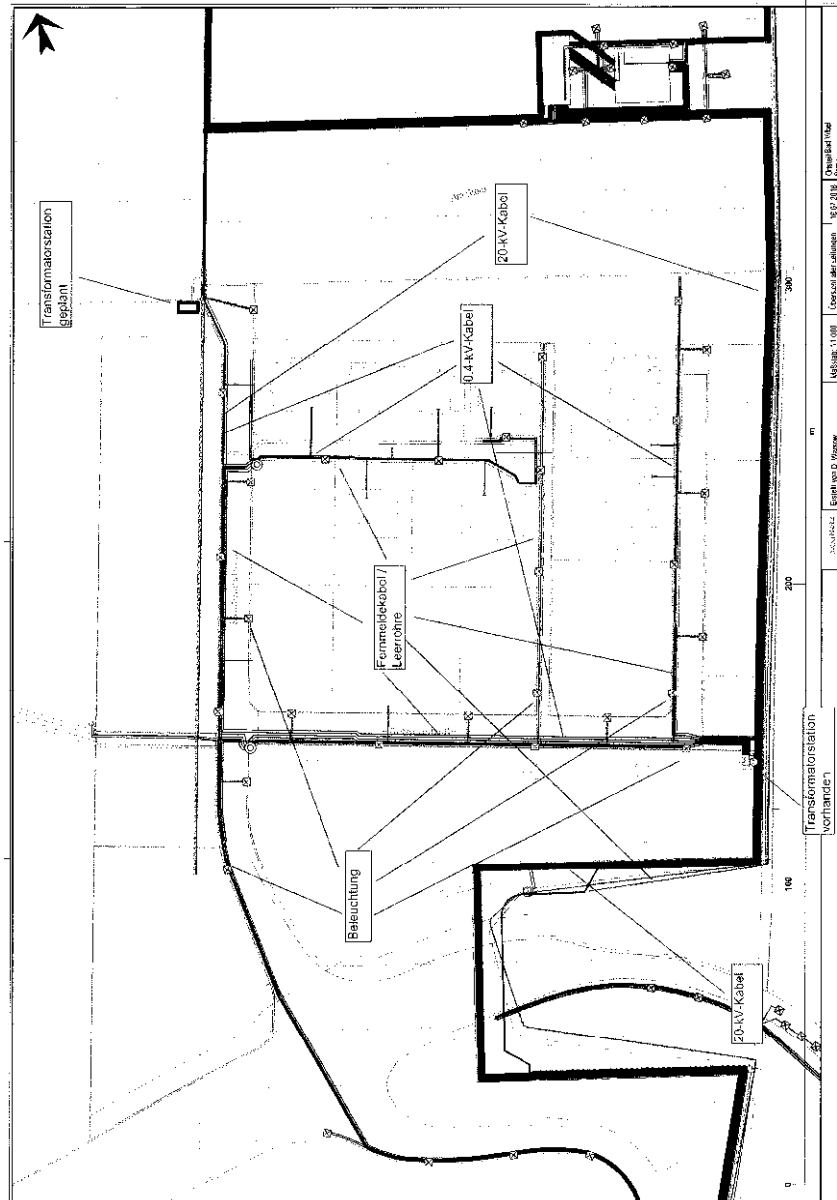
Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Standorte der bestehenden sowie der geplanten Transformatorstation sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Fläche für die geplante Transformatorstation wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel geringfügig vergrößert. Die Erweiterung der Fläche der bestehenden Trafostation ist nicht möglich, da die angrenzenden Flächen bereits in Form von Stellplätzen verkauft sind. Alternativ erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel die Ausweisung einer Fläche für eine 3. Trafostation im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit einer Flächengröße von 5,00 m x 8,00 m.

Die Anregung, dass die Trafostationen auf den dafür ausgewiesenen Parzellen mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden, wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

**Beschlussvorschlag zu 7:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein externer Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 9:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.



www.ovag-gruppe.de

OVAG Postfach 10 07 53 61147 Friedberg

An den
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

45

Martin Wenzel
Wasser/WP/F

Telefon 06402 511-4775
Fax 06402 511-429
wenzel.m@ovag.de

14.08.2018

**Stellungnahme
Bebauungsplan Bad Vilbel „Im Schleid“ 3. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

10

mit Schreiben vom 15.06.2018 über die Planergruppe ROB, haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu den im Betreff genannten Bauleitplanungen gebeten. Nach Prüfung des Bebauungsplanes teilen wir Ihnen nun mit, dass unsere 1. Fernwasserleitung (FWL) „Inheiden-Frankfurt“ direkt von dem Bebauungsplan betroffen ist.

Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Wasserleitung von regionaler Bedeutung mit einer Nennweite von 800 mm. Entsprechende Dienstbarkeiten für diese Leitung im betroffenen Geltungsbereich sind im Grundbuch zu Gunsten der OVAG eingetragen worden.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wurde bereits unter Punkt 11 „Schutz bestehender Leitungen“ und Punkt 12 „Fernwasserleitung“ auf den Bestand unserer Leitung inkl. Schutzstreifen eingegangen. Die hier aufgeführten dauerhaften Nutzungseinschränkungen, dieser wären z. B.

- Abstimmung der Schutzmaßnahmen für Bepflanzungsmaßnahmen
- Keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- Kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Keine Errichtung von Massiven Einfriedungen
- Kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeveränderungen im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers)
- Lager von Schutzgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Keine sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

weiterhin wäre z. B. zu Gewährleisten

- Innerhalb des Schutzstreifens jederzeit das Grundstück betreten bzw. befahren werden darf
- Innerhalb des hierzu bestimmenden Arbeitsstreifen Materialien und Geräte während der Dauer von erforderlichen Arbeiten zu lagern

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis auf die im Plangebiet vorhandene Fernwasserleitung sowie die Nutzungseinschränkungen ist im Textteil des Bebauungsplans bereits enthalten. Der Hinweis wird um die zusätzlich aufgeführten Nutzungseinschränkungen ergänzt.

Anregungen

Brief Nr. 45

11 sind verbindlich einzuhalten und werden auch von uns auf Einhaltung vor Ort geprüft. Als besonderen Schwerpunkt möchten wir auf ein bestehendes Schachtbauwerk mit technischer Ausstattung (s. Anlage) hinweisen.

Hier ist ganzjährig die Erreichbarkeit für Wartungs- und Montagearbeiten mittels Fahrzeuge über eine entsprechend freizuhaltende Fahrtrasse zu gewährleisten.

Sollte der Schutzstreifen in die Bebauung (z. B. Außenanlage, Parkplätze, etc.) eingebunden werden, so ist dies im Vorfeld auf Konformität zum Bebauungsplan und vorhandener Dienstbarkeit abzu prüfen. Wir bitten daher bereits in den Bauungsplan entsprechende Vorgaben zur Erreichbarkeit der techn. Anlage mit aufzunehmen.

Die Fachabteilung Wasser der OVAG stimmt dem Vorhaben nur unter Berücksichtigung der zuvor genannten Angaben zu.

Eine Stellungnahme anderer Fachbereiche im OVAG Konzern, wie z.B. für Strom oder Gas sind gesondert anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Poltrum
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

Anlage: Planskizze


Martin Wenzel

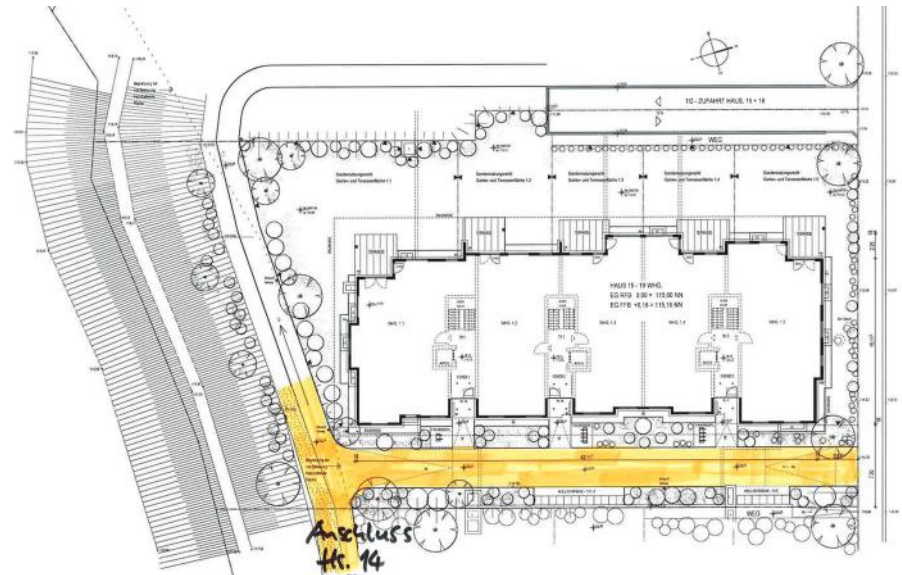
Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 11:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Das bestehende Schachtbauwerk wurde von dem Investor planerisch berücksichtigt. Die Zugänglichkeit, auch mit Baufahrzeugen, ist gewährleistet (Zufahrtsweg siehe beigefügte Freiflächenpläne). Der Zufahrtsweg wird im Bebauungsplan über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.



Anregungen

Brief Nr. 48

Beschlussvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

48



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01--**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAK: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 10.07.2018

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“
Stellungnahme gemäß §3(2) BauGB
Schreiben der Planergruppe ROB vom 15.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Bauleitplanung teile ich Ihnen aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

- 1 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen 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 ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
- 2 Im vorliegenden Bebauungsplan „Im Schleid“ sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. 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:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der beste-

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung.

Im konkreten Fall sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1600 \text{ l/Min.}$ über einen Mindestlöschzeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmefähigkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug.

Das Kapitel zur Trinkwasserversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
	<p>henden 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.</p>	
<p>3</p>	<p>2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4</p>	<p>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>	<p>Begründung: <i>Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p>
<p>5</p>	<p>Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Aus Sicht des Dezernats 41.2 bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Vorhaben.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 4: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5</p>	<p>Kommunales Abwasser: Gemäß Ziffer 11.2 der Begründung sieht die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzliche Änderung des Entwässerungskonzeptes vor. Allerdings ist zu überprüfen, inwieweit die ursprünglichen Annahmen (Bemessungsregen, Versiegelung, Dimensionierung usw.) noch gültig sind bzw. angepasst werden müssen. Die in Ziffer 11.11 der Begründung getroffenen Feststellungen zu den Versickerungseigenschaften der dortigen Böden ist nicht verwertbar, solange diese im Lageplan nicht dargestellt sind. Hinweis: Unabhängig von der 3. BP-Änderung „Im Schleid“ ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der ARA Bad Vilbel zu aktualisieren. Aus abwassertechnischer Sicht kann ich erst nach Vorlage der gewünschten Unterlagen zu der B-Planänderung eine verbindliche Stellungnahme abgeben. Sollten sie hierzu Fragen haben wenden sie sich bitte direkt an Herrn Knipp Tel.: 06927142962.</p>	<p>Begründung: <i>Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren.</i> <i>Dementsprechend sollen auch die in den Kapiteln 10.7 und 10.8 beschriebenen und begründeten Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen, Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.</i> <i>Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten wasserdurchlässigen Wegebefläche zu. Des Weiteren sind die Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen.</i></p>
<p>6</p>	<p>Bodenschutz: Nachsorgender Bodenschutz Im Entwurf des Bebauungsplans wird unter „Hinweise“ auf Seite 21 unter „4 Altlasten“ die Aussage getroffen, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flä-</p>	

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Entwässerung der Flächen, die der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unterliegen, erfolgt im Trennsystem.</i></p> <p><i>Bei Planung und Bau der weiterführenden Kanäle wurden diese Flächen sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Regenwasser bereits berücksichtigt.</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><i>Die Darstellung der Versickerungseigenschaften der Böden in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird als nicht erforderlich erachtet.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vollständig abgearbeitet (siehe Kapitel 11.10 „Altlasten“). Ein entsprechender Hinweis darauf, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird, ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.</i></p> <p><i>Entsprechend des aufgeführten Mustererlasses besteht ein Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, wenn nach Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben. Nach der Stellungnahme des Wetteraukreises bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen die Bauleitplanung keine Bedenken (siehe Brief Nr. 25).</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 48

Beschlussvorschlag

chen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Im Entwurf des Bebauungsplans wird unter „E Begründung“ auf Seite 83 unter „11.10 Altlasten“ die Aussage getroffen, dass eine Durchsicht des Luftbildes „Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0“ keine Verdachtsflächen für Altablagerungen erbrachte, bei Bohrungen die Bodenansprache keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen erbrachte und das Programm Altpro keine Altablagerungen enthält.

Das Programm „Altpro“ wurde 2011 durch das Programm „DATUS“ ersetzt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 27.06.2018 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.

7 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurde die die nachfolgende Passage aus § 2 Abs. 4 BauGB nicht beachtet oder falsch interpretiert: „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 angemessener Weise verlangt werden kann. ...“

Der vorgelegte Entwurf des Umweltberichts zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ enthält Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht ausreichend.

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:

Beschlussvorschlag zu 7:

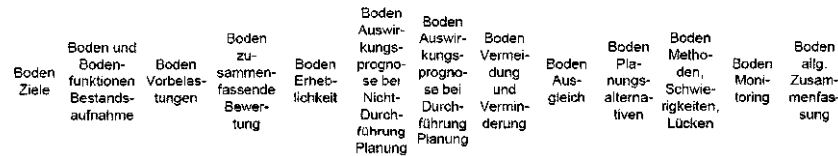
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen“ im Falle von Überplanungen bereits bestehender Baurechte nicht sinnvoll anwendbar ist. Insbesondere dann, wenn die ursprüngliche Planung bereits in weiten Teilen umgesetzt wurde und im Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind. In diesen Fällen macht es keinen Sinn, im Bodenviewer Hessen noch dargestellte Bodenfunktionen zu bewerten, da diese faktisch nicht mehr anzutreffen sind. Gleichwohl wurden die im Bodenviewer dargestellten Bodenfunktionen im Umweltbericht dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neu geordnete 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.

Bausteine Umweltbericht



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/hmuehv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf).

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

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. 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: (Herr Müller Tel.: 06927144918)

Mit der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P18030 vom 28.04.2018) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbelärm untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrswegen und den vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft führen.

8**Verkehrslärm**

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. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu **23 dB (A)** während der Tageszeit und von bis zu **32 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 schalldämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u. a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die nachfolgend beigefügten kartographischen Darstellungen zeigen die Bereiche im Plangebiet in denen Überschreitungen der Pegel > 70 bzw. > 75 dB(A) tags und 60 bzw. 65 dB(A) nachts zu prognostizieren sind. Die abschirmende Wirkung der planfestgestellten Schallschutzwand an der Gleisanlage (h = 3,50 m über Schienenoberkante) ist hierin berücksichtigt. Die Berechnungsergebnissen beziehen sich dabei auf Schalleinträge in sog. „Wohnaußenbereichen“ (Bezugshöhe 2,00 m über Gelände) und für Wohnnutzungen in Höhe eines 2. Obergeschosses (Bezugspunkt ca. 9,00 m) einer hier geplanten Bebauung.

Die geplante „Riegelbebauung“ ist in ihren schallschirmenden Wirkungen für das Plangebiet berücksichtigt – nicht berücksichtigt sind weitere Abschirmungseffekte im Plangebiet selbst, die durch die Besiedlung durch Hausbauten entstehen.

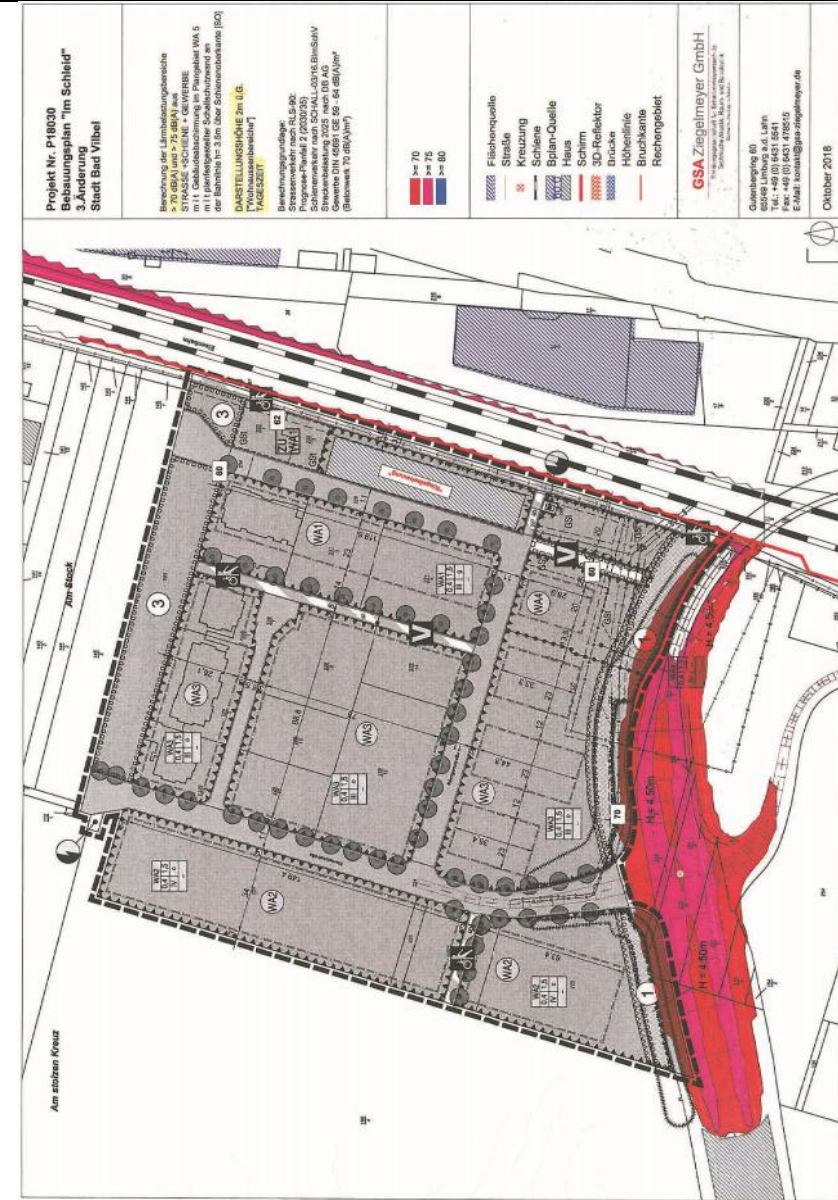
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die genannten Grenzwerte der Rechtsprechung 70 dB(A) bzw. 75 dB(A) nur punktuell und auf den zur Gleisanlage hin orientiert Fassaden auftreten können. In der „Fläche“ des Plangebietes entstehen solch hohe Schalleinträge nicht.

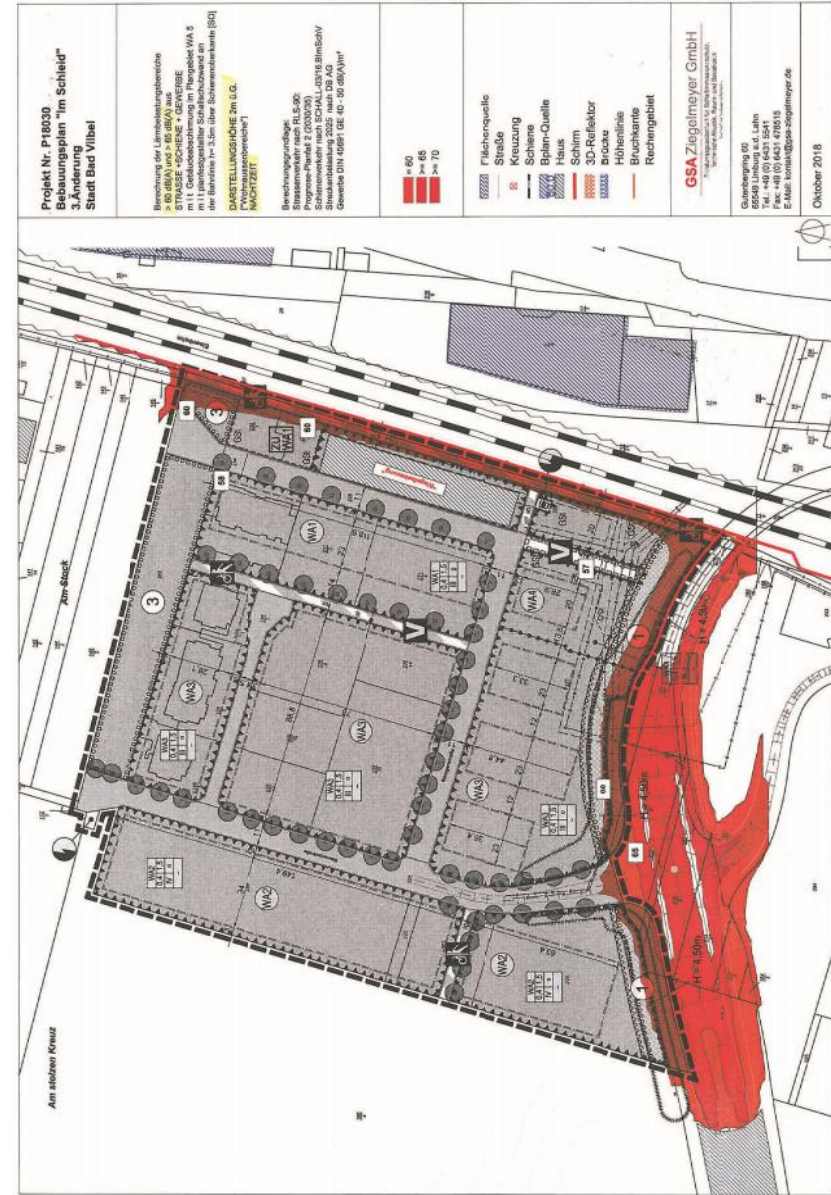
Für die Nachtzeit werden die Grenzwerte von 60 bzw. 65 dB(A) im Nahbereich zur Bahnanlage überschritten.

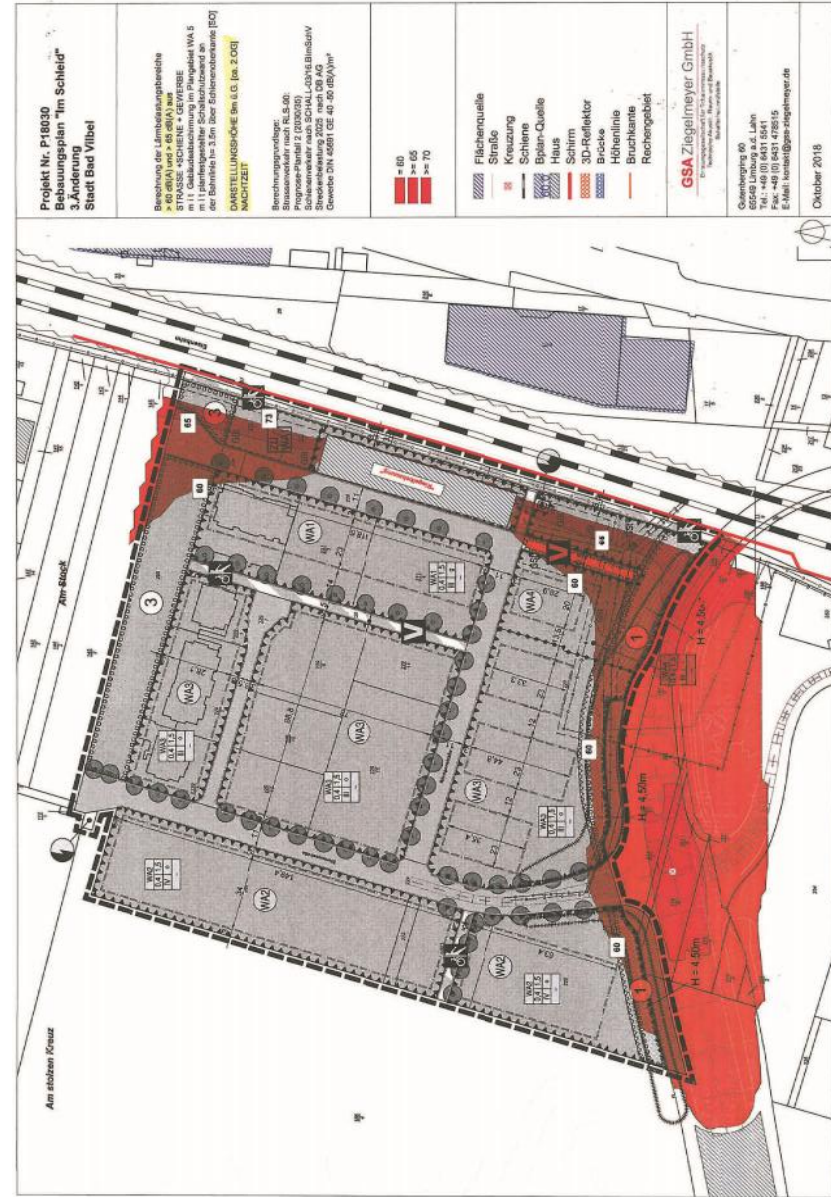
Die berechneten Geräuschemissionen basieren auf der aktuellen Berechnungsvorschrift der Verkehrslärmschutzverordnung – der sog. Bahnbonus (ehemals – 5 dB(A)) ist hierin nicht mehr berücksichtigt; die ausgewiesenen Pegelwerte unterscheiden sich von dem sog. „maßgeblichen Außenlärmpegel“ La der DIN 4109 als Dimensionierungsgrundlage für den passiven Schallschutz durch abweichende Berechnungsmethoden (z.B. Spektrumanpassungswert – 5 dB(A) am Schienenverkehr, Zuschlage zu den Beurteilungspegeln aller Gruppen + 3 dB(A)). Diese Werte sind nicht direkt vergleichbar.

Es zeigt sich, dass nur im Nahbereich zur Gleisanlage entsprechende Überschreitungen auftreten (Allgemeines Wohngebiet WA 5).

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Schalltechnische Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zeigt diese Problematik auf. Durch die im Einzelfalle im Zuge der Baugenehmigung entwickelten passiven Schallschutzmaßnahmen werden für die betroffenen Gebäude die Anforderungen an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sichergestellt.</i></p>







Anregungen

Brief Nr. 48

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet (2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“) war im Osten des Plangebiets eine 7 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Der komplette Wegfall der Lärmschutzwand führt zu deutlich höheren Beurteilungspegeln in großen Teilen des Plangebiets.

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.

Die beabsichtigte Planung führt 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 deutlich 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.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, so ist folgendes zu beachten:

- 9**
- Da in der o. g. schalltechnischen Stellungnahme eine planfestgestellte Schallschutzwand entlang des Schienenverkehrsweges und eine Schallschutzanlage im Bereich der Nordumgehung berücksichtigt wurden, sollte sichergestellt werden (ggf. durch eine textliche Festsetzung), dass diese aktiven Schallschutzmaßnahmen zeitlich vor der Fertigstellung der dahinterliegenden Wohngebäude errichtet werden. Andernfalls ergeben sich noch höhere Beurteilungspegel an den Gebäuden und die passiven Schallschutzmaßnahmen sind vermutlich nicht mehr ausreichend.
- 10**
- Aus hiesiger Sicht sind die aktiven Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Passive Schallschutzmaßnahmen tragen nur sehr eingeschränkt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität (z. B. durch Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei. Es wird daher empfohlen den Bau der bisher vorgesehenen 7 m hohen Schallschutzwand im Osten des Plangebiets bzw. alternative aktive Schallschutzmaßnahmen erneut zu prüfen.
- 11**
- Es wird empfohlen über eine textliche Festsetzung sicherzustellen, dass der im Osten des Plangebiets geplante Gebäuderiegel zeitlich vor den anderen Gebäuden entsteht. Hierdurch ergibt sich eine weitere Abschirmung der Schienenverkehrsemissionen für die hinter dem Gebäuderiegel liegenden Gebäude.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 9:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Schallschutzwandanlagen entlang der Nordumgehung L 3008 sind bereits vollständig realisiert.

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. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand jedoch ab Mitte 2019 geplant.

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u. a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen.

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 8.

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
		<p data-bbox="1184 248 1496 272">Beschlussvorschlag zu 11:</p> <p data-bbox="1184 304 1525 328">Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1184 355 1339 379">Begründung:</p> <p data-bbox="1184 406 2085 595"><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Eine textliche Festsetzung, dass der geplante Gebäuderiegel im Osten des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA 5) zeitlich vor den übrigen Gebäuden entsteht, ist daher nicht mehr realisierbar.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 48

Beschlussvorschlag

12 *Gewerbelärm*

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde in der schalltechnischen Untersuchung nur die Sondergebietsfläche für den Möbelmarkt berücksichtigt. Da sich in der Umgebung des Plangebiets (insbesondere auf der östlichen Seite des Schienenverkehrsweges) noch weitere Gewerbebetriebe befinden, sollten die Auswirkungen der weiteren benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch untersucht werden.

13 *Erschütterungen*

Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Krebs + Kiefer Fritz AG (Az.: 20178242-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 Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft in Bezug auf die Erschütterungsimmissionen führen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb eines Korridors von 20 m tags bzw. 35 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 9.3.2 des Bebauungsplans ist eine Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren für das WA5 vorgesehen. Ob auch weitere Wohngebiete (WA1, WA4) im Korridor liegen, kann anhand des Kartenmaterials von hier aus nicht überprüft werden. Ggf. sollte die textliche Festsetzung auf weitere betroffene Gebiete ausgeweitet werden.

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, deshalb verweise ich hinsichtlich der weiteren natur-schutzfachlichen Beurteilung auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martin-M. Friedrich

Beschlussvorschlag zu 12:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.

Anregungen	Brief Nr. 48	Beschlussvorschlag
		<p data-bbox="1184 248 1496 272">Beschlussvorschlag zu 13:</p> <p data-bbox="1184 301 1655 325">Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1184 354 1339 378">Begründung:</p> <p data-bbox="1184 406 2085 703"><i>Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 35 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 5, für welches erforderliche textliche Festsetzungen getroffen wurden. Weitere Allgemeine Wohngebiete liegen außerhalb der ermittelten Korridorbreite zur Berücksichtigung von Vorkehrungen gegen Erschütterungen.</i></p>

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 3708-2018
Ihr Zeichen: Frau Stefanie Horn
Ihre Nachricht vom: 19.06.2018
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler
Zimmernummer: 018
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzler@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 10.08.2018

49

Bad Vilbel,

**3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1** über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

- 3** 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

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:*Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.***Beschlussvorschlag zu 2:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.***Beschlussvorschlag zu 3:**

Der Anregung wird gefolgt.

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

57

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



Stadtwerke Bad Vilbel GmbH Theodor-Heuss-Straße 61 61118 Bad Vilbel

Planergruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



Technische Abteilung

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

Bad Vilbel, 16.08.2018

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“
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 19.03.2018 übermittelt.

- 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.

Die folgenden in dem beiliegenden Plan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:

- 2** • **Punkt 1: Baugrenze über Steuerleitungen:**
Die geplante Baugrenze liegt über den vorhandenen Steuerleitungen, Leerrohren und Verteilerschrank. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht möglich. Die Leitungen müssen umgelegt werden. Ein entsprechendes Angebot kann bei Bedarf erstellt werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bebauungsplan mit Anmerkungen

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

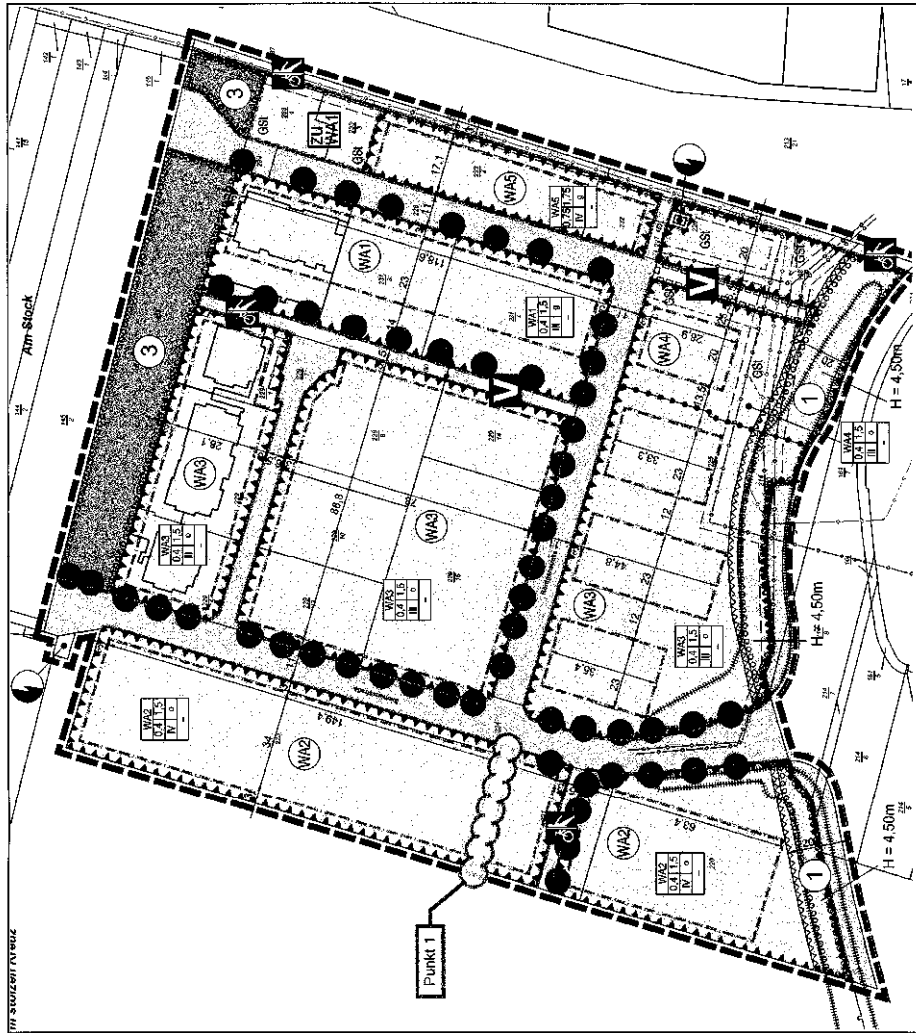
Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung:

Die bestehenden Anlagen werden umgelegt. Ein entsprechendes Angebot hat der Investor bereits bei den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH angefragt.



58



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

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65825 Schwalbach / Taunus

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 297477

Datum
01.08.2018

Seite 1/1

Bauleitplanung der Stadt Vilbel, 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Informationen.

1 Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 05.03.2018 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.



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

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65825 Schwalbach / Taunus

Bearbeiter(in): Frau Büscher
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-151
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 297477

58

Datum
05.03.2018

Seite 1/1

Bauleitplanung der Stadt Vilbel, 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

2 Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abwurf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

**Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer
(Kabelschutzanweisung)**

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schait-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:
www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/
oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)
die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.

Anregungen	Brief Nr. 58	Beschlussvorschlag
<p>(9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.</p> <p>(10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstamper zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.</p> <p>(11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.</p> <p>(12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.</p> <p>(13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.</p> <p>(14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.</p> <p>(15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.</p>		
<p><u>Besonderheiten Unitymedia</u></p>		
<p>(1) Beim Vorhandensein von HDD-Bohrungen (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.</p> <p>(2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.</p> <p>(3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.</p>		





















Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen:

Unitymedia: Tel.: 0800 / 8888-719

Kontaktdaten


	Unitymedia BW	Unitymedia
Anschrift (nicht Planauskunft)	Unitymedia BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart	Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1 50170 Kerpen
	E-mail: Planauskunft@kabelbw.com	E-mail: Planauskunft@unitymedia.de Fax: 02273 / 5947 - 0782
Planauskunft	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login-planauskunft-bw/	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login_planauskunft/


Symbolverzeichnis - Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		
	Batterieschacht mit Nr.		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)	128,0 	Anzahl Rohre DN 100(Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt	367,0 	Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Muffentrog		Hauseinführung
	Rohrtrassenende		
	Rohrtrassenunterbrechung		
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting / Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		

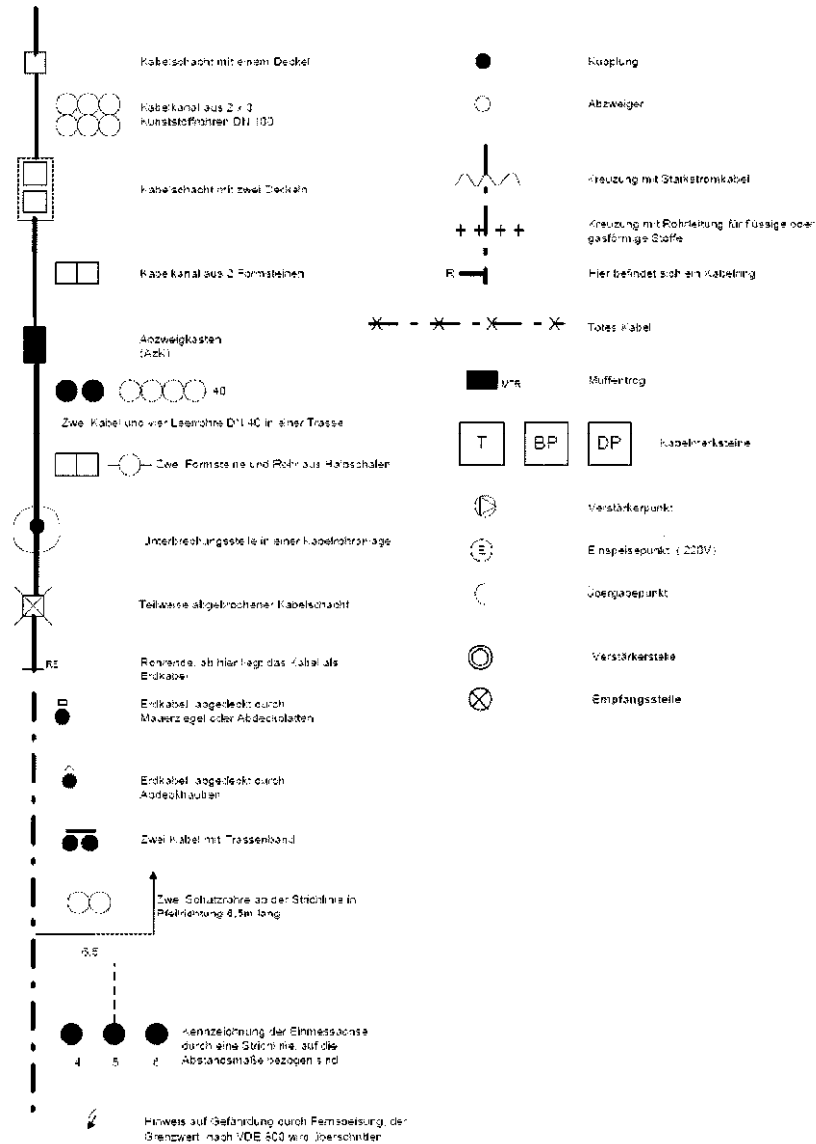
Länge von A bis B
Beachte
Schnittzeichnung
(HDD-54,5-
4x DN 125)
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

 256
Meßpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

 HDD-Bohrung (Spülbohrung) Ggf. Bohrprotokoll anfordern

Symbolverzeichnis - Telekom Legenden



Anregungen	Brief Nr. 58	Beschlussvorschlag
<u>Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale</u>		
Ackk	Ackerkante	
Betk	Betonkante	
Bw	Bahnwärterhaus	
Gy	Gully	
OT	Ortstafel	
Tkst	Tankstelle	
VP	Vermessungspunkt	
Wgw	Wegweiser	
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante	
Bdst	Bordstein	
Bmr	Baumreihe	
Fbk	Fahrbahnkante	
Hy	Hydrant	
Rwg	Radweg	
TP	Trigonometrischer Punkt	
Wgrd	Wegrand	
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante	

Stadt Bad Vilbel
Bauverwaltung
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel
Fax: 06101 602-336

63

Bad Vilbel, 07.08.2018

Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten der geplanten Änderung der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ widersprechen:

1

Lärmschutz

Bereits jetzt unterliegt das Wohngebiet „Im Schleid“ durch den Bahnverkehr, aber auch durch das Werk von EKS Beton, dass nächtlich (!) eine erhebliche Lärmquelle darstellt, einer hohen Lärmbelastung. Der Betrieb dort ist eine Emissionsquelle stetiger, signifikanter Maschinen- und LKW-Geräusche, die mit dem nahen Wohngebiet unvereinbar sind.

Sollte jetzt noch die Klima-Anlage des geplanten Segmüller-Gebäudes die Lärmemissionen ebenfalls auf den Dach, und nicht beispielsweise zur Bundesstraße hin, emittieren, dann übersteigt der Geräuschpegel deutlich das zulässige Maß. Dass hier auf die Bedürfnisse der ansässigen Bad Vilbeler Bevölkerung so wenig Rücksicht genommen wird und werden soll, ist nicht hinzunehmen.

Zudem stellt die Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet eine weitere Verschlechterung dar, auch da sie einen möglichen Schutz gegen die Emissionen von EKS-Beton bieten könnte. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die Stellung der Klima-Anlage des geplanten Segmüller-Gebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ befindlichen Allgemeinen Wohngebiete wurden durch die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (geplante Segmüller-Ansiedlung) ausreichend berücksichtigt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.

Anregungen

Brief Nr. 63

Beschlussvorschlag

Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen "

2 Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

Ich bitte Sie um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und behalte mir weitere Maßnahmen vor, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatz.

Mit freundlichen Grüßen

Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Sehr geehrter Herr Biermann,
sehr geehrte Damen und Herren,
ich nehme zu den folgende Punkten zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ Stellung:

64

1

Veränderungen im Baufeld des WA2:

Die Änderung des Bebauungsfensters in WA2 und die Erhöhung der Geschosshöhe ermöglicht eine Riegelbebauung, welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird.

Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauakzissen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt.

Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren.

Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen, um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen.

Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebssschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung (Klimagutachten). Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

2

Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die Überschreitung der Grenzwerte unzulässig.

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung gibt im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen steigt um mehr als 3500 m².

3

Lärmschutz

Ferner widerspreche ich der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem enorm hohen passiven Lärmschutz eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen."

Durch die Streichung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebssschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebssschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abbremsen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt. Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) an der Bebauung entlang der B 3 stauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. luft-hygienische Kompensationsstrukturen.

Anregungen	Brief Nr. 64	Beschlussvorschlag
	<p><i>Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleiterung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.</i></p> <p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.</i></p> <p><i>Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen.</i></p>	

Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Anregungen	Brief Nr. 64	Beschlussvorschlag
	<p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p> <p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Spekulationen zu den Kaufverhandlungen des Investors sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 64	Beschlussvorschlag
		<p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 64

Beschlussvorschlag

Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barrierewirkung des Gebäudes in WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber des planrechtlichen Ist-Zustandes verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten.
Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) - 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet.
Dies halte ich für nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn "Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen", wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.
Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Im Frühjahr 2016 kaufte ich meine Eigentumswohnung. Hier teilte man mir mit, dass eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet, wenn dies nun obsolet ist?
Bitte erklären Sie, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichts vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels eine Lärmschutzwand gebaut wird. Zusätzlich halte ich das vorliegende Lärmschutzgutachten für fragwürdig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EBS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt.
Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den Gebäuderiegel reduziert.

4

Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

5

Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält.
In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt.
Ich widerspreche der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte.
Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.
Hier ergibt sich auch eine große Inkonsistenz mit der 2. Änderung, in der beschrieben wird, dass die an der Main-Weser-Bahn zu errichtenden Parkplätze bei der Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden können. In der 3. Änderung wird auf die Auswirkungen der ersatzlosen Streichung nicht eingegangen.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Urt. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

Anregungen

Brief Nr. 65

Beschlussvorschlag

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

**Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. §
3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3.
Änderung**

Montag, 13. August 2018

65

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich widerspreche der geplanten Änderung der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“:

1

Lärmschutz

Schon jetzt ist unser Wohngebiet zum Teil von extremem Lärm belastet. Neben dem Bahnverkehr, hier insbesondere die Güterzüge, ist das Werk von EKS, welches östlich keine 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt liegt, eine erhebliche Lärmquelle. Hier werden zum Teil zwischen 22.00h und 6.00h Betonmischer be- und entladen und mit Hochdruckreinigern gereinigt. Zudem werden in diesem Zeitraum LKWs rangiert, was durch deren Rückfahrtsignal ähnlich wie ein Wecker wirkt. In der Nacht mit offenem Fenster zu schlafen, wie es gerade bei den Temperaturen der letzten 8 Wochen nötig ist, ist nicht möglich.

Sollte nun die Lärmschutzwand entfallen oder nicht wie in ursprünglicher geplanter Art und Weise gebaut werden, stellt das eine unzumutbare Situation für uns Bewohner im Schleid dar.

Schon allein diese Lärmbelastung ist nicht hinzunehmen und durch Lärmschutzmaßnahmen zu beseitigen. Ich halte dies mit der Nähe zum Wohngebiet unvereinbar und behalte mir rechtliche Schritte in diesem Punkt vor.

Im Westen soll auf das Dach des geplanten Gebäudes der Firma Segmüller ein Klimagerät mit weiter Schallemission gebaut werden. Um die Emissionen in Richtung Wohngebiet zu verringern ist das Klimagerät auf der westlichen Seite in Richtung B3 des Gebäudes anzubringen.

Mit Blick auf die Lärmbelastung stellt die Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet eine weitere Verschlechterung dar, auch da sie einen

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die Stellung der Klima-Anlage des geplanten Segmüller-Gebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ befindlichen Allgemeinen Wohngebiete wurden durch die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (geplante Segmüller-Ansiedlung) ausreichend berücksichtigt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.

Anregungen

Brief Nr. 65

möglichen Schutz gegen die Emissionen von EKS-Beton bieten könnte. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, „dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen.“

2 Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Ich widerspreche der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

3 Verkehr

Wir haben bereits die Stadt Bad Vilbel darüber informiert, dass an der Kreuzung zur L3008 das Rotlicht durch Fahrzeuge insbesondere kommenden aus Richtung Unterführung, aber auch aus Richtung Meusel missachtet wird. Als Fußgänger mit Kindern blieb einem nichts anderes übrig als auf die nächste Grünphase zu warten. Schwere Unfälle mit dem Auto konnten teilweise nur durch Vollbremsungen beim Passieren der Kreuzung verhindert werden.

Bevor nun hier weitere Planung bzgl. mehr Verkehr vorangetrieben werden, ist es die Pflicht der Stadt Bad Vilbel, bspw. durch Blitzanlagen, sich darum zu kümmern, dass die Fahr-, Lauf- und Schulwege der Bewohner von Bad Vilbel sicher sind.

Ich bitte um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und behalte mir weitere Maßnahmen vor, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatz.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag

Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.

Anregungen	Brief Nr. 65	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.</i></p> <p><i>Die künftigen Verdrängungseffekte der Durchgangsverkehre wurden in der Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ noch nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.</i></p> <p><i>Der Schulweg soll prinzipiell über die Landschaftsbrücke geführt werden. Die Landschaftsbrücke ist vom Plangebiet aus gut und sicher zu erreichen.</i></p> <p><i>Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sind StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Verkehrsuntersuchung. Ein regelkonformer Kontenpunkt-ausbau liegt vor.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 66

Beschlussvorschlag

Bad Vilbel, 14.08.2018



66

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
z. H. Herrn Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

Vorab per E-Mail: Claus.Biermann@bad-vilbel.de

**Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ - 3. Änderung
hier: Widerspruch**

**Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ - 3. Änderung
hier: Widerspruch**

Sehr geehrter Herr Biermann,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit **widersprechen** wir der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“.

Begründung:

1

1. Lärmschutz

Schon jetzt ist unser Wohngebiet extremer Lärmbelastung ausgesetzt.

Das Werk von EKS, welches östlich keine 100 m von unserer Wohnbebauung entfernt liegt, stellt eine erhebliche Lärmquelle dar. Bereits früh morgens werden die Betonmischer be-/und entladen. Ferner sind beim Rangieren piepsende Rückfahrtsignale zu hören.

Der nächtliche und früh morgendliche Güterverkehr trägt hierzu ebenfalls bei. Mit Fertigstellung der „eigenen Gleise für die S 6“, die als Hauptverbindung Süd-Nord

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Zum Thema Frischluftzufuhr siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Anregungen**Brief Nr. 66****Beschlussvorschlag**

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Schallbrechungen zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuderegeln innerhalb des Plangebietes und der geplanten, gleisparallelen 3,50 m hohen Schallschutzwand mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet sind nach Aussage der der GSA Ziegelmeyer GmbH auszuschließen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht aufgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Anregungen

Brief Nr. 66

dient, wird sicherlich auf dieser Strecke mit noch mehr Schienenverkehr und entsprechend mit noch höherer Lärmbelastung zu rechnen sein.

Sowohl Dieselwagons der Linie Glauburg-Stockheim, die direkt vor den Gebäuden Röntgenstraße 2 - 14 rangieren und wenden, als auch andere vorbeifahrende Dieselloks, die vor dem Halt am Bad Vilbeler Bahnhof oftmals in ein Bremsmanöver übergehen, stellen ganztägig, besonders in den frühen Morgenstunden (vor 05.00 Uhr), eine enorme Lärmquelle dar.

Sollte die Lärmschutzwand von 7,0 m auf nur 3,50 m in den Bereichen der bestehenden Parkflächen reduziert werden, führt dies zu einer unzumutbaren Situation für uns Bewohner „Im Schleid“.

Durch die Nachverdichtung des WA 5 entsteht ein kompletter Gebäuderiegel, der sich durch uns Bewohner vermutlich nicht verhindern lässt. Hierdurch sind jedoch weitere Auswirkungen auf nicht ausreichende Frischluftzufuhr zu befürchten (siehe Stellungnahme zu 3. Schädliche Umwelteinflüsse - Frischluftzufuhr).

Auch ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtkonstruktion von Gebäuderiegeln mit 4 Vollgeschossen und einer angrenzenden „nur“ 3,0 m oder 3,50 m hohen Lärmschutzwand Schallbrechungen entstehen können, die sich mit Sicherheit **nicht** positiv auf die gesamte Schallemission auswirken.

Daher fordern wir eine Lärmschutzwand mit mindestens 7,0 m und entsprechenden schallabsorbierenden Anschlüssen zum Gebäuderiegel WA 5.

2 2. Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält (sind 17 öffentliche Parkplätze in der Röntgenstraße wirklich ausreichend?). In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offen liegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Sollte dies der Fall sein, **widersprechen** wir hiermit ausdrücklich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

3 3. Schädliche Umwelteinflüsse - hier: Frischluftzufuhr

Durch die Änderungen des Bauabschnittes WA 2 mit Drehung der bisher geplanten Gebäude um 90° sowie der gleichzeitigen Erhöhung der Vollgeschosse auf 4 + Staffelgeschoss und die komplett neue Riegelbebauung in WA 5, auch mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss, wird die Bebauung „Im Schleid“ vollständig eingekesselt. Die Frischluftzufuhr wird dadurch abgeschnitten bzw. stark erschwert.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Anregungen**Brief Nr. 66****Beschlussvorschlag**

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Anregungen

Brief Nr. 66

Hierzu trägt ebenfalls auch das weitere westliche Bebauungsfeld zur B3 hin bei, wo weitere Bauten entstehen.

Wir fordern hierzu eine ausführliche Stellungnahme zu den zukünftigen Frischluftströmen (z.B. Taunus-Fallwinde) und **widersprechen** auch hier den Neuerungen der 3. Änderung.

Einer Rückantwort sehen wir mit Interesse entgegen.

Weitere Maßnahmen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ behalten wir uns ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag

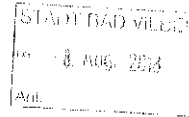
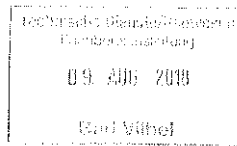
Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Anregungen

Brief Nr. 67

Beschlussvorschlag



Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

67

Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ - 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten den zu den folgende Punkten zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ Stellung nehmen.

1

Veränderungen im Baufeld des WA5

Die Änderung des Bebauungsfensters in WA5 und Erhöhung der Geschoszahl ermöglicht eine Riegelbebauung welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird. Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Anregungen**Brief Nr. 67****Beschlussvorschlag**

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden.

Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert).

Anregungen	Brief Nr. 67	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.</i></p> <p><i>Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleierung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.</i></p> <p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 67

Beschlussvorschlag

2

Lärmschutz

Ferner widersprechen wir der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem enorm hohen passiven Lärmschutz eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen." Durch die Streichung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barrierewirkung des Gebäudes in WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber des planrechtlichen Ist-Zustandes verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) - 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet. Dies halten wir für nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn "Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen", wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.

Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Im Sommer 2015 kauften wir unsere Eigentumswohnung. Als im Herbst noch kein Baubeginn an der Lärmschutzwand erfolgte, erkundigten wir uns bei der Stadt, bei der laut vorliegendem Mailverkehr schon im November 2015 feststand, dass sie keine Wand bauen wird. Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet? Bitte erklären Sie auch, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichts vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Zusätzlich halten wir das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EBS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt. Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den Gebäuderiegel reduziert.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen	Brief Nr. 67	Beschlussvorschlag
		<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Spekulationen zu den Kaufverhandlungen des Investors sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 67

3

Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die Überschreitung der Grenzwerte unzulässig.

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung gibt im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen steigt um mehr als 3500 m².

4

Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

Hier ergibt sich auch eine große Inkonsistenz mit der 2. Änderung, in der beschrieben wird, dass die an der Main-Weser-Bahn zu errichtenden Parkplätze bei der Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden können. In der 3. Änderung wird auf die Auswirkungen der ersatzlosen Streichung nicht eingegangen.

5

Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Wir freuen uns auf Ihre Antwort und bedanken uns, dass Sie sich bemühen diese Angelegenheit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der schönen Quellenstadt zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Anregungen	Brief Nr. 67	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Die Anrechnung der zu errichtenden Stellplätze auf die GRZ und GFZ wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ berücksichtigt. Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.</i></p>	

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Urt. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.


(68)

Vorab per E-Mail: Thomas.stoehr@bad-vilbel.de
Vorab per Fax: 0 61 01 / 6 02 – 3 53

Herrn Dr. Thomas Stöhr
Bürgermeister der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 13.08.2018

**Bürgeranliegen bzgl. des Widerspruchs der dritten
Bebauungsplanänderung „Im Schleid“**

Sehr geehrter Herr Dr. Stöhr,

vor ein paar Jahren hatten wir schon einmal, bzgl. des Kindergartenplatzes meiner Tochter, Kontakt. Damals habe ich Sie als einen sehr zuvorkommenden und hilfsbereiten Menschen kennenlernen dürfen, dem die Anliegen der Bad Vilbeler Bürger sehr wichtig sind.

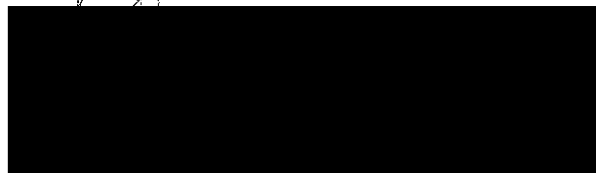
Nun kommen wir heute erneut auf Sie zu, mit der Bitte um Gehör und Hilfe. Im Sommer 2016 haben wir „Im Schleid“ eine Eigentumswohnung, in der Röntgenstraße ■■■ (direkt an den Bahnschienen gekauft). Nun gab es hier die dritte Bebauungsplanänderung, die allen Neuanwohnern große Sorge bereitet. Hierzu wurde eigens, für alle Anwohner „Im Schleid“, eine WhatsApp Gruppe gegründet um die gute Gemeinschaft weiter zu fördern und sich einfacher auszutauschen, so dass die Neuanwohner von Bad Vilbel schon zahlreiche Schreiben und E-Mails an die Stadt geschrieben haben – leider bisher ohne Erfolg.

Anregungen**Brief Nr. 68****Beschlussvorschlag****1**

Da Sie sicher sehr viel zu tun haben, haben Sie im Zuge dessen vielleicht nichts genaueres über unsere Einwände, Sorgen und Widersprüche bzgl. der dritten Bebauungsplanänderung „Im Schleid“ gehört. Dies möchte ich heute gerne nachholen und füge Ihnen aus diesem Grund, eins der vielen Schreiben an die Stadt Bad Vilbel weiter, um sich ein besseres Bild machen zu können.

Wir alle würden uns sehr freuen, wenn Sie sich die Zeit nehmen würden, unsere Anliegen und Bedenken zu prüfen und sich für uns und unsere Interessen einzusetzen.

Haben Sie vielen Dank im Voraus

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschläge zu 2 - 6.

Vorab per E-Mail: claus.biermann@bad-vilbel.de
Vorab per Fax: 0 61 01 / 6 02 – 3 32

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Herrn Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 13.08.2018

Widerspruch der dritten Bebauungsplanänderung „Im Schleid“

Sehr geehrter Herr Biermann,

wir widersprechen der geplanten dritten Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Bereits Mitte März hatte ich Ihnen hierzu ein Schreiben zukommen lassen, habe bisher jedoch noch keine Rückmeldung erhalten.

Von 2001 bis 2012 wohnte ich bereits mit meiner Familie in Bad Vilbel/Dortelweil. Ende 2012 zogen wir dann nach Frankfurt/Nieder-Erlenbach und im Sommer 2016 entschied ich mich mit meinen Kindern wieder zurück nach Bad Vilbel zu ziehen. Zu diesem Zeitpunkt fand ich das Baugebiet „Im Schleid“ sehr attraktiv. Durch die Firma Bücher und deren Wohnungsvermittler bekam man ein sehr gutes Gefühl vermittelt und das Baugebiet wurde auch ansonsten überall sehr attraktiv beworben (u. a. „viel Raum“ sowie frische Luft durch Kaltluftströme und Fallwinde von den Hängen des Taunus, Sicht auf den Feldberg durch entsprechende Bauweise, eine 7 Meter hohe Lärmschutzwand am östlichen Streifen des Baugebietes, ausreichend öffentliche Parkplätze für die Anwohner und deren Besucher usw.). Diese Aussagen fanden sich auch teilweise im Exposé der Firma Bücher wieder.

Anregungen

Brief Nr. 68

All dies waren für mich ausschlaggebende Argumente mich letztendlich für den Kauf einer Wohnung, in der Röntgenstraße ■■■ (direkt an den Bahnschienen), zu entscheiden.

Seit März 2017 sind wir nun wieder Anwohner von Bad Vilbel und seit 01. Juli 2018 wohnt auch mein Lebensgefährte bei uns. Bislang fühlten wir uns in Bad Vilbel rundum wohl, was sich jedoch mit der dritten Bebauungsplanänderung „Im Schleid“ schlagartig änderte. All die Zusagen und Versprechungen scheinen vergessen und werden, sicherlich unbeabsichtigt und zufällig, geändert, nachdem die meisten Wohnungen verkauft sind und die Anwohner und zukünftigen Bad Vilbeler vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Bereits von Ihnen erhaltene Schreiben oder Meinungen der (Neu-)Bürger finden ebenfalls kein Gehör und Herr Voelker begründet unsere Einwände in der Sitzung am 07. Juni 2018 unter anderem mit der Aussage, dass wir „nicht der Nabel von Bad Vilbel sind“! Dies mag auch sicherlich stimmen, allerdings betrifft uns die dritte Bebauungsplanänderung direkt und auch wir sind Bürger von Bad Vilbel, wie alle anderen auch, und auch wir haben das Recht uns willkommen und wohl zu fühlen!

2 Lärmschutz

Wir widersprechen der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet! Bereits jetzt ist das Wohngebiet schon zum Teil von extremen Lärm belastet. Neben dem Bahnverkehr, insbesondere den Güterzügen (deren tägliche Anzahl sich auch noch erhöhen wird), ist das Werk von EKS, welches östlich keine 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt liegt, eine erhebliche Lärmquelle. Es werden hier zum Teil zwischen 22 und 6 Uhr Betonmischer be- und entladen und mit Hochdruckreinigern gereinigt. LKWs werden in diesem Zeitraum rangiert, was durch deren Rückfahrtsignal ähnlich wie ein Wecker wirkt. Gerade bei den derzeitigen Temperaturen der letzten 8 Wochen, bei denen man mit offenen Fenster schläft, ist es so nicht möglich erholsamen Schlaf zu finden. Sollte nun die Lärmschutzwand tatsächlich entfallen oder erst gar nicht wie in ursprünglicher geplanter Art und Weise gebaut werden, stellt das zukünftig eine unzumutbare Situation für alle Bewohner im Schleid dar. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung allein im 2. OG bei 5-88 dB(A) – 3 Meter Lärmschutzwand und Gebäude in WA bereits eingerechnet! Die hohe Lärmbelastung ist hier nicht tragbar und hinzunehmen und durch entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen – wie versprochen – zu beseitigen!

2

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen

Brief Nr. 68

Lärmschutz sollte zudem generell zum Kernkonzept gehören, zumal viel Bürger auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes ihre Wohnung gekauft haben und nach Bad Vilbel gekommen sind. Wir haben darauf vertraut und auch der Stadt Bad Vilbel einen Vertrauensvorschuss gewährt, der nun nicht erfüllt werden möchte. Wir halten dies mit der Nähe zu unserem Wohngebiet unvereinbar und behalten uns rechtliche Schritte in diesem Punkt vor.

Mit Blick auf die hohe Lärmbelastung stellt die Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet eine weitere Verschlechterung dar, da sie auch einen möglichen Schutz gegen die Emissionen von EKS-Beton bieten könnte. Neben der 3 Meter Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, „dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen.“ Auch eine entsprechende Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten wird Folge dessen sein. So hätte die Firma Bücher unter diesen Voraussetzungen die Wohnungen nicht zu dem angebotenen Preis verkaufen können. Hier behalten wir und auch die betroffenen Bewohner der Häuser sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn „Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen“, wie auf Seite 11 des Umweltberichts geschrieben.

Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Im Sommer 2016 kauften wir unsere Eigentumswohnung. Als im Herbst noch kein Baubeginn an der Lärmschutzwand erfolgte, erkundigten wir uns bei der Stadt, bei der laut vorliegendem Mailverkehr schon im November 2015 feststand, dass sie keine Wand bauen wird. Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet? Bitte erklären Sie auch, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichtes vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Auf das Dach des geplanten Segmüller Gebäudes soll zudem im Westen ein Klimagerät mit weiter Schallemission gebaut werden. Um die Emissionen in Richtung Wohngebiet zu verringern ist das Klimagerät auf der westlichen Seite in Richtung B3 des Gebäudes anzubringen.

3

Beschlussvorschlag

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die Stellung der Klima-Anlage des geplanten Segmüller-Gebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ befindlichen Allgemeinen Wohngebiete wurden durch die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (geplante Segmüller-Ansiedlung) ausreichend berücksichtigt.

Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.

Spekulationen zur Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Anregungen	Brief Nr. 68	Beschlussvorschlag
		<p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 68

Beschlussvorschlag

Zusätzlich halten wir das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EKS Beton (auch nachts, wie bereits oben erwähnt) nicht berücksichtigt. Während die 7 Meter Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3 Meter hohen Wand gleich!

3 Parkplätze

Auch Hinsichtlich der Parkplätze und der aktuell jetzt oft schon angespannten Parkplatzsituation machen sich alle Anwohner und auch wir große Sorgen, da zu den bereits jetzt schon zu wenigen Parkplätzen, weitere wegfallen sollen. In den Tiefgaragen können auch Besitzer von zwei Autos teilweise nur einen Parkplatz aus Kapazitätsgründen erwerben. Laut Aussage von Ihnen, im Artikel der FNP am 02. März 2018, sind „Parkstreifen an den Straßen im Wohnviertel...nicht vorgesehen“. Es wird auf die Gemeinschaftsparkfläche am nordöstlichen Rand verwiesen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Gemeinschaftsparkplätze, da die Firma Bücher diese Stellplätze einzeln verkauft und weitestgehend auch schon verkauft hat. Somit gibt es im gesamten Wohngebiet keine Parkmöglichkeit für Anwohner mit mehreren Fahrzeugen oder für Besucher. Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In der Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der jedoch offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt und es wird zu einem unweigerlichen akuten Parkplatzmangel kommen. Wir widersprechen der dritten Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung der bereits jetzt geringen vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

4 Verkehr

Die Stadt Bad Vilbel wurde bereits von den Anwohnern „Im Schleid“ darüber informiert, dass an der Kreuzung zur L3008 das Rotlicht durch Fahrzeuge, insbesondere kommen aus Richtung Unterführung, aber auch aus Richtung Maeusel missachtet wird. Als Fußgänger (Erwachsene aber auch vor allem Kinder!) bleibt einem nichts anderes übrig, als auf die nächste Grünphase zu warten. Schwere Unfälle mit dem Auto konnten teilweise nur durch Vollbremsungen beim Passieren der Kreuzung verhindert werden.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.

Anregungen

Brief Nr. 68

Auch im Hinblick auf die Zukunft ist zudem die Frage, wie man dem bereits jetzt schon großen Verkehrsaufkommen entgegen treten möchte. Gegen spätestens 15:30 Uhr beginnt dort der tägliche Stau, angefangen vor der Unterführung bis teils Richtung Maeusel. Frau Stefanie Horn, vom Stadtplanungsbüro ROB, teilte am 14. Juni 2018 dem Bad Vilbeler Anzeiger mit, dass die zukünftige Situation mit „ausreichend“ zu bewerten sei. Ihr Kommentar hierzu „Wenn mehr Leute, die dann dort wohnen, zwangsweise da entlang müssen, wird sich der übrige Verkehr üblicherweise Alternativen suchen.“ Hier würde mich interessieren, wie Frau Horn auf diese Idee kommt! Laut ihrer Aussage dürfte dann bereits heute schon kein Stau aufkommen und der Verkehr fließen; tut er aber nicht! Wie sehen die Alternativen aus, sollte sich der Verkehr keine Alternativen suchen können? Hat sich Frau Horn jemals persönlich ein Bild der aktuellen Verkehrssituation gemacht? Die Straßen sind bereits schon heute, täglich ab 15:30 Uhr dicht, sei es durch Bad Vilbel selbst, über die L3008 Richtung Bad Vilbel oder über die B3A nach Bad Vilbel/Dortelweil – Richtung Karben und das Gebiet „Im Schleid“ ist noch nicht fertig gestellt und vollständig bewohnt!

Bevor nun hier weitere Planungen bzgl. mehr Verkehr vorangetrieben werden, ist es hier die Pflicht der Stadt Bad Vilbel, beispielsweise durch Blitzanlagen und eine andere „intelligente“ Ampelschaltung, sich darum zu kümmern, dass die Fahr-, Lauf- und Schulwege aller Bewohner von Bad Vilbel sicher gestellt sind.

Wir bitten erneut um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und behalten uns weitere Maßnahmen, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen, vor.

5 Geschosshöhe

Ebenfalls bemängeln wir die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe in den Gebieten WA2 und WA5 im Sinne eines guten Mikroklimas. Die Änderung des Bebauungsfensters in WA5 und Erhöhung der Geschosshöhe ermöglicht eine Riegelbebauung, welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird. Besonders die Erhöhung der Bebauung in WA2 in seiner ohnehin erhöhten Lage würde die Sonneinstrahlung und Windzufuhr für das restliche Wohngebiet wie ein Riegel, vor allem durch das neue Baufenster, absperren. Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90 Grad Winkel zwischen der langen

Beschlussvorschlag

Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.

Die künftigen Verdrängungseffekte der Durchgangsverkehre wurden in der Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ noch nicht berücksichtigt.

Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.

Der Schulweg soll prinzipiell über die Landschaftsbrücke geführt werden. Die Landschaftsbrücke ist vom Plangebiet aus gut und sicher zu erreichen.

Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sind StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Verkehrsuntersuchung. Ein regelkonformer Kontenpunkt-ausbau liegt vor.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Anregungen**Brief Nr. 68****Beschlussvorschlag**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert).

Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehzufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleierung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehzufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Anregungen	Brief Nr. 68	Beschlussvorschlag
		<p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p>

Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Bitte bestätigen Sie ferner ebenfalls schriftlich, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen, um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auf die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt!

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenster des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

6 Artenschutz

Auch der Artenschutz sollte bei dem neuen Bebauungsplan nicht außer Acht gelassen werden! Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist auch aus artenschutzrechtlichen Gründen unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 01. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Wir bitten Sie erneut, uns diesmal eine schriftliche Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und zu den o. g. Punkten schriftlich zukommen zu lassen und hoffen, dass die Stadt Bad Vilbel in dieser Angelegenheit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger handelt.

Unsere schöne Quellenstadt soll auch weiterhin jedem, sei es Mitbürger oder Besucher, als Wohnort mit besonderer Lebensqualität auffallen.

Mit freundlichen Grüßen



Kopie: Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 0 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Urt. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

69

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
z.H. Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Dienstag, 14. August 2018
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen der geplanten Änderung der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“:

1

Lärmschutz

Schon jetzt ist unser Wohngebiet zum Teil von extremem Lärm belastet. Neben dem Bahnverkehr, hier insbesondere die Güterzüge, ist das Werk von EKS, welches östlich keine 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt liegt, eine erhebliche Lärmquelle. Hier werden zum Teil zwischen 22.00h und 6.00h Betonmischer be- und entladen und mit Hochdruckreinigern gereinigt. Zudem werden in diesem Zeitraum LKWs rangiert, was durch deren Rückfahrtsignal ähnlich wie ein Wecker wirkt. In der Nacht mit offenem Fenster zu schlafen, wie es gerade bei den Temperaturen der letzten 8 Wochen nötig ist, ist nicht möglich.

Sollte nun die Lärmschutzwand entfallen oder nicht wie in ursprünglicher geplanter Art und Weise gebaut werden, stellt das eine unzumutbare Situation für uns Bewohner im Schleid dar.

Schon allein diese Lärmbelastung ist nicht hinzunehmen und durch Lärmschutzmaßnahmen zu beseitigen. Wir halten dies mit der Nähe zum Wohngebiet unvereinbar und behalten uns rechtliche Schritte in diesem Punkt vor.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen**Brief Nr. 69****Beschlussvorschlag**

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

2

Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

2

3

Verkehr

Wir haben bereits die Stadt Bad Vilbel darüber informiert, dass an der Kreuzung zur L3008 das Rotlicht durch Fahrzeuge insbesondere kommenden aus Richtung Unterführung, aber auch aus Richtung Meusel missachtet wird. Als Fußgänger mit Kindern blieb einem nichts anderes übrig als auf die nächste Grünphase zu warten. Schwere Unfälle mit dem Auto konnten teilweise nur durch Vollbremsungen beim Passieren der Kreuzung verhindert werden.

Bevor nun hier weitere Planung bzgl. mehr Verkehr vorangetrieben werden, ist es die Pflicht der Stadt Bad Vilbel, bspw. durch Blitzanlagen, sich darum zu kümmern, dass die Fahr-, Lauf- und Schulwege der Bewohner von Bad Vilbel sicher sind.

Wir bitten um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und behalte uns weitere Maßnahmen vor, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatz.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.

Anregungen

Brief Nr. 69

Beschlussvorschlag

Mit freundlichen Grüßen

3

Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.

Die künftigen Verdrängungseffekte der Durchgangsverkehre wurden in der Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ noch nicht berücksichtigt.

Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.

Der Schulweg soll prinzipiell über die Landschaftsbrücke geführt werden. Die Landschaftsbrücke ist vom Plangebiet aus gut und sicher zu erreichen.

Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sind StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Verkehrsuntersuchung. Ein regelkonformer Kontenpunkt-ausbau liegt vor.

Anregungen

Brief Nr. 70

Beschlussvorschlag

AN Stefan.Hoefler@bad-vilbel.de, Sebastian.Wysocki@bad-vilbel.de, claus.biermann@bad-vilbel.de,

Klaus.Minkel@sw-bv.de

CC 

70

Rückmeldung zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid"

Sehr geehrte Herren,

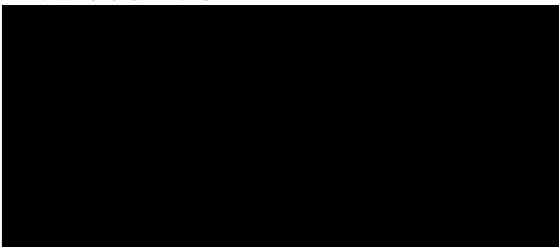
hiermit widersprechen meine Frau und ich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ und bitten um Rückmeldung zu folgenden Punkten:

- 1 Änderung der Geschosshöhe in WA 2 und WA 5 auf 4
 1. Welche rechtlichen oder anderen Änderungen sind eingetreten, um eine Erhöhung der maximalen Geschosshöhe von 3 auf 4 zu ermöglichen?
 2. Welchen Vorteil sieht die Stadt in einer Erhöhung der Geschosshöhe in WA2? Wie auch von der Planerin Stefanie Horn in der Sitzung des Ortsbeirats Kernstadt ausgeführt ändert dies im Gegensatz zu den Änderungen in WA5 die vom Investor erbaubare Wohnfläche nicht. Es entsteht direkt neben dem geplanten Park an der höchsten Stelle des Geländes eine massive Häuserwand.

Grundsätzliche Fragen

- 2
 3. Soll der Fußgänger- und Radwegbereich im Osten des Gebietes die L3008 überqueren oder wird dieser dort abrupt enden?
- 3
 4. Zu welchem Zeitpunkt plant die Stadt, erste Straßen wie beispielsweise den Bereich zwischen Siemensstraße 12 und 26 fertigzustellen?

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Wohnbauflächen im östlichen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ befinden sich derzeit in der Realisierung. Die entsprechenden privaten Bauflächen sind im Besitz eines Investors. Während der Realisierung der Wohnbauflächen hat sich ein Änderungsbedarf von Seiten des Investors ergeben. Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich, die unter anderem die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen vorsieht.

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Höhe von vier Vollgeschossen.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Anregungen	Brief Nr. 70	Beschlussvorschlag
		<p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Bahnlinie endet am südlichen Rand des Plangebietes.</i></p> <p><i>Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, ist die Verbindung mit dem südlich der Nordumgehung angrenzenden Baugebiet „Krebsschere“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Verbindung erfolgt entweder über die bereits bestehende Grünbrücke des geplanten Grünzuges oder über den signalgesteuerten Knotenpunkt der Nordumgehung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist prinzipiell nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 71

Beschlussvorschlag



12.08.2018

71

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Bauamt / z.Hd. Herrn Fachdienstleister Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel



**Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung**

Sehr geehrter Herr Biermann, sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Änderungen am Bebauungsplan treffen – insbesondere hinsichtlich der zusätzlichen Bebauung und der nunmehr fehlenden Lärmschutzwand – auf meine Besorgnis – ich möchte daher zu den den folgende Punkten zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ Stellung nehmen.

1

Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die Überschreitung der Grenzwerte unzulässig.

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung gibt im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen steigt um mehr als 3500 m².

2

Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offenliegenden Informati-

1

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Anregungen	Brief Nr. 71	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 71

Beschlussvorschlag

onen wird die Satzung nicht erfüllt. Ich verweise auf die sich bereits schon gegenwärtig abzeichnende Parkplatzknappheit und widerspreche der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

3

Veränderungen im Baufeld des WA5

Die Änderung des Bebauungsfensters in WA5 und Erhöhung der Geschosshöhe ermöglicht eine Riegelbebauung welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird. Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren und diese hier auch einschlägig sind. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gutes Mikroklima einschließlich Frischluftschneisen im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

4

Lärmschutz

Ferner widersprechen wir der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem enorm hohen passiven Lärmschutz eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen." Durch die Streichung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barrierewirkung des Gebäudes in

2

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Anregungen**Brief Nr. 71****Beschlussvorschlag**

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden.

Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauschenden) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert).

Anregungen	Brief Nr. 71	Beschlussvorschlag
	<p><i>Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.</i></p> <p><i>Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleiterung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.</i></p> <p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 71	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p> <p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Spekulationen zu den Kaufverhandlungen des Investors sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht aufgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 71	Beschlussvorschlag
		<p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 71

WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber des planrechtlichen Ist-Zustandes verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) - 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet. Dies halten wir für nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn "Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen", wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.

Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Im Sommer 2016 kauften wir unsere Eigentumswohnung, die nun an ein junges Paar vermietet werden konnte. Unsere Mieter sorgen sich vor dem absehbaren zusätzlichen Lärm nach Ausbau der Strecke, und auch sie vertrauten auf die geplante Lärmschutzwand. Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner bzw. Wohnungskäufer ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet? Bitte erklären Sie auch, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor - der Bahn / der Firma Bücher - und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichts vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Zusätzlich halte ich das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EBS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt. Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den Gebäuderiegel reduziert.

5 Hier ergibt sich auch eine große Inkonsistenz mit der 2. Änderung, in der beschrieben wird, dass die an der Main-Weser-Bahn zu errichtenden Parkplätze bei der Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden können. In der 3. Änderung wird auf die Auswirkungen der ersatzlosen Streichung nicht eingegangen.

6 Artenschutz
Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Anrechnung der zu errichtenden Stellplätze auf die GRZ und GFZ wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ berücksichtigt. Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.

Beschlussvorschlag zu 6:

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt.

Anregungen	Brief Nr. 71	Beschlussvorschlag
		<p><i>Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.</i></p> <p><i>Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Ur. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 71

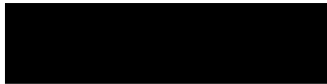
Beschlussvorschlag

7 Wir haben uns 2017 als Frankfurter bewusst und aus Überzeugung für Bad Vilbel als Investitionsstandort und unseren Beitrag zur Behebung der schwierigen Situation am Immobilienmarkt entschieden und hier unser hart erspartes Geld investiert. Vor diesem Hintergrund überrascht uns das beabsichtigte, erhebliche Entgegenkommen der Stadt Bad Vilbel gegenüber der Firma Bücher (handelt es sich hier nicht geradezu um ein sensationelles Geschenk – wenn ich richtig sehe völlig ohne Gegenleistung? Oder worin ist die Gegenleistung zu sehen?). zumal wir im Vertrauen auf Lärmschutzwand und eine vernünftige, sozial ausgewogenen und nicht allzu sehr verdichtete Bebauung gekauft haben. Negative Auswirkungen zu hoher Verdichtung sind ja vielerorts, auch in Bad Vilbel, zu beobachten.

8 Wir bedauern als nicht am Ort ansässige Investoren zudem, erst spät und über Umwege über die vorgesehenen Änderungen informiert worden zu sein. Vor dem Hintergrund werde ich ggf. Kontakt zu lokalen Medien / Presse sowie den Fraktionen in der Bad Vilbeler Stadtverordnetenversammlung aufnehmen und zu diesem Zweck auch dieses Schreiben weitergeben.

Ich freue mich auf Ihre Antwort und bedanke mich, dass Sie sich bemühen diese Angelegenheit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Mutmaßungen zur Renditeorientierung des Investors sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits in Entstehung befindliches Baugebiet handelt, ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen und findet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Berücksichtigung. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die vorzunehmende Bebauungsplanänderung lässt sich städtebaulich nicht begründen.

Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.

Beschlussvorschlag zu 8:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Bekanntmachungen zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und (2) BauGB im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden fristgerecht im Bad Vilbeler Anzeiger veröffentlicht.

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
z.H. Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 13.08.2018

**Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauOB
Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ - 3. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widersprechen wir der geplanten dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“

Wir haben Anfang Mai 2017 den Kaufvertrag für die Staffelgeschosswohnung im WA3 Baufeld unterschrieben, unter der Voraussetzung, dass alle Häuser im Baugebiet nicht höher als 3 + 1 STG werden. Das war für uns ein sehr wichtiger Punkt in unserer Entscheidung das Staffelgeschoss zu erwerben. Dieser Punkt wurde uns zum Verkaufszeitpunkt von dem Verkaufsbeauftragten der FA. Bücher zugesichert und ist auch so in der 2. Bauplanänderung wiederzufinden. Auch aus den Medien war diese Aussage zu entnehmen, so z. B. kann in der Frankfurter Rundschau am 03.09.2015 vom Investor selbst die Aussage gelesen werden, dass maximal drei Geschosse für das gesamte Baugebiet gebaut werden dürfen.

Wir sind sehr enttäuscht, dass mit der dritten Änderung die Geschosshöhe im WA2 Baufeld im Nachhinein einfach geändert werden kann. Hätten wir diese Information zum Verkaufszeitpunkt gewusst hätte es unsere Kaufentscheidung definitiv beeinflusst. Stattdessen gehen wir nun von einem Werteverlust für unsere große Investition aus, da z. B. für uns das Alleinstellungsmerkmal von einer Staffelgeschosswohnung genommen wird, nämlich keinen Einblick von außen auf unseren Balkon zu ermöglichen.

Insgesamt wirkt für uns das Baugebiet durch die höhere Geschosshöhe von außen betrachtet als inkonsistent und erinnert an eine Einkesselung des Gebietes. Der Eindruck wird zusätzlich noch verstärkt, indem die Häuser im WA2 Baufeld um 90° gedreht werden.

Wir haben das Vertrauen in die Stadt Bad Vilbel verloren, da wir zu spät von der Entscheidung in Kenntnis gesetzt wurden, und somit auch weitere Änderungen für die Zukunft nicht ausschließen können, da wir anscheinend keinen Einfluss darauf haben.

Wir bitten um eine Antwort und behalten uns weitere Maßnahmen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht sowie das Baufenster vergrößert. Zugleich werden jedoch die Ausnutzungskennziffern des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BaunVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

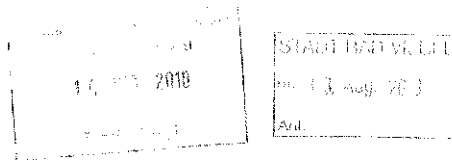
Gem. § 20 Abs. 3 BaunVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BaunVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen. Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.

Anregungen	Brief Nr. 72	Beschlussvorschlag
		<p><i>Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ange-dachten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Ein-haltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig aus-genutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert.</i></p> <p><i>Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt daher der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruch-nahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdich-tung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversie-gelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</i></p> <p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenz-abstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Ge-bäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht mög-lich.</i></p> <p><i>Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plange-bietes weiterhin zulässig sind.</i></p> <p><i>Die Bekanntmachungen zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und (2) BauGB im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurden fristgerecht im Bad Vilbeler Anzeiger veröffentlicht.</i></p>



Bad Vilbel, den 10.08.2018

An den
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel



73

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Bedauern haben wir die geplante Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ zur Kenntnis genommen und möchten hierzu folgende Punkte anmerken:

1

WA5

Der geplante Bau von zusätzlichen Objekten direkt gegenüber der von uns bewohnten Wohnung stellt eine schwere Einschränkung dar. Wir hatten uns seinerzeit sehr bewusst für diese Immobilie entschieden in dem Glauben und auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans, dass dort keinerlei weitere Gebäude mehr errichtet werden. Neben einer zusätzlichen räumlichen Enge, der Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten (wir waren unendlich froh, dass die Bebauung der Röntgenstraße nach nun bald 2 Jahren endlich nahezu abgeschlossen ist) steht zu erwarten, dass es durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Parkplätze im Wohngebiet zu einem akuten Mangel an Parkplätzen kommen wird.

Zudem können wir die Begründung („Neuweisung eines Baufensters am östlichen Rand des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Schallschutzbebauung“) in keiner Weise nachvollziehen. Zum einen verfügen die bestehenden Häuser aufgrund der Nähe zur Bahnlinie bereits über besondere Schallschutzmaßnahmen. Zum anderen ist ja seitens der Deutschen Bahn die Errichtung einer Lärmschutzwand für spätestens 2019 geplant, die eine weitere Schallschutzbebauung obsolet macht.

Des Weiteren hat die Firma Bücher stets mit einer 7 Meter hohen Schallschutzwand geworben, entsprechende Pläne wurden uns seinerzeit sogar während des Notartermins präsentiert.

WA2

Auch die Riegelbauweise und die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe in diesem Gebiet verstehen wir nicht und möchten unseren Unmut über die diesbezüglichen Planungen zum Ausdruck bringen. Diese Änderungen würden unseren bislang freien Blick Richtung Taunus (mit diesem Argument hat uns die Firma Bücher im Übrigen seinerzeit unsere Wohnung verkauft) einschränken und sich aller Wahrscheinlichkeit nach auch deutlich negativ auf das Mikroklima und die Sonneneinstrahlung für das gesamte Wohngebiet auswirken.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung einer zusätzlichen Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn geplant. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Anregungen**Brief Nr. 73****Beschlussvorschlag**

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind. Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Anregungen**Brief Nr. 73****Beschlussvorschlag**

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 und die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht sowie das Baufenster vergrößert. Zugleich werden jedoch die Ausnutzungskennziffern des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.

Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ angeordneten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig ausgenutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert

Anregungen**Brief Nr. 73****Beschlussvorschlag**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonneneinstrahlung, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

Anregungen

Brief Nr. 73

Beschlussvorschlag

Wir bitten um Beachtung der genannten Punkte und verbleiben
mit freundlichen Grüßen,



In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5-30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten.

Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Ein städtebaulicher Grund für die Freihaltung von Sichtbeziehungen besteht innerhalb des Wohngebietes „Im Schleid“ nicht, zumal sich westlich des geplanten öffentlichen Grünzuges weitere geplante Bauflächen befinden.

Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.



74

Stadt Bad Vilbel
 Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
 z. Hd. Herrn Claus Biermann
 Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

per Fax: 06101-602-332
 per E-Mail: Claus.Biermann@bad-vilbel.de

Betr.: Einspruch gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes " Im Schleid" in Bad Vilbel

Sehr geehrter Herr Biermann, Bad Vilbel, den 15.08.2018

als Eigentümer der oben genannten Wohnung legen wir hiermit unseren Einspruch gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes. Im einzelnen können wir die nachfolgend genannten Änderungen nicht nachvollziehen und akzeptieren:

1. Wegfall der 7 m hohen Lärmschutzmauer (an der Röntgenstrasse), dafür ab den Parkplätzen in WA 1 entlang der Bahnstrecke Reihenhäuser mit einem Stockwerk mehr als die bisherigen Häuser, da die Garage ebenerdig sein muss. Dies stellt eine Riegelbebauung im Ostteil dar.
2. WA 2 eine Riegelbebauung, auch mit einem Stockwerk mehr als die bisherigen Häuser. Zusätzlich Drehung der Häuser parallel zur Siemensstraße, so dass die Sichtachsen nicht mehr vorhanden sind und insgesamt ein Eindruck von Einkesselung wie in WA 1 entsteht.
3. Begründung:
 die 3. Änderung beinhaltet somit erhebliche Probleme mit denen wir nicht einverstanden sein können. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) kann unsersseits nicht nachvollzogen werden. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Es ist auch nicht erkennbar, welche städtebaulichen Gründe vorliegend eine derartige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen sollen. Durch die Verdichtung der Bebauung zu erwartende Erhöhung der Gebäude zu einer deutlich engeren Bebauung führen wird, die durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im WA 5 WA 1 noch verstärkt wird. Es entstehen Beeinträchtigungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der hier geplanten Wohneinheiten.

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen	Brief Nr. 74	Beschlussvorschlag
		<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn geplant. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte und Höhe, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.</i></p> <p><i>Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.</i></p> <p><i>Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.</i></p>

Anregungen**Brief Nr. 74****Beschlussvorschlag**

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht sowie das Baufenster vergrößert. Zugleich werden jedoch die Ausnutzungskennziffern des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BaunVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

Gem. § 20 Abs. 3 BaunVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BaunVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.

Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ angedachten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig ausgenutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert

Anregungen	Brief Nr. 74	Beschlussvorschlag
	<p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.</i></p> <p><i>Ein städtebaulicher Grund für die Freihaltung von Sichtbeziehungen besteht innerhalb des Wohngebietes „Im Schleid“ nicht, zumal sich westlich des geplanten öffentlichen Grünzuges weitere geplante Bauflächen befinden.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.</i></p> <p><i>Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 74	Beschlussvorschlag
		<p><i>Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.</i></p> <p><i>Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</i></p> <p><i>Bezüglich der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 siehe Beschlussvorschlag zu 2.</i></p> <p><i>Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:</i></p> <p><i>„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]“</i></p>

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung.

Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehzufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleiterung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehzufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Anregungen

Brief Nr. 74

Beschlussvorschlag

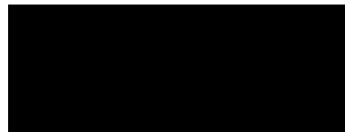
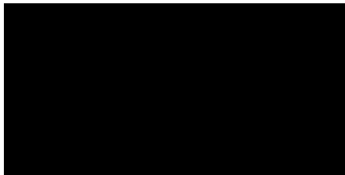
Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtliche Gründen abgelehnt. Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gute Belichtung, Besonnung und Belüftung im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, wenn die Einkesselfung in WA 2 so bestehen bleibt.

- 4 Zusammenfassend festzuhalten bleibt daher, dass der Bebauungsplan in der Fassung des vorliegenden Entwurfes der 3. Änderung nicht rechtmäßig und ermessensfehlerfrei aufgestellt werden kann. Insbesondere verstößt der Bebauungsplan in dieser Fassung gegen § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Durch die 3. Änderung werden (im Vergleich zu 2. Änderung) neue Probleme geschaffen, die nicht zugleich eine Lösung zugeführt werden. Ganz im Gegenteil verschlechtert sich die Wohnsituation insbesondere durch den Wegfall bzw die Reduzierung aktiven Schallschutzes ganz erheblich. Dies gilt insbesondere für die oberen Geschosse, deren Errichtung durch die 3. Änderung erst ermöglicht werden soll.

Wir bitten um Berücksichtigung der erhobenen Einwendungen. Wir freuen uns auf Ihre Antwort und bedanken uns, dass Sie sich bemühen diese Angelegenheit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der schönen Quellenstadt zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen



Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.


Begründung:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB finden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Berücksichtigung. Siehe Beschlussvorschlag zu 1 - 3.

Anregungen

Brief Nr. 75

Beschlussvorschlag

Von: 
An: Biermann, Claus
Betreff: Widerspruch gegen 3. Bauplanänderung "Im Schleid"
Datum: Mittwoch, 15. August 2018 10:49:31

75

Sehr geehrter Herr Biermann,

hiermit legen wir aus folgenden Gründen Widerspruch gegen die 3. Bauplanänderung des Wohngebiets " Im Schleid " ein:

- 1 Durch die geplante Drehung der Häuser zu einem geschlossenen Riegel und des zusätzlichen Stockwerks in W2 wird die Wohn- und Lebensqualität der bereits bestehenden Wohnungen massiv beeinträchtigt. Sie nehmen uns in massiver Weise das Licht, den Luftstrom und den letzten Rest von freiem Blick.
- 2 Ein weiterer Punkt ist die Verkehrssituation. Bereits jetzt kommt es zu Stosszeiten zu langen Staus. Das vorhandene Verkehrsgutachten stützt sich auf veraltete Zahlen und enthält keine Lösung für die zukünftige Verkehrsverdichtung .
- 3 Ebenso ist die Parkplatzsituation unbefriedigend. Bei noch dichterem Bebauung wird sich dieses Problem weiter verschärfen.
- 4 Es ist allgemein bekannt, dass dort wo zu viele Menschen auf engem Raum leben es zu vermehrten Aggression untereinander kommt. (dies gilt auch für hochpreisige Gegenden).

Hätten wir vor Kauf der Wohnung von diesen Plänen der Bebauungsverdichtung gewusst, hätten wir, wie andere in der Siedlung auch, diese Wohnung nicht gekauft.

Wir erwarten von der Stadt und ihren Vertretern, dass sie die Belange der Bürger ernst nehmen und sich für diese einsetzen und nicht die Interessen der Investoren an erster Stelle befriedigen.

- 5 Wir erwarten Gutachten, die von einer neutralen Stelle, von der Stadt bezahlt, erstellt werden anstelle von investorfreundlichen Gutachten, die dieser bezahlt.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Einwände bei der erneuten Prüfung der Entscheidung über die Bauplanänderung .

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht sowie das Baufenster vergrößert. Zugleich werden jedoch die Ausnutzungskennziffern des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

Anregungen	Brief Nr. 75	Beschlussvorschlag
	<p><i>Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.</i></p> <p><i>Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ angeordneten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig ausgenutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert</i></p> <p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.</i></p> <p><i>Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:</i></p>	

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

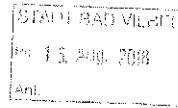
Anregungen	Brief Nr. 75	Beschlussvorschlag
		<p><i>Ein städtebaulicher Grund für die Freihaltung von Sichtbeziehungen besteht innerhalb des Wohngebietes „Im Schleid“ nicht, zumal sich westlich des geplanten öffentlichen Grünzuges weitere geplante Bauflächen befinden.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.</i></p> <p><i>Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 75	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb des Plangebietes nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt. Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.</i></p>	

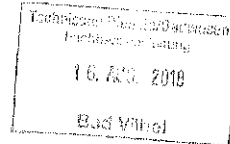
Anregungen	Brief Nr. 75	Beschlussvorschlag
		<p><i>Spekulationen zur Erhöhung der Aggressionen zwischen den Bewohnern durch die angestrebte städtebauliche Dichte sowie über die Bevorzugung der Interessen des Investors stellen ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen des Einwenders dar und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterialien), zu ermitteln und zu bewerten. Dementsprechend wurden für die jeweils betroffenen Fachthemen verschiedene Fachgutachter mit der Erstellung von Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Fachgutachter agieren prinzipiell neutral. Daher sind die Ergebnisse von Fachgutachten grundsätzlich neutral. Spekulationen zu investorfremdlichen Fachgutachten stellen ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen des Einwenders dar.</i></p>

Bad Vilbel, 13.08.2018

76



Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ - 3. Änderung



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten den zu den folgenden Punkten zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ Stellung nehmen.

1 Veränderungen im Baufeld des WA2

Die Änderung des Bebauungsfensters in WA2 und Erhöhung der Geschosshöhe ermöglicht eine Riegelbebauung welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird. Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtliche Gründe abgelehnt. Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

2 Lärmschutz

Ferner widersprechen wir der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem enorm hohen passiven Lärmschutz eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht sowie das Baufenster vergrößert. Zugleich werden jedoch die Ausnutzungskennziffern des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der offenen Bauweise beibehalten.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BaunVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

Anregungen	Brief Nr. 76	Beschlussvorschlag
	<p><i>Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.</i></p> <p><i>Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ angeordneten vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig ausgenutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert</i></p> <p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.</i></p> <p><i>Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:</i></p>	

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5-30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Anregungen	Brief Nr. 76	Beschlussvorschlag
	<p data-bbox="1182 252 2085 443"><i>Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleierung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.</i></p> <p data-bbox="1182 472 2085 635"><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p> <p data-bbox="1182 683 1480 711">Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p data-bbox="1182 737 1525 766">Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1182 791 1339 820">Begründung:</p> <p data-bbox="1182 842 2085 1088"><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.</i></p> <p data-bbox="1182 1114 2085 1337"><i>Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 76	Beschlussvorschlag
	<p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p> <p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.</i></p> <p><i>Spekulationen zur Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 76	Beschlussvorschlag
		<p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 76

müssen." Durch die Streichung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barrierewirkung des Gebäudes in WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber dem planrechtlichen Ist-Zustand verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) - 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet. Dies halten wir für nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn "Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen", wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.

Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Im Sommer 2015 kauften wir unsere Eigentumswohnung. Als im Herbst noch kein Baubeginn an der Lärmschutzwand erfolgte, erkundigten wir uns bei der Stadt, bei der laut vorliegendem Mailverkehr schon im November 2015 feststand, dass sie keine Wand bauen wird. Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet? Bitte erklären Sie auch, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichts vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels in WA 5 eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Zusätzlich halten wir das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EKS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt. Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den Gebäuderiegel reduziert.

3

Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die Überschreitung der Grenzwerte unzulässig.

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung gibt im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen steigt um mehr als 3500 m².

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Anregungen

Brief Nr. 76

Beschlussvorschlag

4 Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offen gelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Kfz-Parkflächen ausgeschlossen ist.

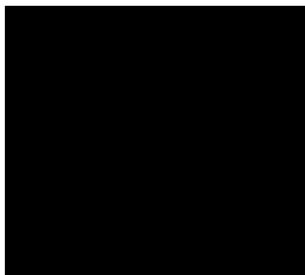
Hier ergibt sich auch eine große Inkonsistenz mit der 2. Änderung, in der beschrieben wird, dass die an der Main-Weser-Bahn zu errichtenden Parkplätze bei der Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden können. In der 3. Änderung wird auf die Auswirkungen der ersatzlosen Streichung nicht eingegangen.

5 Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Wir freuen uns auf Ihre Antwort und bedanken uns, dass Sie sich bemühen diese Angelegenheit im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der schönen Quellenstadt zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Anrechnung der zu errichtenden Stellplätze auf die GRZ und GFZ wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ berücksichtigt. Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Felderchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Urt. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

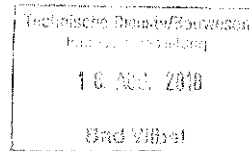
Anregungen

Brief Nr. 77

Beschlussvorschlag

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

77



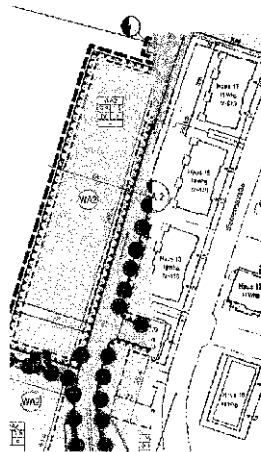
Bad Vilbel, den 14. August 2018

3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“/Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Biermann,
in Bezug auf die Öffentliche Auslegung des Entwurfes von der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Im Schleid“ möchte ich als Miteigentümerin der Wohnung in der Siemensstrasse ■ in Punkten auf einzelne Änderungen eingehen:

1

1. WA2: Die Festlegung von WA2 in aktueller Form (ohne Aufteilung in kleinere Baufenster, siehe 1. Bild) ermöglicht dem Investor die Bauweise, die Beeinträchtigung des Windkomforts der ganzen Siedlung an sich ziehen kann (siehe Bild 2 laut aktueller Planung des Investors). Die Baufenster in WA2 sollen in ursprünglicher Form beibehalten (2. Änderung) werden. Ein Vollgeschoss mehr stellt für mich kein Problem dar, solange die Häuser West-Ost Ausrichtung bekommen.



Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

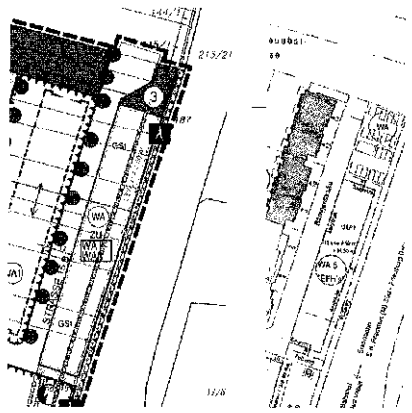
Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleiterung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
		<p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
2	<p><u>2. WA2:</u> Der Investor hat sich am 25.06.2018 mit einer Gruppe von den Bewohnern getroffen um die 3. Änderung so wie die Bedenken der Bewohner zu besprechen. Eins der besprochenen Themen war, die Drehung der 3 Häuser im Westen von WA2 um 90 Grad (siehe Bild 2 vom Punkt 1). Der Investor behauptete diese sei, aus den brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. Es erschließt sich mir nicht welche Gründe es sein könnten, zumal in dem gültigen B-Plan von „Krebsschere“ genau so eine Bebauung vorgesehen ist. Ich widerspreche der 3. Änderung in dem Punkt, wenn die Stadt den Investor zu Drehung von den mindestens 3 Häusern im Nordwest nicht planerisch verpflichtet.</p>	<p>Bschlussvorschlag zu 2 - 3:</p>
3	<p><u>3. WA2:</u> Anknüpfend an die Punkte 1 und 2 sowie die angehängte Zeichnung von der aktuellen Planung vom Investor (Bild 2 vom Punkt 1) für die Erschließung von WA2 sowie im Verfahren ausgewiesene Zunahme nicht überbauter Flächen (rechnerisch eine Verbesserung), will ich wissen, welche Vorteile sich hier für die Siedlung ergeben, zumal der Investor die Gärten momentan nach Westen auslagert und sich vehement weigert in Berufung auf Brandschutz (siehe Punkt 2) die Häuser im Westen um 90 Grad zu drehen?</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
4	<p><u>4. WA2:</u> Anknüpfend an Punkt 1, 2, 3 fordere ich, für den Fall, dass sich der Investor nicht dazu verpflichten lässt, die Häuser in WA2 um 90 Grad zu drehen, ein Klimagutachten zu beauftragen, das nachweislich keine deutliche Verschlechterung der Belüftung für das Siedlungsinne ausweist.</p>	<p>Begründung:</p>
5	<p><u>5. WA5:</u> Bezüglich der WA5 will ich wissen, ob der Investor Ihrer Meinung nach, bei dem Verkauf von den Wohnungen in der Riegelbebauung Röntgenstrasse 2-14 mit der zu erstellenden Lärmschutzwand (gemäß 2. Änderung) in Höhe von 7 m werben durfte ohne die Absicht oder Erfordernis (aufgrund von der Einführung zusätzlicher passiven Lärmschutzmassnahmen) gegenüber den Käufern offenzulegen?</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 1.</p>
6	<p><u>6. WA5:</u> Ferner halte ich das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EBS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt. Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer</p>	<p>Bschlussvorschlag zu 4:</p>
	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Begründung:</p>
		<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 1.</p>
		<p>Ein zusätzliches Klimagutachten ist nicht erforderlich, da hierdurch kein anderes Ergebnis zu erwarten ist.</p>
		<p>Bschlussvorschlag zu 5:</p>
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p>Spekulationen zu den Kaufverhandlungen des Investors sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.</i></p> <p><i>Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
		<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 77

deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den neu geplanten Gebäuderiegel nicht reduziert.

- 7** 7. WA5: ich bitte Sie um den Nachweis, welche konkrete Massnahmen bei den passiven Lärmschutzmassnahmen in der Riegelbebauung (Röntgenstrasse 2-14) ergriffen worden sind. Ferner bitte ich Sie um Bestätigung, dass diese Massnahmen über die Lebensdauer der Immobilie nachhaltig wirken und nicht der technischen Abnutzung unterliegen. Es ist offensichtlich, dass die Lärmschutzwand diese Wirkung nachhaltig erzielt.
- 8** 8. Stellplätze: Ferner bitte ich Sie um den Ausweis (nach 3. Änderung in aktueller Form) aller für die Siedlung vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge (Tiefgaragenstellplätze, private Außenstellplatz, öffentliche Stellplätze). Nach meiner Einschätzung führt die gerade geplante 3. Änderung und Ihre Nachverdichtung zu der Verschlechterung des bereits in 2. Änderung vorprogrammierten Problems der Unterversorgung mit Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge (ca. 100 Stellplätze).
- 9** 9. Stellplätze: Ferner bitte ich Sie im Hinblick auf Punkt 8 mir zu bestätigen, dass es eine spätere Umwandlung von jetzt in der 3. Änderung vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.
- 10** 10. Artenschutz: Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmassnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 6.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu der geplanten Schallschutzwand entlang der Bahn und den bestehenden Schallschutzwällen entlang der Nordumgehung L 3008 städtebauliche Schallschutzmassnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmassnahmen vor.

Demnach sind schutzbedürftige Räume innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ausschliesslich an der lärmabgewandten Westfassade anzuordnen. Als passive Schallschutzmassnahmen setzt der Bebauungsplan fest, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die festgesetzten Lärmpegelbereiche erfüllen müssen.

Die Durchführung der konkreten Massnahmen erfolgt im Rahmen der Objektplanung und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft (nicht auf der Ebene des Bebauungsplans). Die Bestätigung, dass die Massnahmen über die Lebensdauer der Immobilie nachhaltig wirken und nicht der technischen Abnutzung unterliegen, ist prinzipiell nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag zu 8 - 9:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen.

Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
	<p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 10:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Feldlerchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).</i></p> <p><i>Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 77	Beschlussvorschlag
		<p><i>Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.</i></p> <p><i>Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Ur. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.</i></p>

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

78

Frankfurt, den 16.08.2018

**Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen der geplanten Änderung der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“:

wir möchten den zu den folgenden Punkten zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ Stellung nehmen.

1 Veränderungen im Baufeld des WA2

Die Änderung des Bebauungsfensters in WA5 ermöglicht eine Riegelbebauung welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr der ganzen Siedlung nach sich ziehen wird. Im Umweltbericht sind diese Faktoren nicht ausreichend untersucht. Die Baufenster in WA2 sollen in ursprünglicher Form beibehalten werden

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich existieren. Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen. Diese Bauart spiegelt auch die geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

2 Lärmschutz

Ferner widersprechen wir der ersatzlosen Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Anregungen	Brief Nr. 78	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</i></p> <p><i>Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:</i></p> <p><i>„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonneneinstrahlung, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]</i></p> <p><i>Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.</i></p> <p><i>Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“</i></p>

Anregungen**Brief Nr. 78****Beschlussvorschlag**

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehrezufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleierung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehrezufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.

Anregungen	Brief Nr. 78	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.</i></p> <p><i>Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 78	Beschlussvorschlag
		<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.</i></p> <p><i>Spekulationen zur Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht aufgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 78

Beschlussvorschlag

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem enorm hohen passiven Lärmschutz eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen." Durch die Streichung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barriere Wirkung des Gebäudes in WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber dem planrechtlichen Ist-Zustand verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) - 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet. Dies halten wir für nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn "Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen", wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.

Warum wurde im Bebauungsplan, der Kaufgrundlage für alle Bewohner ist, diese Lärmschutzwand eingezeichnet? Bitte erklären Sie auch, warum, wenn eine Wand damals und heute von Investor und Stadt für unnötig erachtet wird, der Bebauungsplan auf Seite 17 des Umweltberichts vorsieht, dass bei Nichtdurchführung der Planung statt des Riegels eine Lärmschutzwand gebaut wird.

Zusätzlich halten wir das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen im Osten des Plangebietes durch Hassia (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) und EBS Beton (nicht selten auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden) nicht berücksichtigt. Während die 7m-Lärmschutzwand hier zu einer deutlichen Lärmreduktion führen würde, bleiben diese Geräusche bei einer 3m-Wand gleich und werden auch durch den Gebäuderiegel nicht reduziert.

3 Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die Überschreitung der Grenzwerte unzulässig.

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung gibt im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen steigt um mehr als 3500 m².

4 Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

Hier ergibt sich auch eine große Inkonsistenz mit der 2. Änderung, in der beschrieben wird, dass die an der Main-Weser-Bahn zu errichtenden Parkplätzen bei der Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden können. In der 3. Änderung wird auf die Auswirkungen der ersatzlosen Streichung nicht eingegangen.

Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Anregungen	Brief Nr. 78	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p><i>Die Anrechnung der zu errichtenden Stellplätze auf die GRZ und GFZ wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ berücksichtigt. Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 78

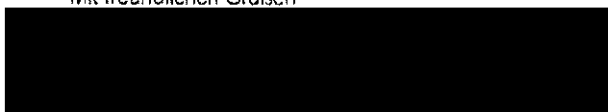
5

Artenschutz

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus artenschutzrechtlicher unwirksam, da sie trotz Artennachweises keine Schutzmaßnahmen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes brütenden Rebhuhnes vorsieht. Eine mündliche Zusage nahe zum Brutgebiet eine Ausgleichsfläche vorzusehen, ist nicht im Plan festgehalten. Der letzte Artennachweis zweier erwachsener Tiere und zweier Jungtiere erfolgte am 1. August 2018 auf der Streuobstwiese.

Wir bitten um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Rebhuhnvorkommen im Gebiet „Im Schleid“ ist seit langem bekannt und wurde auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ thematisiert. Inzwischen fanden weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Stadt Bad Vilbel statt. Es wurde beschlossen, ein umfassendes dreijähriges Monitoring insbesondere hinsichtlich der Arten Rebhuhn und Feldlerche durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit der Stadt und der UNB die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Anlage von Blühstreifen und „Feldlerchenfenstern“ in der näheren räumlichen Umgebung, Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen etc.).

Bezüglich des Rebhuhns ist zudem festzustellen, dass das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ vorgesehene Vorhaben die Bereiche, in denen das Rebhuhn aktuell maßgeblich festgestellt wurde, nicht tangiert. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Planung verletzt. Wie die derzeitige Situation deutlich macht, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zwar der Artenschutz zunächst vollständig abgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt werden. Jedoch können insbesondere dann, wenn die Planung nicht zeitnah umgesetzt wird, später geschützte Arten wieder in das Plangebiet einwandern. Dieser Situation kann angemessen und artenschutzrechtlich nur durch eine ökologische Baubegleitung bzw. Monitoring begegnet werden, in dem aktuell einwandernde Arten ermittelt und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Einer zwingenden Festsetzung (z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Gemeinde den Ausgleich auch auf von ihr bereitgestellten Flächen treffen kann. Das Gesetz spricht von „sonstigen geeigneten Maßnahmen“, womit insbesondere eigene Maßnahmen der Gemeinde gemeint sind. Das Gesetz räumt der Gemeinde damit jede andere Möglichkeit ein, das Ziel des Ausgleichs zu erreichen (grundsätzlich BVerwG Urt. v. 19.9.2002 – 4 CN 1.02). Die Kontrolle und Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet.

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
z.H. Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

79

**Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. §
3 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3.
Änderung**

Freitag, 17. August 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen der geplanten Änderung der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“:

1

Lärmschutz

Schon jetzt ist unser Wohngebiet zum Teil von extremem Lärm belastet. Neben dem Bahnverkehr, hier insbesondere die Güterzüge, ist das Werk von EKS, welches östlich keine 100 Meter von der Wohnbebauung entfernt liegt, eine erhebliche Lärmquelle. Hier werden zum Teil zwischen 22.00h und 6.00h Betonmischer be- und entladen und mit Hochdruckreinigern gereinigt. Zudem werden in diesem Zeitraum LKWs rangiert, was durch deren Rückfahrsignal ähnlich wie ein Wecker wirkt. In der Nacht mit offenem Fenster zu schlafen, wie es gerade bei den Temperaturen der letzten 8 Wochen nötig ist, ist nicht möglich.

Sollte nun die Lärmschutzwand entfallen oder nicht wie in ursprünglicher geplanter Art und Weise gebaut werden, stellt das eine unzumutbare Situation für uns Bewohner im Schleid dar.

Schon allein diese Lärmbelastung ist nicht hinzunehmen und durch Lärmschutzmaßnahmen zu beseitigen. Wir halten dies mit der Nähe zum Wohngebiet unvereinbar und behalten uns rechtliche Schritte in diesem Punkt vor.

Im Westen soll auf das Dach des geplanten Gebäudes der Firma Segmüller ein Klimagerät mit weiter Schallemission gebaut werden. Um die Emissionen in Richtung Wohngebiet zu

1

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen	Brief Nr. 79	Beschlussvorschlag
	<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Die Stellung der Klima-Anlage des geplanten Segmüller-Gebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ befindlichen Allgemeinen Wohngebiete wurden durch die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (geplante Segmüller-Ansiedlung) ausreichend berücksichtigt.</i></p> <p><i>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.</i></p> <p><i>Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde.</i></p>	

Anregungen

Brief Nr. 79

Beschlussvorschlag

verringern ist das Klimagerät auf der westlichen Seite in Richtung B3 des Gebäudes anzubringen.

Mit Blick auf die Lärmbelastung stellt die Streichung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im gesamten Wohngebiet eine weitere Verschlechterung dar, auch da sie einen möglichen Schutz gegen die Emissionen von EKS-Beton bieten könnte. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, „dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschimmissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden müssen.“

2

Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte. Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

2

3

Verkehr

Wir haben bereits die Stadt Bad Vilbel darüber informiert, dass an der Kreuzung zur L3008 das Rotlicht durch Fahrzeuge insbesondere kommenden aus Richtung Unterführung, aber auch aus Richtung Meusel missachtet wird. Als Fußgänger mit Kindern blieb einem nichts anderes übrig als auf die nächste Grünphase zu warten. Schwere Unfälle mit dem Auto konnten teilweise nur durch Vollbremsungen beim Passieren der Kreuzung verhindert werden.

Bevor nun hier weitere Planung bzgl. mehr Verkehr vorangetrieben werden, ist es die Pflicht der Stadt Bad Vilbel, bspw. durch Blitzanlagen, sich darum zu kümmern, dass die Fahr-, Lauf- und Schulwege der Bewohner von Bad Vilbel sicher sind.

Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.

Anregungen

Brief Nr. 79

Beschlussvorschlag

Wir bitten um eine Antwort in vorbezeichneter Angelegenheit und behalte uns weitere Maßnahmen vor, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatz.

Mit freundlichen Grüßen

3

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.

Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.

Die künftigen Verdrängungseffekte der Durchgangsverkehre wurden in der Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ noch nicht berücksichtigt.

Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.

Der Schulweg soll prinzipiell über die Landschaftsbrücke geführt werden. Die Landschaftsbrücke ist vom Plangebiet aus gut und sicher zu erreichen.

Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sind StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Verkehrsuntersuchung. Ein regelkonformer Kontenpunkt-ausbau liegt vor.

Anregungen

Brief Nr. 80

Von: [REDACTED]
An: Biermann, Claus; Höfer, Stefan
Betreff: Widerspruch zu 3. Änderung Bebauungsplan Im Schleid
Datum: Freitag, 17. August 2018 21:53:03



Sehr geehrter Herr Biermann, sehr geehrter Herr Höfer,

hiermit möchten wir offiziell einen Widerspruch zu der 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" einlegen.

Unsere Bedenken sind:

- 1 - mangelndes Sonnenlicht und Wegfall von Stellplätzen durch WA5
- 2 - Wegfall der Schallschutzmauer
- 3 - Durch Riegelbebauung WA1 wird die Frischluft Zufuhr behindert

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 und die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Anregungen	Brief Nr. 80	Beschlussvorschlag
	<p><i>Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“</i></p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 80	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u. a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.</i></p> <p><i>Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschmissionen erarbeitet.</i></p> <p><i>Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.</i></p>	

Anregungen**Brief Nr. 80****Beschlussvorschlag**

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Riegelbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist bereits fertig gestellt und bezogen. Planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 war die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Im Übrigen siehe Beschlussvorschlag zu 1.

Anregungen

Brief Nr. 81

Beschlussvorschlag

Bad Vilbel, 17.08.2018

Kommentierung zum Beteiligungsverfahren:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung

81

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten folgende Punkte zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ kommentieren.

- 1 In dem Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan "Im Schleid" von 07.02.2000 (proj.nr: 766, plannr: schleid2.dwg) war ein Lärmschutzwall in Höhe von 6,40 m geplant.

Im Stadt Bad Vilbel 2. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" von 11.02.2015 wurde der Lärmschutzwall auf 4,5m verkleinert, Im östlichen Teil wurde jedoch eine Fläche gekennzeichnet für die Errichtung einer Lärmschutzwand, H= 7,00m. In Absatz 8.3.1 wurde die Lärmschutzwand beschrieben " Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durchgehende zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höheniveau des geplanten Fußweges, der am östlichen Plangebietsrand der Bahnlinie verläuft."

Im Stadt Bad Vilbel 3. Änderung Bebauungsplan "Im Schleid" von 05.02.2018 ist der nördliche Lärmschutzwall weiterhin mit der Höhe 4,5 dargestellt, aber im östlichen Teil der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,00m ist jetzt weg. Die Lärmschutzwand war entlang der Bahnlinie geplant, mit der neuen Planung entstehen somit Lärmücken. Wie werden diese Bereiche vor dem Lärm geschützt z.B. durch das Haus Nr.1 oder den Spielplatz? Durch die Erweiterung der Main-Weser-Bahn wird eine zu hohen Lärmbelastung durch die Güterzüge entstehen. Die derzeitige Lösung bietet keinen ausreichenden Lärmschutz.

- 2 Die Flächen, die als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen waren, sind zu Wohnflächen geändert worden. Im Gegensatz zu Gemeinschaftsstellplätze, die ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern umpflanzt waren, werden jetzt geschlossenen Wohngebiete geschaffen. Die Bewohner der neuen Anlage benötigen diese Parkplätze jedoch und ebenfalls die hiermit verbundene Grünfläche.

In dem Vorentwurf sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze dargestellt, jedoch im Kapitel 4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 steht "Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig." ist das möglich in so wenigen Bereichen ausreichend Stellplätze für die Bewohner und Besucher zur Verfügung zu stellen?

- 3 In dem Abschnitt 10.5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Die Verbindung des Fußgänger- und Radwegbereiches entlang der Bahn mit dem südlich der Nordumgehung angrenzenden Baugebiet „Krebschere“ ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

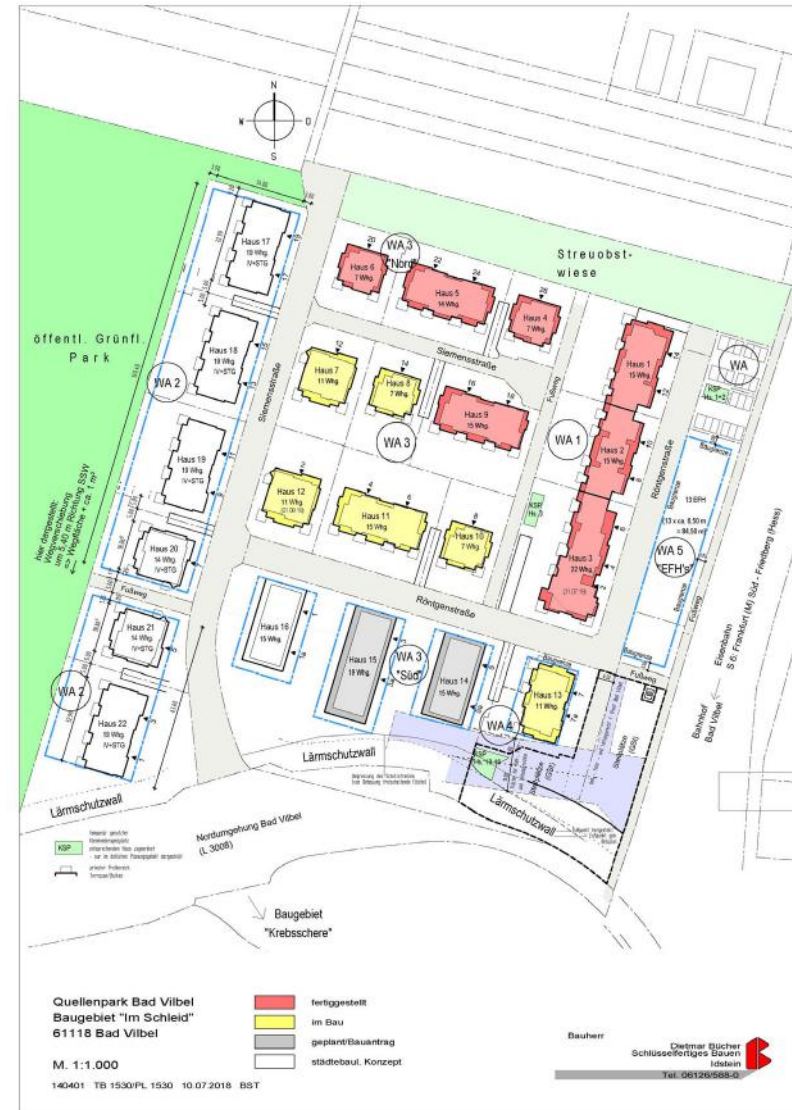
Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet. Die Schalltechnische Stellungnahme berücksichtigt bereits den 6-spurigen Ausbau der Main-Weser-Bahn.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Anregungen	Brief Nr. 81	Beschlussvorschlag
		<p><i>Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“</i></p> <p><i>Die im südlichen Bereich des Plangebietes bestehenden Lärmschutzwälle wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente der Nordumgehung festgesetzt. Die Differenz zu den im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ festgesetzten Höhen der Lärmschutzwälle ergibt sich, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert, durch die im Zuge der Ausführungsplanung der Nordumgehung L 3008 aufgetretenen Änderungen an der Gradiente der Nordumgehung L 3008.</i></p> <p><i>Die Freiflächen, Spielplatzflächen sowie Balkone/Terrassen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in den rückwärtigen, von der Bahn abgewandten Flächen des Plangebietes (siehe den nachfolgenden aktuellen Stand des städtebaulichen Gesamtplans des Investors). Die bestehenden Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 sowie der geplante Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 leisten für diese Flächen einen ausreichenden Schallschutz. Nur einzelne Flächen befinden sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bahnlärms. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Spielplatzflächen keine Erholungsflächen darstellen und dass die Immissionen durch den Schienenverkehrslärm zur Nachtzeit höher sind als zur Tageszeit. In der Nachtzeit werden Freiflächen, Spielplatzflächen sowie Balkone/Terrassen in der Regel nicht genutzt.</i></p>



Anregungen	Brief Nr. 81	Beschlussvorschlag
	<p>Beschlussvorschlag zu 2:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die ehemaligen Bereiche für Gemeinschaftsstellplätze des jetzigen Allgemeinen Wohngebietes WA 5 kann prinzipiell nicht von einer Grünfläche gesprochen werden, sondern von ausgewiesenen Stellplatzflächen auf Bauflächen. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ als Bauflächen (Allgemeine Wohngebiete) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wurden ebenfalls wie für die ehemaligen Bereiche für Gemeinschaftsstellplätze Begrünungsfestsetzungen getroffen.</i></p> <p><i>Zentrales Ziel ist die Errichtung des Großteils der Stellplätze in Tiefgaragen. Darüber hinaus können oberirdische Stellplätze errichtet werden. Aufgrund der großflächigen Tiefgaragen werden oberirdische Garagen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist jedoch unabhängig von dem zu erbringenden Stellplatznachweis zu sehen, da anstatt von oberirdischen Garagen oberirdische Stellplätze errichtet werden können.</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 81	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 3:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Bahnlinie endet am südlichen Rand des Plangebietes.</i></p> <p><i>Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, ist die Verbindung mit dem südlich der Nordumgehung angrenzenden Baugebiet „Krebsschere“ zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Verbindung erfolgt entweder über die bereits bestehende Grünbrücke des geplanten Grünzuges oder über den signalgesteuerten Knotenpunkt der Nordumgehung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 81

Beschlussvorschlag

vorgesehen." Auf dem Vorentwurf ist jedoch ein Fußgänger und Radweg entlang der Bahngleise als öffentliche Straßenverkehrsflächen besondere Zweckbestimmung dargestellt. Dieser Weg wäre sehr wichtig für die Siedlung und deren Bewohner, die die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen möchten. Vor allem Kinder, Jugendliche brauchen eine sichere Verbindung zur S-Bahn Station und ohne Umwege.

4

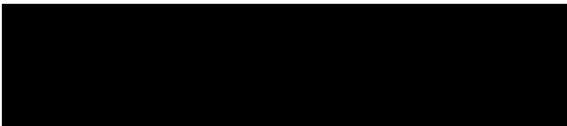
Parkplätze

Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Parkplätze wird es im Wohngebiet zu einem akuten Mangel an Parkplätzen kommen. In den Tiefgaragen können auch Besitzer von zwei Autos teilweise nur einen Parkplatz aus Kapazitätsgründen erwerben. Laut Aussage von Biermann im Artikel der FNP am 2. März sind „Parkstreifen an den Straßen im Wohnviertel [...] nicht vorgesehen“. Es wird auf die Gemeinschaftsparkfläche am nordöstlichen Rand verwiesen. Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich nicht um Gemeinschaftsparkplätze handelt, da der Investor diese Parkplätze einzeln verkauft. Somit gibt es im gesamten Wohngebiet keine Parkmöglichkeit für Besucher.

Vielen Dank für die Berücksichtigung der Kommentare und eine Antwort im weiteren Verlauf.

All diese Aspekte sind wichtige Faktoren, damit Bad Vilbel den (potentiellen) Neubürgern weiterhin als Wohnort mit Lebensqualität auffällt.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2.



ULBRICH & KOLLEGEN*
Rechtsanwälte | Baurecht

Ulbrich & Kollegen PF 110803 97034 Würzburg

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

vorab per Fax: **06101/602-303** *VJR*

Datum: 16.08.2018
Reg.-Nr.: 301-18/000313 (S / S)
Sachbearbeiter: RAin Schilling
Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Sekretariat: Theresa Reuter
Kommunikation: Tel: 0931/32100-26 / kathrin.schilling@ulbrich-wuerzburg.de

Uwe Luz
Volker Lubojanski ⁽¹⁾
Dr. Thomas Waldner ⁽¹⁾⁽²⁾
Dr. Matthias Götte
Kerstin Jri, LL.M.Eur ⁽¹⁾⁽²⁾
Kathrin Schilling ⁽¹⁾⁽²⁾
Claus Rückert ⁽¹⁾
Anne Mareike Amon ⁽²⁾
Patrick Schmitz
Dr. Angelina Mangold

Fachanwälte für
⁽¹⁾ Bau- und Architektenrecht
⁽²⁾ Vergaberecht
⁽³⁾ Verwaltungsrecht

BV: Bad Vilbel, Änderung BPl

Sehr geehrte Damen und Herren,

zeigen wir unter Vollmachtsvorlage an, dass wir

vertreten.

Gegenstand unserer Beauftragung ist die Prüfung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel und das Vorbringen von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vorab festzuhalten ist, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum aktuellen Stand der Bauleitplanung (2. Änderung) verschiedene, teils erhebliche Probleme aufwirft, die er nicht zugleich einer Lösung zuführt. Aus diesem Grund wäre eine Umsetzung der 3. Änderung in dieser Form nicht rechtmäßig.

Im Einzelnen:**1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Zulässigkeit der jeweiligen baulichen Nutzungen wird differenziert zwischen Erdgeschoss und Geschossen oberhalb des Erdgeschosses. Diese Differenzierung nach Geschossen ist nach § 1 Abs. 7 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Entsprechende städtebauliche Gründe ergeben sich jedoch weder aus der Begründung zum Entwurf der 3. Änderung noch sind solche anderweitig ersichtlich.

Ungeachtet dessen wurde in der bisherigen Fassung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 7 Nr. 1-3 BauNVO rege Gebrauch gemacht: Die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden deutlich eingeschränkt. So sollen sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden. Von den grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO verbleiben nur Wohngebäude nach Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach Nr. 3, wobei hier wiederum Anlagen für sportliche Zwecke ausgenommen und als grundsätzlich unzulässig festgesetzt werden sollen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen nur im Erdgeschoss und auch hier nur ausnahmsweise zulässig sein, in den darüber liegenden Geschossen grundsätzlich unzulässig. Auch insoweit ist weder aus der Begründung noch anderweitig erkennbar, inwieweit dieser massive Ausschluss der in der BauNVO vorgesehenen Nutzungen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt wäre, wie § 1 Abs. 7 BauNVO dies fordert. Soweit in der Begründung unter Ziff. 10.1.2 angegeben wird, dass Ausnahmegenehmigungen für die der Versorgung dienenden Läden, Schank- Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe erst dann erteilt werden sollen, wenn „das Mischgebiet eine stabile Struktur städtebaulicher Nutzungsmischung erreicht hat“, so ist dieses Ziel durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erreichen.

Durch die erhebliche „Umgestaltung“ des nach BauNVO dem Grunde nach vorgegebenen Allgemeinen Wohngebiets entsteht ein völlig neues Gebiet, das seinem Charakter nach nicht mehr dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht, sondern eher noch dem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Damit aber handelt es sich zugleich um eine unzulässige Scheinfestsetzung. Bereits insoweit leidet die 3. Änderung des Bebauungsplans an einem erheblichen Fehler, zumal ausweislich der Begründung nach Ziff. 10.1.2 ein „typisches Wohngebiet“ entwickelt werden soll. Dieser Zielsetzung kommt der Bebauungsplan in dieser Form jedenfalls nicht nach. Soweit es weiter heißt, die Stadt habe sich klar dafür entschieden, das Wohngebiet nicht im Sinne eines reinen Wohngebietes zu entwickeln, obwohl Tendenzen in diese Richtung erkennbar werden, wird hierin deutlich, dass die Problematik der letztlich falschen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die gewünschte Zielsetzung bereits erkannt, nicht aber einer Lösung zugeführt wurde.

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Für das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ bewusst ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zielsetzung ist es, das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch soll eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erzeugen aufgrund von Mitarbeiter-, Kunden- und Besucherfrequenzen stets zusätzlichen Verkehr innerhalb eines Wohngebietes. Dieser zusätzliche Verkehr ist mit Verkehrslärmmissionen verbunden, die bewusst in dem Wohngebiet „Im Schleid“ vermieden werden sollen. Daher werden die allgemein zulässigen Nutzungen neben den Wohngebäuden auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke beschränkt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben im Erdgeschoß der Geschossbauten ermöglicht die Ansiedlung von Nutzungen zur wohnortnahen Grundversorgung der Bewohner. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf das Erdgeschoss soll sichergestellt werden, dass die Wohnfunktion des Gebietes im Vordergrund steht. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist es den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen sich vorwiegend in dem im Baugebiet „Krebschere“ ausgewiesenen Mischgebiet ansiedeln. Dieses befindet sich unmittelbar am Bad Vilbeler Nordbahnhof und ist daher prinzipiell durch eine gute Erreichbarkeit geprägt. Angesichts der Entfernung des Plangebietes zu dem genannten Mischgebiet (fußläufig in 650 m bis 850 m zu erreichen), sollen Nutzungen zur wohnortnahen Versorgung der Bewohner nach einer Ausnahmeprüfung innerhalb des Baugebietes „Im Schleid“ dennoch möglich sein.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p><i>Trotz Einschränkungen der nach § 4 Abs. 2 und 3 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind in den vorliegenden Gebieten das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Daher handelt es sich nicht um die Scheinfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lediglich aufgrund der höheren Orientierungswerte für Schallimmissionen im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet erfolgt nicht.</i></p> <p><i>Die vorliegende Regelung der Art der baulichen Nutzung beruht auf städtebaulichen Gründen und setzt sich dementsprechend in den Wohngebieten des angrenzenden Baugebiets „Krebsschere“ fort. Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar und ist dementsprechend im räumlichen Zusammenhang zu bewerten. .</i></p>

Tatsächlich erschließt sich die Intention, statt eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, relativ einfach: Nach der DIN 18005 liegen die Orientierungswerte für Schallimmissionen im WA bei 55 bzw. 45 dB(A), im WR dagegen bei 50 bzw. 40 dB(A). Wie im folgenden noch auszuführen sein wird, können die Anforderungen an den Schallschutz bereits im WA nicht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines WR aus Gründen des Schallimmissionsschutzes schlicht nicht möglich. Soweit inhaltlich im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungen dennoch ein Gebietstyp entsteht, der deutlich eher dem Reinen Wohngebiet als dem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, so handelt es sich – wie dargestellt – schlicht um eine Scheinausweisung.

2. Neufestsetzung WA 5 und Maß der baulichen Nutzung

2

a. Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans sieht im Gegensatz zur derzeit geltenden Bauleitplanung in der Fassung der 2. Änderung die Neuausweisung des WA 5 im östlichen Bereich vor, der bislang den Gebieten WA 1 bis WA 3 als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet und als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt war.

Hiermit einher geht eine massive Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führt. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bei 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,75 (hierzu später mehr) geht deutlich über das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung und insbesondere im direkt westlich angrenzenden WA 1 hinaus und führt zu einer gleichsam abriegelnden und einmauernden Bebauung, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung insbesondere im Bereich WA 1 nicht mehr gewährleistet.

Darüber hinaus führt der Entfall der bislang vorgesehenen Gemeinschaftsfläche dazu, dass mit ganz erheblichen Stellplatzproblemen und damit einhergehend Parksuchverkehr im Gebiet zu rechnen ist (auch hierzu später mehr).

3

b. Das Maß der baulichen Nutzung soll festgesetzt werden durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Hierbei soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Stand der Bauleitplanung deutlich erhöht werden; So soll in den unterschiedlichen Bereichen des Geltungsbereichs eine GRZ zwischen 0,4 und 0,75, eine GFZ zwischen 1,5 und 1,75 sowie eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse zwischen 3 und 4 festgesetzt werden.

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wobei für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 1,2 festgelegt werden. Tatsächlich wird nur die Obergrenze für die GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 eingehalten, nicht dagegen im WA 5. Die maximal zulässige GFZ von 1,2 wird in sämtlichen Gebieten – teils deutlich – überschritten.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn geplant. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten. Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet Im Schleid festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.

Bzgl. der Stellplätze siehe Beschlussvorschlag zu 16.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sah für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Eine Geschossflächenzahl GFZ war nicht festgesetzt. Wenn auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet wird, gelten gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) automatisch die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Allgemeine Wohngebiete WA beträgt die Obergrenze der GFZ 1,2.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden in die Berechnung der Geschossfläche lediglich die Vollgeschosse einbezogen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die GFZ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 zwar mit 1,5 festgesetzt. Zugleich wird jedoch festgesetzt, dass in die Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, nicht nur die Vollgeschosse. Gem. § 2 Abs. 4 S. 4 Hessische Bauordnung HBO darf ein Staffelgeschoss die Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses von dreiviertel einnehmen. Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 impliziert daher bei Vollaussnutzung der GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ($0,4 \times 3,75 = 1,5$; GFZ von 1,2 für die Vollgeschosse plus GFZ 0,3 für das Staffelgeschoss entspricht einer GFZ von 1,5). Diese Ausnutzung war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ möglich.

Sollten die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ angedachten vier Vollgeschosse des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 plus Staffelgeschoss errichtet werden, kann unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 1,5 die GRZ von 0,4 nicht mehr vollständig ausgenutzt werden. Dadurch wird die Gesamtversiegelung des Baugebietes verringert.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt daher der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß Abs. 2 S. 1 aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

So ist bereits nicht erkennbar, welche städtebaulichen Gründe vorliegend eine derartige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen sollen.

- 4 (1) Soweit in der Begründung unter Ziff. 10.2 die Errichtung einer Regelbebauung mit einer wichtigen Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm als städtebaulicher Grund angegeben wird, der die Schallschutzfunktion nur mit einer entsprechenden baulichen Dichte zu erfüllen vermag, so kann diese Begründung nicht überzeugen: Durch ein anderes Baukonzept – so beispielsweise mit größeren Abständen zur Bahnlinie oder anderen Maßnahmen des örtlichen Schallschutzes bis hin zu einer Einhausung der Bahnlinie – könnte der Schallschutz ohne weiteres auch anderweitig gewährleistet werden. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass bereits der bisherige Stand der Bauleitplanung ausweislich der Begründung zur 2. Änderung eine Beeinträchtigung des Schallschutzes im Hinblick auf den Bahnverkehr nicht befürchten ließ (vgl. Ziff. 11.6.3 der Begründung zu 2. Änderung). Insofern ergibt sich nicht, aus welchem Grund nun hierüber hinausgehend weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein sollen. Tatsächlich ergibt sich das Erfordernis der nun beabsichtigten Riegelbebauung nur vor dem Hintergrund, dass die ursprünglich festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke im östlichen Geltungsbereich mit einer Höhe von 7,0 m schlicht entfallen ist (hierzu später mehr). Die sich hieraus ergebenden Schallimmissionsprobleme sind insoweit „hausgemacht“ und jedenfalls nicht geeignet, eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu rechtfertigen.

Hinzu kommt, dass im aktuellen Stand der Bauleitplanung (2. Änderung) eine Lärmschutzwand von „nur“ 7,0 m Höhe ab Gradienten vorgesehen ist. Hierdurch waren Beeinträchtigungen weitgehend auszuschließen. Insofern erschließt sich nicht, aus welchem Grund im Bereich des WA 5 nun – zwingend – 4 Vollgeschosse aus Lärmschutzgründen erforderlich sein sollen.

- 5 (2) Auch die Begründung, wonach der Bereich durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet sei, rechtfertigt für sich nicht die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen, zumal diese Festlegung bundesweit und gerade auch für Bereiche mit großem Siedlungsdruck gelten soll und zudem die Obergrenzen gerade auch unter der Anforderung der Nachverdichtung festgelegt wurden.

- 6 (3) Insbesondere werden die Überschreitungen aber nicht durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, durch die die Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Beschlussvorschlag zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3 und zu 14.

Wie in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erläutert, waren bereits zum Zeitpunkt der 2. Änderung zusätzlich zu der 7,00 m hohen Lärmschutzwand passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes erforderlich, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Die Einhausung einer Bahnlinie bedarf eines Planfeststellungsverfahrens, das kurzfristig nicht durchführbar ist. Die Durchführung eines solchen Verfahrens befindet sich grundsätzliche in der Entscheidungshoheit der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Vilbel kann eine solche Maßnahme mit dem ihr zur Verfügung stehenden Mittel des Planungsrechts nicht beeinflussen.

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau (bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung). Größere Abstände zur Bahnlinie sind daher nicht möglich.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine neue Schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, die sich auf die neusten Verkehrsdaten der DB AG, Prognosezeitraum 2025, bezieht. Für die Berechnungen werden die planfestgestellten Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 6:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe Beschlussvorschlag zu 3.</p> <p><i>Das städtebauliche Gesamtbild der Schallschutzbebauung entlang der Bahn setzt sich im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt (rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, in Aufstellung befindliche 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“). Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar. Die Errichtung der Schallschutzbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 lässt sich daher auch städtebaulich in Bezug auf das Stadtquartier „Quellenpark“ begründen.</i></p> <p><i>Die Überplanung des westlich angrenzenden Grünzuges durch weitere Wohnbauprojekte ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Spekulationen hierzu stellen ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen des Einwenders dar.</i></p> <p><i>Vor dem Beginn der Bebauung des Baugebietes „Im Schleid“ musste sich die Stadt Bad Vilbel mit der Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auseinandersetzen. Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizits des Bebauungsplans wurde eine Ausgleichsfläche in einem zweiten Geltungsbereich festgesetzt (Gemarkung Dorteilweil, Flur 5, Flurstück Nr. 44, 12.796 m²). Bei der rechtskräftig festgesetzten Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung einer hochproduktiven Ackerfläche in Extensivgrünland.</i></p> <p><i>Gemäß der zwischenzeitlich novellierten hessischen Kompensationsverordnung (KV) sollen zur Minderung des Flächenentzugs aus der Landwirtschaft derartige Standorte nicht mehr als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Aus diesem Grund wurden die aufgeführten, noch nicht umgesetzte externe Ausgleichsfläche auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel und dem Kreisausschuss des Wetteraukreises vom November 2014 in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege (UNB) nach den aktuell geltenden Vorgaben der Kompensationsverordnung in Ökopunkte umgewandelt.</i></p>

Die Begründung zur 3. Änderung verkennt, dass es sich bei der behaupteten Verbesserung des Schallschutzes nicht um solche Umstände oder Maßnahmen handelt, sondern (wenn überhaupt) um einen städtebaulichen Grund, der ebenfalls erforderlich ist.

Soweit angegeben wird, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse würden gewahrt unter anderem durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner sowie durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, so kann auch dies nicht überzeugen: Bei den fraglichen Festsetzungen handelt es sich um die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, die vorliegend wie in jedem anderen Bauleitplanverfahren auch zu ermitteln und nachzuweisen sind. Auch dies setzt die Baunutzungsverordnung als gegeben voraus; Umstände und Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 müssen insoweit besondere, hierüber nochmals hinausgehende sein. Solche werden nicht dargestellt und sind auch nicht erkennbar.

Vielmehr ergibt sich aus Ziff. 10.10.2 der Begründung, dass selbst die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich nicht ausreichen und dass für das verbleibende Ausgleichsdefizit bzw. für den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisierbaren Ausgleich eine Fläche in der Gemarkung Dortelweil für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sein soll. Damit wird im Geltungsbereich sogar weniger naturschutzrechtliche Ausgleich geschaffen als erforderlich. Vor diesem Hintergrund können diese Ausgleichsmaßnahmen jedenfalls nicht zugleich besondere Maßnahmen darstellen, durch die Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die demgemäß als Ausgleich für die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 S. 1 BauNVO dienen könnten.

Selbst wenn Maßnahmen (insbesondere außerhalb des Plangebietes) beabsichtigt wären, die nicht als Ausgleichsmaßnahmen für den Geltungsbereich erforderlich wären, so ergibt sich jedenfalls keine Sicherheit dahingehend, ob, wann und in welcher Form diese Maßnahmen tatsächlich realisiert werden. Eine Sicherstellung, wie § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO sie fordert, ergibt sich demnach nicht. Es ist nicht nur nicht ausgeschlossen, sondern sogar zu erwarten, dass die im Interesse des Investors liegende Wohnbebauung deutlich vor einer möglicherweise – in welcher Form auch immer – irgendwann zu realisierenden Grünfläche errichtet wird. Gerade aufgrund des in der Begründung angeführten massiven Siedlungsdrucks ist zudem nicht auszuschließen, dass eine diffus geplante Grünfläche nicht als solche entstehen, sondern vielmehr weiteren Wohnbauprojekten weichen wird.

7

Hinzu kommt, dass gerade die durch die Verdichtung der Bebauung zu erwartende (nach der neuen Festsetzungen zulässige) Erhöhung der Gebäude zu einer deutlich engeren Bebauung führen wird, die durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (hierzu später mehr) im WA 5 und WA 1 noch verstärkt wird. Die zu befürchtenden Beeinträchtigungen insbesondere im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der hier geplanten Wohneinheiten können auch durch die im Übrigen geplante Realisierung eines Grünzuges bzw. einer Durchgrünung des Plangebietes nicht beseitigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der

Hierzu wurde zunächst der Biotopwert der Ackerfläche als Bestand zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um den Biotop- und Nutzungstyp der KV 11.191 – Acker, intensiv genutzt. Für den Zustand nach Ausgleich bzw. Ersatz wurden gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsziel „Neuanlage von extensivem Grünland“ eine naturnahe Grünlandeinsaat bzw. Kräuterwiese (Biotop- und Nutzungstyp der KV 06.930) angesetzt.

Insgesamt ist mit der Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um insgesamt 63.980 Biotopwertpunkte verbunden. Die Ausgleichsfläche wurde durch Zuordnung bereits im Vorgriff durchgeführter Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 63.980 Punkten vom städtischen Ökokonto bzw. durch Ankauf von Ökopunkten im Naturraum 23 ausgeglichen.

Darüber hinaus sind - unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung - keine weiteren Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 2 und 3.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 HBO muss im Bebauungsplan nicht angeordnet werden. Trifft der Bebauungsplan keine abweichende Regelung, gelten automatisch die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen.

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

HBO nicht angeordnet wird. Demgemäß ergeben sich aus dem Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen, die aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere Anzahl der Vollgeschosse + OK EG mit 1,0 m über Straßenachse) zu ermitteln sind. Tatsächlich ist nicht davon auszugehen, dass die Anforderungen der HBO zu den zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich erforderliche Abstandsflächen hierdurch eingehalten werden. Aus der Begründung ergibt sich nichts im Hinblick auf diese Problematik.

- 8 (4) Auch das in der Begründung unter Ziff. 10.2 (Seite 58) angegebene Argument, wonach nicht nur Vollgeschosse, sondern auch die Staffelgeschosse in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen seien, rechtfertigt die durchgehende Überschreitung der Obergrenzen für die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht. Zum einen sind Staffelgeschosse nicht grundsätzlich aus der Berechnung der GFZ nach BauNVO ausgeschlossen, sondern nur dann, wenn sie die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 S. 4 HBO nicht erfüllen (also weniger als $\frac{1}{4}$ der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen). Zum anderen ermöglicht die erhöhte GFZ gerade, die über weite Teile des Geltungsbereichs bereits deutlich gesteigerte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (hierzu später mehr) nochmals um ein Staffelgeschoss zu erhöhen, welches die Voraussetzungen an ein Vollgeschoss nach HBO nicht erfüllt.

Verbliebe es bei den bisherigen Festsetzungen, so wären zusätzliche Staffelgeschosse zur Einhaltung der Festsetzungen jedenfalls nur dann zulässig, wenn sie gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sind und insoweit nicht als Vollgeschoss gelten. Tatsächlich führt gerade die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und die Erhöhung der GFZ in Kombination mit der Festsetzung, dass in deren Berechnung die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen sind, dazu, dass auch größere Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 S. 4 HBO, die als zusätzliche Vollgeschosse bislang nicht zulässig waren, nun errichtet werden können. Hierdurch ergibt sich nicht etwa eine „Entlastung“, die die Überschreitung der Obergrenzen für die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch das komplette Gebiet hindurch rechtfertigen würde. Vielmehr ergibt sich durch die Überschreitung der Obergrenzen eine deutliche zusätzliche Belastung, die durch die Regelung zur Berechnung der GFZ nicht oder allenfalls minimal gemindert werden kann.

- 9 (5) Diese Überschreitungen sind insbesondere auch nicht gerechtfertigt durch das Argument der (aufgrund des Wegfalls der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze) zusätzlich erforderlichen Tiefgaragen, die (worauf in Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen ausdrücklich hingewiesen wird) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind:

Hierdurch ergibt sich keine Einschränkung der Bebaubarkeit im Übrigen vor dem Hintergrund, dass die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Zudem ist die zulässige Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Beschlussvorschlag zu 8:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Beschlussvorschlag zu 9:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Zentrales Ziel für die Allgemeinen Wohngebiete ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht. Zudem wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist. Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Aufheizeffekte werden vermieden.

Da Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen sind, werden Sie dort, wo Sie nicht ohnehin im Rahmen der GRZ 2 durch Terrassen und Wegeflächen u.ä. überbaut sind, nach Maßgabe der Pflanzfestsetzungen gärtnerisch gestaltet. Hierbei können die festgesetzten Strauchpflanzungen ebenso gedeihen wie kleinkronige Bäume. Die festgesetzten Bäume II WO lassen sich unabhängig davon in der verbleibenden nicht über- oder unterbauten Fläche unterbringen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass von den auf diese Art und Weise bepflanzten Flächen kein nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen und Aufheizeffekte vermieden werden. Diese Freiflächen stellen im Vergleich zur ursprünglichen Bestandssituation (intensiv genutzte Ackerbaufläche) sogar eine ökologische Aufwertung dar. Dies gilt damit nicht zuletzt auch in Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens, die über viele Jahrzehnte durch Bodenverdichtung, Düngung und regelmäßigen Biozideinsatz im Zuge der intensiven ackerbaulichen Nutzung erheblich beeinträchtigt wurden.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p><i>Die städtebauliche Zielsetzung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen setzt sich in den südlich anschließenden Wohn- und Gewerbegebieten sowie Urbanen Gebieten des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt (rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, in Aufstellung befindliche 6. und 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“). Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar. Die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit der Zielsetzung möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, lässt sich daher auch städtebaulich in Bezug auf das Stadtquartier „Quellenpark“ begründen.</i></p>

Tatsächlich ist in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorgesehen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagenstellplätzen nebst Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zwar könne nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO im Bebauungsplan von S. 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden, diese sind aber im Einzelnen zu begründen und darzulegen. Das erhöhte Maß der baulichen Nutzung ist in der Abwägung wiederum zu berücksichtigen. Für die Begründung einer solchen Überschreitung kann als Anhaltspunkt die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 4 herangezogen werden, wonach im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus S. 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die von der gesetzlichen Vorgabe abweichende Regelung weder in der Begründung im Einzelnen behandelt noch finden sich insbesondere konkrete Gründe für die Überschreitung. Die auf Seite 57 unter Ziff. 10.2 des Entwurfes der Begründung enthaltene Ausführung, wonach die Erhöhung erforderlich sei, um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, und wonach keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind, weil Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen seien, reicht nicht aus.

Dass möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, resultiert letztlich daraus, dass die ursprünglich vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten weiterer Wohnbebauung massiv reduziert werden sollen. Durch diese Änderung der Planung wiederum ein Erfordernis herzuweisen, welches eine Überschreitung der gesetzlich vorgesehenen Obergrenzen insbesondere auch nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO rechtfertigen soll, ist ein Zirkelschluss und nicht zulässig.

Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden ebenfalls nicht hinreichend untersucht und begründet. Allein die Tatsache, dass die Tiefgaragen überdeckt und gegebenenfalls bepflanzt werden sollen, reicht nicht. Die Funktion des Bodens geht deutlich weiter. Offensichtlich unberücksichtigt bleibt hier insbesondere die Funktion des Bodens für den natürlichen Wasserkreislauf, aber auch für tiefwurzelnde Pflanzen und insbesondere Bäume, die auf den Tiefgaragen faktisch chancenlos sind.

Vor diesem Hintergrund kann insbesondere auch die Überschreitung der Obergrenze des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht hinreichend begründet und nicht gerechtfertigt werden, die Voraussetzungen einer abweichenden Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO liegen nicht vor.

10

(6) Im Hinblick auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist festzuhalten, dass das ursprüngliche Konzept max. 2 Vollgeschosse vorgesehen hat. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde bereits in der 2. Änderung auf max. 3 Vollgeschosse erhöht, die neuerliche Änderung soll nun wiederum eine Erhöhung auf teils bis zu 4 Vollgeschosse und damit eine Verdoppelung im Vergleich zum ursprünglichen Konzept

Beschlussvorschlag zu 10:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan „Im Schleid“ sah für die jetzigen Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sowie den südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 eine 3-geschossige Bebauung vor. Lediglich für den nördlichen Bereich des jetzigen Allgemeinen Wohngebietes WA 3 war eine zweigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen.

Die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine angemessene bauliche Dichte innerhalb eines Wohnquartiers haben sich seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ geändert.

Wie bereits erwähnt liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Im Übrigen siehe Beschlussvorschlag zu 3.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
11	<p>vorsehen. Auch insoweit ergibt sich aus der Begründung nicht, vor welchem Hintergrund diese weitere Massierung der Bebauung gerechtfertigt sein sollte.</p> <p>(7) Damit verstößt der Bebauungsplan in der Fassung des derzeitigen Entwurfes gegen die Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 11:</p>
12	<p>3. Bauweise</p> <p>Bereits bislang war nach dem Stand der 2. Änderung des Bebauungsplans eine geschlossene Bauweise im WA 1 vorgesehen. Hintergrund dieser geschlossenen Bauweise war gerade und insbesondere die hier noch vorgesehene Lärmschutzfunktion (vgl. Ziff. 11.3 der Begründung der 2. Änderung).</p> <p>Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans sieht im derzeitigen Entwurf keine Änderung der Bauweise im WA 1 vor, obwohl die Lärmschutzfunktion ausweislich der Begründung nun nicht mehr durch die Bebauung im WA 1, sondern durch die Bebauung im WA 5 übernommen werden soll. Dementsprechend soll auch für den Bereich WA 5 geschlossene Bauweise festgesetzt werden.</p> <p>Durch diese massive Riegelbebauung, der insbesondere das Gebiet WA 3 nun von Osten her in gestaffelter Massivität ausgesetzt ist, ergeben sich hier deutliche Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität. Die Belichtung und Besonnung wird vermindert, im WA 3 entsteht (insbesondere auch unter Berücksichtigung der neuen Festsetzungen im WA 2 – hierzu später mehr) eine „Gefängnishofatmosphäre“.</p> <p>Die städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung der geschlossenen Bauweise jedenfalls in WA 1 ist zumindest ausweislich der Begründung der 2. Änderung und des Entwurfes der Begründung der 3. Änderung entfallen. Vor diesem Hintergrund kann diese Festsetzung so nicht zulässigerweise beibehalten werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
13	<p>4. Überbaubare Grundstücksflächen – Stellung der Gebäude</p> <p>Im Vergleich zum aktuell geltenden Stand der Bauleitplanung (2. Änderung) wurden die durch Baugrenzen abgegrenzten, verhältnismäßig kleinen Baufenster im westlichen Bereich (WA 2), die die Verwirklichung von Einzelhäusern am Rand des Geltungsbereiches vorgesehen und vorgegeben haben, nun deutlich vergrößert. Die Baufenster wurden auf 2 sehr lange Baufenster zusammengelegt. Insbesondere das nördliche der beiden Baufenster weist nun eine Länge von 149,40 m auf. Hierdurch wird eine massive Riegelbebauung auch im westlichen Geltungsbereich, in dem diese aus Gründen des Schallimmissionsschutzes von vornherein jedenfalls nicht erforderlich ist, ermöglicht.</p>	<p>Begründung:</p>
		<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 2 - 10.</p>
		<p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ verstößt grundsätzlich nicht gegen die Vorhaben des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.</p>
		<p>Beschlussvorschlag zu 12:</p>
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Begründung:</p>
		<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 2 und 13.</p>
		<p>Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bezieht sich daher auf den rechtmäßig errichteten Gebäudebestand. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 lässt sich daher prinzipiell begründen.</p>
		<p>Da die Riegelbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht durchgängig errichtet werden kann, besitzt das Allgemeine Wohngebiet WA 1 durchaus eine Schallschutzfunktion für die westlich angrenzenden Bauflächen.</p>
		<p>Die Gefahr der Ausbildung einer „Gefängnishofatmosphäre“ lässt sich städtebaulich nicht begründen und stellt ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen des Einwenders dar</p>

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 13:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich (im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1, für das die geschlossene Bauweise festgesetzt wird).</i></p> <p><i>Bezüglich der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 siehe Beschlussvorschlag zu 3 und 10.</i></p> <p><i>Bezüglich der Belüftung und Belichtung des Plangebietes siehe Beschlussvorschlag zu 2.</i></p>

Zusammen mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gerade auch in diesem Bereich (4 statt bislang 3 Vollgeschosse) führt dies gleichsam zu einer „Abschottung“ des Wohngebietes zum westlichen Bereich hin, die zugleich zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Bereich WA 3 insbesondere im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung, aber auch im Hinblick auf die Belüftung führt. Diese Wohnnutzung wird faktisch „eingemauert“.

Dies wird durch die vorhandene Topographie des Geländes, welches nach Westen hin ansteigt und die Bebauung im WA 2 insoweit „emporhebt“, noch deutlich verstärkt.

14 5. Schallimmissionsschutz

Auch im Hinblick auf den Schallschutz verstößt der Bebauungsplan in der Fassung des derzeitigen Entwurfes gegen die Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB:

a. Der Schallschutz im Geltungsbereich soll über verschiedene Maßnahmen sichergestellt werden.

Dies betrifft einerseits einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m über Gelände im südlichen Bereich vor Straßenverkehrslärm schützen soll.

Andererseits ist im Gebiet WA 5 eine Grundrisszonierung vorgesehen: Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden. Hierdurch sollen die Wohnverhältnisse vor den von der Bahnstrecke ausgehenden Immissionen geschützt werden.

Schließlich ist passiver Schallschutz innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete in der Form vorgesehen, dass die Fassadenbauteile schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllen müssen. Hierbei wird zwischen den unterschiedlichen Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bzw. ab dem 2. Obergeschoss) unterschieden. Ab dem 2. Obergeschoss sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen, für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI schalldämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

(1) Tatsächlich sind, wie sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Planentwurf ergibt, sämtliche mit Wohngebäuden bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches festgesetzt als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier also für passive Schallschutzmaßnahmen. Das komplette Gebiet des Geltungsbereiches bedarf insoweit der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen, wobei etwa 50 % der Fläche in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegt, in denen in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen, ab dem 2. Obergeschoss besondere Maßnahmen erforderlich sind.

Beschlussvorschlag zu 14:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen erarbeitet.

Bei der Berechnung der Schallschutzmaßnahmen wurde die planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 3,50 m über Schienenoberkante berücksichtigt. 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 zwar daher nicht regeln. Nach den Angaben der Deutschen Bahn ist die Errichtung der Schallschutzwand jedoch ab Mitte 2019 geplant. Die Errichtung der Schallschutzwand hat grundsätzlich gemäß den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens zu erfolgen, die Grundlage für die Schallschutzberechnungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sind.

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

(2) Hinzu kommt, dass die der 3. Änderung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Berechnungen offensichtlich fehlerhaft sind:

Aus der Begründung der 3. Änderung ergibt sich unter Ziff. 10.9.3, dass die Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg für das Plangebiet als aktive Schallschutzmaßnahme unter anderem auch die im Planfeststellungsverfahren des Schienenverkehrs vorgesehene Schallschutzwand parallel des Gleisweges 3900 mit $h = 3,50$ m über SOK Gleis zur Abminderung der Schienenverkehrsgärusche in die Berechnungen eingestellt hat. Diese Schallschutzwand ist allerdings bislang nicht errichtet. Ob, wann und in welcher Form die Schallschutzwand errichtet wird, ist nicht klar. Eine entsprechende Verpflichtung besteht nicht, die bloße Absicht der Errichtung (ab Mitte 2019) gemäß Ziff. 12.4 der Begründung reicht jedenfalls nicht aus, zumal diese bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Stellungnahme vom 28.01.2015 durch die Deutsche Bahn AG angekündigt wurde.

Insbesondere zu befürchten ist, dass die Schallschutzwand lediglich auf der Länge der Ostgrenze des Geltungsbereiches errichtet wird, nicht aber nördlich und südlich hiervon, sodass ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung hierdurch nicht gewährleistet ist. Insoweit ist die Berücksichtigung der Schallschutzwand verfahrensfehlerhaft. Durch die Bauleitplanung müsste zwingend sichergestellt werden, dass eine Bebauung erst dann zulässig ist, wenn die Schallschutzwand errichtet wurde.

(3) Zu berücksichtigen ist hierbei weiter, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans und damit der aktuelle Stand der Bauleitplanung im fraglichen Bereich noch eine Lärmschutzwand im Geltungsbereich mit einer zwingenden Höhe von 7,00 m über Gelände (zusätzlich zu der planfestgestellten Lärmschutzwand mit 3,50 m auf dem Betriebsgelände der Deutsche Bahn AG!) festsetzt. Diese Festsetzung ist im aktuellen Entwurf schlicht entfallen. Mit der bislang festgesetzten Lärmschutzwand könnte der Lärmschutz deutlich effektiver gestaltet werden; durch den Wegfall der Lärmschutzwand ergibt sich insoweit eine deutliche Verschlechterung der Lärmschutzsituation, die anderweitig ausgeglichen werden müsste. Dieser anderweitige Ausgleich, den die 3. Änderung vorsieht, gelingt nicht im erforderlichen Maße und geht insbesondere auf Kosten der beabsichtigten (massiven) Wohnbebauung. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wäre abwägungsfehlerhaft insoweit, als eine massivere Wohnbebauung damit begründet wird, dass diese als Schallschutzriegel zwingend erforderlich sei, dieses Erfordernis sich aber erst durch den Wegfall der ursprünglich festgesetzten Lärmschutzwand mit 7,00 m ergibt.

(4) Darüber hinaus berücksichtigt die 3. Änderung nicht den Grundsatz des Vorranges des aktiven Schallschutzes gegenüber dem passiven Schallschutz. Aus welchem Grund die Verwirklichung eines aktiven Schallschutzes nicht trotz einer grundsätzlichen Planung im Rahmen der Planfeststellung bzw. hierüber hinaus möglich sein soll, erschließt sich nicht.

(5) Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der offensichtlich erforderlichen Kombination verschiedener aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen (noch dazu ohne die Sicherheit, dass und wann diese im zugrunde gelegten Umfang realisiert werden) kann von gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr die Rede sein.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeschallsbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gelände Straße berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Eine textliche Festsetzung, dass der geplante Gebäuderiegel im Osten des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA 5) zeitlich vor den übrigen Gebäuden entsteht, ist daher nicht mehr realisierbar.

Die Freiflächen, Spielplatzflächen sowie Balkone/Terrassen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in den rückwärtigen, von der Bahn abgewandten Flächen des Plangebietes (siehe den nachfolgenden aktuellen Stand des städtebaulichen Gesamtplans des Investors). Die bestehenden Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 sowie der geplante Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 leisten für diese Flächen einen ausreichenden Schallschutz. Nur einzelne Flächen befinden sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bahnlärms. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Spielplatzflächen keine Erholungsflächen darstellen und dass die Immissionen durch den Schienenverkehrslärm zur Nachtzeit höher sind als zur Tageszeit. In der Nachtzeit werden Freiflächen, Spielplatzflächen sowie Balkone/Terrassen in der Regel nicht genutzt.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Verkehrslärm auch nach Wegfall des sogenannten Bahnbonus immer noch privilegiert ist gegenüber Gewerbelärm nach TA Lärm. Bereits insoweit wird der Wohnnutzung eine erhöhte „Leidensfähigkeit“ abverlangt, zumal im Gegensatz zu Gewerbelärm auch nur der Verkehrslärm überhaupt eine Abwehr durch passiven Schallschutz zulässt. Soweit vereinzelt bzw. in einzelnen Teilbereichen zusätzlicher (passiver) Schallschutz erforderlich wird, so kann diese Einschränkung der Wohnqualität bzw. der gesunden Wohnverhältnisse im Zweifel durch anderweitige städtebauliche Gründe gerechtfertigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall, in dem der gesamte Geltungsbereich, also die gesamte zulässige Wohnbebauung nur durch ganz erhebliche passive Schallschutzmaßnahmen überhaupt zu verwirklichen wäre, nicht mehr der Fall.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass durch die ganz erhebliche Immissionsbelastung insbesondere die Freiwohnräume (Balkone und Terrassen) nicht mehr ohne erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität oder gar Gesundheitsgefahren nutzbar sind. Auch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen im Falle der zu erwartenden Öffnung von Fenstern sowohl von Räumen, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen, als insbesondere auch von Schlafräumen. Darauf hinzuweisen ist, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

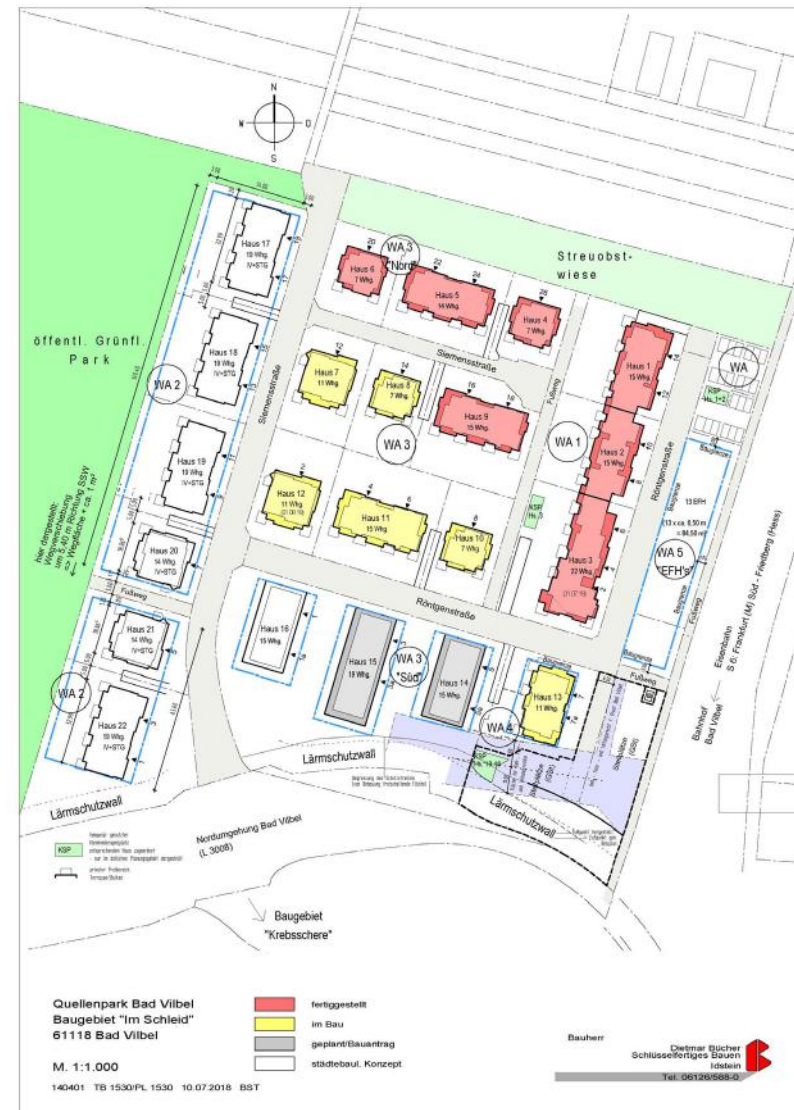
Diese deutliche Verschlechterung im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich letztlich erst durch den Wegfall der geplanten Schallschutzwand entlang der Bahnlinie im östlichen Bereich (unter der vagen Hoffnung, dass gegebenenfalls eine halb so hohe Schallschutzwand im Bereich der Bahnlinie errichtet wird). Damit schafft die 3. Änderung des Bebauungsplans Probleme, die sie nicht zugleich eine Lösung zuführt.

(6) Gerade auch die beabsichtigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse führt zu einer massiven Verschlechterung der gesunden Wohnverhältnisse, nachdem insbesondere in den oberen Geschossen ab dem 2. Obergeschoss eine deutlich höhere Immissionsbelastung zu erwarten ist und damit deutlich „verschärfte“ passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

(7) Schließlich zu berücksichtigen ist, dass die Zulässigkeit der Errichtung der Wohngebäude im Übrigen nicht etwa in irgendeiner Form abhängig gemacht wird von einer vorrangigen Errichtung der beabsichtigten Regelbebauung im Bereich WA 5. Auch insoweit ist nicht sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Übrigen Geltungsbereich gewährleistet werden.

b. Die der 3. Änderung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Berechnungen der Verkehrslärmbelastungen sind auch in anderer Hinsicht fehlerhaft:

Die Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeier GmbH vom 24.04.2018 stützt sich im Hinblick auf die Berechnungen der vom Straßenverkehr ausgehenden Schallimmissionen ausweislich der Ausführungen in Ziff. 5.1.1 (Seite 10) auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Im Schleid“ (3. Änderung), Prognose-Planfall 2 von März 2018. Diese Untersuchung greift ausweislich der Angaben unter Ziff. 2 (Seite 3) zurück auf eine Verkehrszählung aus dem Frühjahr



Anregungen

Brief Nr. 82

2017, die am Knotenpunkt „Büdingen Straße (L 3008) / Friedberger Straße“ (KP-6n) durchgeführt wurde. Diese Verkehrszählung ist damit bereits knapp 1,5 Jahre alt.

Auch wenn eine entsprechende Aktualität üblicherweise im Rahmen einer Bauleitplanung ausreichen mag, so ist dies vorliegend nicht der Fall: Das fragliche Gebiet wurde insbesondere in den letzten 1 bis 2 Jahren massiv entwickelt. Hier ist eine deutliche Zunahme an Wohnbebauung nicht nur im Bereich „Im Schleid“, sondern auch im Bereich „Krebsschere“. Zwar wurde die Entwicklung der neuen Baugebiete, die mit der 7. bzw. 8. Änderung „Krebsschere“ ausgewiesen wurden bzw. werden, in der Untersuchung berücksichtigt. Unberücksichtigt blieb aber die tatsächliche Entwicklung der letzten 1,5 Jahre, die bereits zu einer ganz erheblichen Verkehrszunahme geführt hat. Bereits heute bildet sich jeden Morgen und jeden Nachmittag ein massiver Stau auf der Nordumgehung L3008, bei der es sich um die Zugangsstraße und damit zugleich das Nadelöhr aus allen östlich anliegenden Orten nach Frankfurt handelt. Zu befürchten ist, dass sich durch die Nachverdichtung im gegenständlichen Gebiet „Im Schleid“, aber auch in den angrenzenden Gebieten eine erhebliche Verschlechterung der Verkehrssituation ergeben wird. Dies spiegelt die Verkehrsuntersuchung nicht hinreichend wieder.

Hinzu kommt, dass die Verkehrszählung, deren Ergebnisse der Untersuchung (ausschließlich) zugrundegelegt wurde, lediglich an einem Tag, nämlich am 08.03.2017, und hier auch lediglich innerhalb einiger Stunden (6:00 bis 9:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr, damit gerade einmal 7 Stunden) durchgeführt wurde. Diese Untersuchung ist damit nicht repräsentativ. Völlig unklar bleibt, ob und inwieweit an diesem Tag besondere Umstände vorlagen, die ein verhältnismäßig geringes Verkehrsaufkommen am betreffenden Knotenpunkt bedingt haben können (Baustellen/Umlenkungen, Wetterverhältnisse etc.).

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist davon auszugehen, dass sowohl die Verkehrsuntersuchung als auch die hierauf beruhende Schalltechnische Stellungnahme von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen und insoweit fehlerhaft sind. Gerade die bereits heute regelmäßige Staubildung führt zu ganz erheblichen zusätzlichen Schall- aber auch Abgasimmissionen auf das Plangebiet, die nicht berücksichtigt wurden.

c. Schließlich bleiben in den der 3. Änderung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Berechnungen wesentliche Einwirkungen aus Gewerbelärm unberücksichtigt:

Sowohl die Begründung der 3. Änderung unter Ziff. 12 als auch die zugrunde liegende Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 24.04.2018 behandelt die gewerblichen Geräuschemissionen unter Ziff. 5.3. Hier werden ausschließlich solche Immissionen berücksichtigt, die von der westlich des Plangebietes ausgewiesenen Sondergebietsfläche, Zweckbestimmung Möbelmarkt ausgehen. Hier wurden Untersuchungen aus dem Jahr 2011 zugrunde gelegt, wobei deren Richtigkeit und Aktualität wiederum erheblich infrage zu stellen sind. Hierauf kommt es jedoch nicht an:

Beschlussvorschlag

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.

Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde im März 2018 eine detaillierte Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch in Zukunft als gesichert zu beurteilen ist, Zugrunde lagen dabei die ermittelten Prognose-Belastungen 2030/35.

In den Prognose-Belastungen 2030/35 wurden neben den allgemeinen Verkehrsentwicklungen und den Neuverkehren durch das Planvorhaben auch die Entwicklungsflächen im unmittelbaren Umfeld berücksichtigt. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung aufgrund des seinerzeitigen Projektstands noch keine Berücksichtigung finden.

Anregungen	Brief Nr. 82	Beschlussvorschlag
		<p><i>Vor dem Hintergrund, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ zusätzliche Verkehrsbelastungen einerseits, aber auch Netzergänzungen andererseits zu erwarten waren, wurde vorsorglich eine „worse-case“-Betrachtung der verkehrlichen Erschließung gewählt.</i></p> <p><i>Zwischenzeitlich wurden die Planungen zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ konkretisiert und eine erweiterte Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Es wurde ein über die Stadtgrenzen hinausgehendes Verkehrsmodell „Bad Vilbel“ erstellt mit dem Ziel der Gesamtbeurteilung der künftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zahlreichen städtischen, aber auch weiträumigeren Entwicklungsvorhaben und -potenziale. Teil dieser Gesamtbetrachtung war auch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ mit dem daraus resultierenden Fahrtenaufkommen.</i></p> <p><i>Die Beurteilung der Verkehrsabläufe allgemein und für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ im Besonderen bestätigten die Ergebnisse der hierzu vorsorglich in einer „worse-case“-Betrachtung durchgeführten Leistungsfähigkeitsüberprüfung.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

Weiteres Gewerbe wurde von vornherein nicht berücksichtigt. Tatsächlich findet sich nordöstlich des Geltungsbereiches jenseits der Bahnlinie ein Gewerbe- bzw. Industrieareal, welches einen jedenfalls zu berücksichtigen, nicht unerheblichen Gewerbelärm verursacht, der im Geltungsbereich deutlich wahrzunehmen ist. Insbesondere von dem EKS Betonwerk in der Friedberger Straße 125 gehen massive Immissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Hieraus ergeben sich verschiedene Probleme:

Zum einen ist der fragliche Gewerbelärm von vornherein überhaupt nicht berücksichtigt. Das erforderliche Abwägungsmaterial ist insoweit nicht hinreichend ermittelt. Eine hierauf basierende Abwägung wäre dementsprechend fehlerhaft.

Zum anderen führt die notwendige Berücksichtigung der Gewerbelärmemissionen von vornherein dazu, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Vorkehrungen gegen die Schallimmissionen insbesondere aus östlicher Richtung nicht ausreichen können:

Im Gegensatz zum Verkehrslärm unterliegt der Gewerbelärm den Vorgaben der TA Lärm. Die TA Lärm lässt passiven Schallschutz grundsätzlich nicht zu, sondern ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen. Die in der 2. Änderung noch vorgesehene Lärmschutzwand zur Bahnstrecke hin mit einer Höhe von 7,0 m wäre insoweit als aktive Schallschutzmaßnahmen ohne weiteres geeignet, zugleich auch vor dem Gewerbelärm zu schützen. Durch den Wegfall dieser Schallschutzwand zugunsten einer Wohnbebauung, für die wiederum passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, kann kein ausreichender Schutz vor dem anstehenden Gewerbelärm mehr existieren. Zumindest die im WA 5 vorgesehene Bebauung wird daher unzulässigen Gewerbelärmemissionen ausgesetzt sein. Nachdem die Errichtung der als Lärmschutz vorgesehenen Regelbebauung in WA 5 nicht zwingende Voraussetzung für die Errichtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist, wird nach Wegfall der Schallschutzwand auch diese übrige Wohnbebauung unzulässigen Immissionen ausgesetzt sein.

Ungeachtet dessen ist zu berücksichtigen, dass selbst die Schallschutzwand alleine entlang des westlichen Geltungsbereiches nicht ausreichen kann. Das Betonwerk liegt – wie dargestellt – nordöstlich des Geltungsbereiches. Die Immissionen wirken insoweit nicht nur von Osten, sondern insbesondere auch vom nördlichen Rand des Plangebietes auf dieses ein. Auch insoweit ist mit Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen.

Insoweit ist der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans fehlerhaft.

15

6. Vorkehrungen gegen Erschütterungen

In den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung sind ferner vorgesehen und erforderlich Vorkehrungen gegen Erschütterungen im Gebiet WA 5.

Auch wenn diese baulichen Vorkehrungen getroffen werden, führen auch die zu erwartenden Erschütterungen – wie sich aus Ziff. 10.9.3 der Begründung unter Verweis auf die Erschütterungstechnische Untersuchung der Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt ergibt – zu erheblichen Belästigungen.

Beschlussvorschlag zu 15:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, zur Prüfung der Belange des Erschütterungsschutzes erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 35 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 5, für welches erforderliche textliche Festsetzungen zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen getroffen wurden.

Durch Maßnahmen wie z. B. eine elastische Gebäudelagerung und eine Entkopplung der Untergeschossaußenwände vom anstehenden Erdreich durch vertikal angeordnete „Elastomermatten“, kann entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung für die innerhalb dieser Korridorbreiten geplanten Gebäude gewährleistet werden, dass die Anforderungen an den Erschütterungsschutz erfüllt werden.

Das Gutachten empfiehlt ferner, die Prognosen in Bezug auf den Bahnverkehr im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis konkreter Gebäudeplanungen zu überprüfen und die erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Prognose abzustimmen.

Mit der Erschütterungstechnischen Untersuchung und der daraus resultierenden Festsetzung zu Vorkehrungen gegen Erschütterungen wurde dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die Prüfung und Umsetzung konkreter Maßnahmen ist hingegen nicht Gegenstand der Bauleitplanung und hat im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung zu erfolgen.

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorkehrungen können diese Belästigungen nur zum Teil einschränken bzw. beseitigen. Insbesondere betreffen die Vorkehrungen ausschließlich die Gebäude selbst, nicht dagegen die Freiwohnbereiche wie beispielsweise Balkone oder Terrassen. Auch insoweit geht mit der Planung eine ganz erhebliche Einschränkung der Wohnqualität und damit zugleich der gesunden Wohnverhältnisse einher, die nicht in hinreichendem Maße im Rahmen der Bauleitplanung kompensiert wird.

Hinzu kommt, dass ausweislich der Erschütterungstechnischen Untersuchung ausdrücklich empfohlen wird, die Prognosen im Vorfeld der Baugenehmigungsverfahren auf Basis konkretisierter Gebäudeplanung erneut zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Planung abzustimmen. Hieraus ergibt sich, dass noch nicht einmal sichergestellt ist, ob und inwieweit die Vorkehrungen, die der Bebauungsplan festsetzt, ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zumindest innerhalb der Gebäude gewährleisten zu können.

16

7. Stellplätze

Die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet den Entfall von bislang festgesetzten und vorgesehenen Gemeinschaftsflächen und hier insbesondere Stellplatzflächen in ganz erheblichem Ausmaß.

Die nach der derzeit geltenden Bauleitplanung in der Fassung der 2. Änderung festgesetzte und als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, die bislang den Gebieten WA 1 bis WA 3 als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet war, soll nun nahezu vollständig als WA 5 festgesetzt und insoweit massiv bebaut werden. Lediglich im äußersten nordöstlichen und südöstlichen Bereich sollen nun noch kleinere Flächen als Stellplatzflächen genutzt werden. Die Fläche im Nordosten soll dem WA 1 zugeordnet werden, wobei die in der 2. Änderung noch vorgesehene Anzahl der Stellplätze auch für das WA 1 hier keinesfalls vollständig realisiert werden kann. Die neu für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehene Fläche im Südosten, die bislang als Nebenfläche vorgesehen und als solche zu begründen war, kann die entfallenden Stellplätze ebenfalls nicht kompensieren.

In diesem Zusammenhang zu berücksichtigen ist, dass nicht nur die bislang vorgesehenen Stellplätze für WA 1 und WA 3 nicht mehr in erforderlichem Maße realisiert werden können, sondern dass darüber hinaus ein vollständig neues Wohngebiet WA 5 hinzukommt, für das Stellplätze ebenfalls nicht im Geltungsbereich vorgesehen sind.

Weiter zu berücksichtigen ist, dass durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich WA 2 nicht mehr Einzelhäuser mit eigenen Stellplätzen bzw. Garagen erstellt werden, sondern eine massive Riegelbebauung, die Stellplätze ebenfalls anderweitig zu realisieren haben wird.

Schließlich führt die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich insgesamt dazu, dass zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und damit zusätzliche Stellplätze erforderlich werden, die im Geltungsbereich kaum nachgewiesen werden können.

Beschlussvorschlag zu 16:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.

Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Entfall der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze führt selbst dann, wenn die rechnerisch erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der Wohnbebauung nachgewiesen werden könnten, jedenfalls zu ganz erheblichen Stellplatzproblemen und damit einhergehend zu zusätzlichem Parksuchverkehr im Gebiet. So bleibt beispielsweise völlig unklar, wo Lieferanten oder Besucher, für die die Tiefgaragen üblicherweise nicht zugänglich sind, Stellplätze finden sollen.

Soweit im Geltungsbereich oder außerhalb davon anderweitig Stellplatzflächen geschaffen werden sollen oder können, so kann dies nur zulasten von Grünflächen geschehen, die wiederum nicht nur für den Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlich sind (im Zweifel müsste dann wiederum an anderer Stelle der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen), sondern insbesondere auch für den Ausgleich der Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitungen des nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Maßes der Nutzung. Eine weitere Verminderung von notwendigen Grünflächen ist damit von vornherein ausgeschlossen, diese müssen jedenfalls vor dem Hintergrund der dargestellten Ausgleichsfunktionen unangetastet bleiben.

17

8. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung im Geltungsbereich, aber auch in den angrenzenden Gebieten nicht hinreichend gegeben. Wie bereits dargelegt leidet die Verkehrsuntersuchung von März 2018 unter Fehlern. Die dieser Untersuchung einzig zugrunde gelegte Verkehrszählung ist weder aktuell noch repräsentativ:

Unberücksichtigt bleibt – wie dargelegt – die tatsächliche Entwicklung der letzten 1,5 Jahre, die bereits zu einer ganz erheblichen Verkehrszunahme geführt hat. Bereits heute bildet sich jeden Morgen und jeden Nachmittag ein massiver Stau auf der Nordumgehung L3008, bei der es sich um die Zugangsstraße und damit zugleich das Nadelöhr aus allen östlich anliegenden Orten nach Frankfurt handelt. Zu befürchten ist, dass sich durch die Nachverdichtung im gegenständlichen Gebiet „Im Schleid“, aber auch in den angrenzenden Gebieten eine erhebliche Verschlechterung der Verkehrssituation ergeben wird. Dies spiegelt die Verkehrsuntersuchung nicht hinreichend wieder.

Hinzu kommt, dass die Verkehrszählung, deren Ergebnisse der Untersuchung (ausschließlich) zugrundegelegt wurde, lediglich an einem Tag, nämlich am 08.03.2017, und hier auch lediglich innerhalb einiger Stunden (6:00 bis 9:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr, damit gerade einmal 7 Stunden) durchgeführt wurde. Diese Untersuchung ist damit nicht repräsentativ. Völlig unklar bleibt, ob und inwieweit an diesem Tag besondere Umstände vorlagen, die ein verhältnismäßig geringes Verkehrsaufkommen am betreffenden Knotenpunkt bedingt haben können (Baustellen/Umlenkungen, Wetterverhältnisse etc.).

Damit ist die verkehrstechnische Erreichbarkeit und Erschließung des Geltungsbereichs nicht hinreichend gesichert. Dies bleibt in der Bauleitplanung offensichtlich unberücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu 17:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ erstellt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.

Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.

Die verkehrstechnischen Nachweise wurden für den Prognosezeitraum 2030/35 geführt. Die zu erwartende Verkehrsentwicklung einschließlich der übrigen angrenzenden Plangebiete wurde berücksichtigt. Die Verkehrszählung wurde gemäß den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ der FGSV durchgeführt und ist repräsentativ. Sie kann als aktuelle Grundlage für die Verkehrsuntersuchung verwendet werden.

Anregungen

Brief Nr. 82

Beschlussvorschlag

18 9. Zusammenfassung

Zusammenfassend festzuhalten bleibt daher, dass der Bebauungsplan in der Fassung des vorliegenden Entwurfes der 3. Änderung nicht rechtmäßig und ermessensfehlerfrei aufgestellt werden kann.

Insbesondere verstößt der Bebauungsplan in dieser Fassung gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Durch die 3. Änderung werden (im Vergleich zu 2. Änderung) neue Probleme geschaffen, die nicht zugleich einer Lösung zugeführt werden. Ganz im Gegenteil verschlechtert sich die Wohnsituation insbesondere durch den Wegfall bzw. die Reduzierung aktiven Schallschutzes ganz erheblich. Dies gilt wiederum insbesondere für den Bereich WA 5 bzw. die oberen Geschosse, deren Errichtung durch die 3. Änderung erst ermöglicht werden soll.

Aber auch im Übrigen kann die beabsichtigte Bauleitplanung in dieser Form nicht wirksam aufgestellt werden.

Wir bitten um Berücksichtigung der erhobenen Einwendungen im Rahmen der Abwägung und um Änderung bzw. Einstellung der Bauleitplanung.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwälte

Anlage
Vollmacht

Beschlussvorschlag zu 18:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Beschlussvorschläge zu 1-17.

Vollmacht

Reg.-Nr.: 18/000313

Wagen: BV: Bad Vilbel, Änderung BPl

Hiermit wird der

ULBRICH & KOLLEGEN
Rechtsanwälte / Steuerberater
 Prynstraße 3, 97070 Würzburg

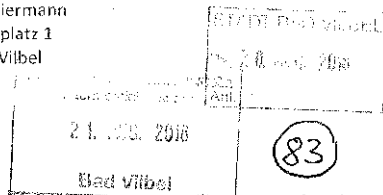
Vollmacht zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung erteilt.

Diese Vollmacht umfasst insbesondere:

1. die außergerichtliche Vertretung;
2. die Erledigung der Angelegenheit durch Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs, bzw. die Vermeidung eines Rechtsstreits;
3. die Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertgegenständen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder von anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen;
4. die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer in Unfallsachen;
5. die Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen sowie die Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen (z.B. Kündigungen);
6. die Erteilung einer Untervollmacht, d.h. die Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf Andere auf Kosten des Unterzeichnenden;
7. die Einreichung, Strafanklage zu stellen und zurückzunehmen, die Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren sowie die Akteneinsicht;
8. die Vertretung im außergerichtlichen Verwaltungsverfahren, allen gerichtlichen Verfahren, insbesondere der ordentlichen Gerichtsbarkeit und Verwaltungsgerichtsbarkeit in Zivilverfahren, hier insbesondere die Einleitung eines Rechtsstreits durch Erhebung einer Klage sowie die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens;
9. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen – auch in Ehesachen;
10. Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich gem. § 141 III ZPO, Verzicht oder Anerkenntnis;
11. Vertretung im Insolvenz- oder Vergleichsverfahren, über das Vermögen des Gegners und im Freigabeprozessen sowie als Nebeninterventient;
12. alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren;
13. die Einsicht in Behördenakten;
14. die Vertretung im Insolvenzverfahren;

Bad Vilbel, den 23.07.2018

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
z.H. Claus Biermann
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel



13. August 2018

Stellungnahme: Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schleid" - 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widersprechen wir der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“.

Wir möchten zu den folgenden Punkten Stellung nehmen:

1

Lärmschutz

In unserem Wohngebiet kommt es jetzt schon zu erheblichen Lärmbelastungen. Dies ist im Wesentlichen auf den Bahnverkehr, und hier insbesondere die Güterzüge deren Frequenz und Geräuschstärke voraussichtlich noch zunehmen soll, zurückzuführen. (Auszug aus dem Gutachten: „Im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs muss im Hinblick auf die mitgeteilten Streckenbelegungsdaten von einer Zunahme der Schienengeräusche für den Prognosezeitraum 2025 gegenüber dem „Status quo“ um ca. +4 dB ausgegangen werden. Darüber hinaus kommen die Geräuschemissionen zur Nachtzeit aufgrund der Streckenbelegung im 8-stündigen Nachtzeitraum oberhalb der Geräuschbelastung der Tageszeit zum Liegen.“)

Darüber hinaus ist das Werk der Firma EKS Beton, welches rd. 90 Meter in der nordöstlichen Richtung von der ersten Reihe der Häuser entfernt liegt, eine signifikante Quelle der Lärmbelastung. Oft wird das Werk nachts in einem Modus betrieben, sodass konstante, sehr unangenehme und ununterbrochene Geräuschkulisse entstehen. Diese sind nicht nur aufgrund deren Lautstärke, aber auch aufgrund der Impulshaltigkeit unangenehm und unzumutbar. Da die Quelle dieser Belastung das Werk ist, das sich auf ca. 6-8 Meter Höhe befindet, ist eine Lärmschutzwand von 3 Meter absolut unzureichend. Insofern wird der Effekt der Firma EKS Beton nicht (auch nicht durch den Gebäuderiegel im WA5) berücksichtigt. Daher halten wir auch das vorliegende Lärmschutzgutachten für ungültig, da es die industriellen Geräuschemissionen nicht berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans sah zusätzlich zu einem hohen passiven Lärmschutz ebenfalls eine 7-Meter hohe Lärmschutzwand vor. Dabei handelte es sich letztendlich um keine „oder/oder“-Option. Neben der 3-m Lärmschutzwand und den passiven Schallschutzmaßnahmen forderte das RP Darmstadt, "dass möglichst durch aktive Schallschutzmaßnahmen die noch verbleibenden Geräuschemissionsbelastungen weiter abgesenkt werden sollen, da zu erwarten ist, dass erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) hingenommen werden

Beschlussvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Schleid“ befindet sich derzeit in der Realisierung. Die ersten Wohnungen sind bereits fertig gestellt und bezogen. Dies betrifft u.a. den kompletten Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Das Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 befindet sich derzeit im Bau. Der Schallschutz für diese bislang erste Baureihe aus östlicher Richtung wurde im Baugenehmigungsverfahren ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Die Errichtung der 7,00 m hohen Schallschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist nicht erfolgt. Diese soll auch zukünftig nicht errichtet werden.

Die Entscheidung die ursprünglich vorgesehene 7,00 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht zu bauen ist aufgrund der von der Deutschen Bahn angekündigten zeitnahen Realisierung der gleisparallelen, 3,50 m hohen Schallschutzwand getroffen worden. Dazu gab es nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung einer 7,00 m hohen Schallschutzwand parallel zur 3,50 m hohen Schallschutzwand entlang der Bahnlinie macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn.

Im Rahmen der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, eine Schalltechnische Stellungnahme zu der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehr sowie zu der Geräuschbelastung durch gewerbliche Geräuschemissionen erarbeitet.

Im Zuge der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung der „Nordumgehung“ die bestehenden Schallschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 m über Gradiente Straße berücksichtigt. Zudem wurde die auf dem Betriebsgelände der DB AG planfestgestellte 3,50 m hohe Schallschutzwand in die Berechnungen mit einbezogen. Zur Gewährleistung des Schallschutzes gibt die Schalltechnische Stellungnahme auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung zusätzlich zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet städtebauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltungen sowie passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Demnach sind schutzbedürftige Räume innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade anzuordnen. Als passive Schallschutzmaßnahmen setzt der Bebauungsplan fest, dass die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die festgesetzten Lärmpegelbereiche erfüllen müssen.

Die Durchführung der konkreten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Objektplanung und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft (nicht auf der Ebene des Bebauungsplans). Die Bestätigung, dass die Maßnahmen über die Lebensdauer der Immobilie nachhaltig wirken und nicht der technischen Abnutzung unterliegen, ist prinzipiell nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ war die folgende Option festgesetzt: „Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.“

Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.

Spekulationen zur Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten sowie zu den Kaufverhandlungen des Investors sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ wird die Nachbarschaftssituation zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem östlich der Bahnlinie befindlichen faktischen Gewerbegebiet nicht neu geschaffen. Diese ist seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) durch die dort vorgenommene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bereits vorhanden. Ein eventuell vorhandener Konflikt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ durch die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgelöst, sondern ist, wenn, bereits vorhanden.

Innerhalb des genannten faktischen Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie befinden sich eine Lagerhalle der Firma Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG sowie ein Betonwerk der Firma EKS Transportbeton GmbH & Co. KG.

Anregungen	Brief Nr. 83	Beschlussvorschlag
		<p><i>Für die Lagerhalle der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. KG wurden im Rahmen der letzten Baugenehmigung/Nutzungsänderung Pegelwerte zur Berücksichtigung schutzbedürftiger Räume im Bereich der Nachbarbebauung in der Friedberger Straße vorgegeben. Das bereits planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (Rechtskraft: 14.07.2004) vorbereitete Allgemeine Wohngebiet hat keine Berücksichtigung gefunden. Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Lagerhalle sind Konflikte zur Tageszeit jedoch nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Durch die bestehenden Abstände zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Betonwerk der EKS Transportbeton GmbH & Co. KG sind Konflikte zur Tageszeit ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Nachtzeit sind Konflikte nicht auszuschließen. Aus der bestehenden Bau- bzw. Betriebsgenehmigung für das Betonwerk lassen sich keine Aktivitäten zur Nachtzeit entnehmen. Die Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Überwachungsbehörde. Nachbarschaftsbeschwerden werden an die zuständige Überwachungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) weitergeleitet.</i></p>

müssen.“ Durch die Reduzierung der Lärmschutzwand werden insbesondere in den Häusern der Röntgenstraße 2, 10, 12 und 14, welche nicht von der Barrierewirkung des Gebäudes in WA5 profitieren, der Schallschutz gegenüber dem planrechtlichen Ist-Zustand verschlechtert; sowie Grenzwerte für Schwingstärken und Geräuschbelastung nicht eingehalten. Trotz eines Grenzwertes von 49 dB(A) nachts liegt die Geräuschbelastung im 2. OG bei 54 - 77 dB(A) – mit einer 3 m-Lärmschutzwand und Gebäude in WA5 eingerechnet. Dies halten wir für unzumutbar und nicht akzeptabel. Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor, denn *„Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Lärmschutzwand und der stattdessen geplanten Riegelbebauung kann es gegenüber dem rechtlichen Zustand zu Beeinträchtigungen durch Lärm sowie Erschütterungen kommen“*, wie auf Seite 11 des Umweltberichts beschrieben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Frühjahr 2015. Auf der Basis haben wir unsere Eigentumswohnung im Herbst 2017 erworben und der Stadt einen Vertrauensvorschuss gewährt haben, den die Stadt nun nicht erfüllen möchte.

Bitte legen Sie in Ihrer Antwort auch den politischen Entscheidungsprozess zur Lärmschutzwand dar.

Bitte erklären Sie uns, ob die technische Abnutzung der Fenster (passive Maßnahme) im Laufe der Zeit bei der Lärmberechnung im Gutachten berücksichtigt/herangezogen wurde.

Bitte erklären Sie uns, ob der Investor (bzw. seine bevollmächtigten Vertreter) Ihrer Meinung nach, bei dem Verkauf der Wohnungen in der Riegelbebauung Röntgenstr. 2-14 mit der zu erstellenden Lärmschutzwand (gemäß 2. Änderung) in Höhe von 7 m werben durfte ohne die Absicht oder Erfordernis (aufgrund der Einführung zusätzlicher passiven Lärmschutzmaßnahmen) gegenüber den Käufern offenzulegen/aufzuklären. (Angabegemäß ist die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Wunsch vom Investor vorgenommen und seine bevollmächtigten Vertreter mussten dessen bewusst sein.)

2

Änderungen in WA2

Die Änderung des Bebauungsplans in WA2 und Erhöhung der Geschosshöhe ermöglicht eine Riegelbebauung welche Beeinträchtigung der Belüftung und Lichtzufuhr des ganzen Baugobicts nach sich ziehen wird. Besonders die Erhöhung der Bebauung in WA2 in seiner ohnehin erhöhten Lage würde die Windzufuhr für das restliche Wohngebiet wie ein Riegel, vor allem durch das neue Baufenster, absperren. Diese Faktoren sind im Umweltbericht nicht ausreichend untersucht.

Eine von der Stadt Bad Vilbel vorgeschlagene und auch in älteren Bauskizzen beschriebene Drehung der Häuser (90-Grad Winkel zwischen der langen Hausseite und der Siemensstraße) wird vom Investor mit Verweis auf brandschutzrechtlichen Gründen abgelehnt.

Bitte bestätigen Sie, dass diese Anforderungen tatsächlich bestehen.

Bitte bestätigen Sie, dass die ursprünglich geplante Formation der Häuser (wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen) in Bezug auf brandschutzrechtliche Vorgaben rechtswidrig geplant wurde.

Falls es keine Bedenken für die Sicherheit der Bewohner gibt, beantragen wir das Baufenster in WA2 so anzupassen, dass die Häuser entsprechend Ihrem Vorschlag um 90 Grad gedreht werden müssen um ein gutes Mikroklima im Wohngebiet zu begünstigen.

Beschlussvorschlag zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters und der Wohnqualität des Wohngebietes lässt sich durch die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 nicht begründen, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Das Plangebiet der 3. Änderung ist Teil der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“, die zusammen das Stadtquartier „Quellenpark“ bilden. Die Entwicklung des Stadtquartiers „Quellenpark“ stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge dar.

Die Entwicklung der Baukörper in die Höhe trägt prinzipiell der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung. Nach dieser ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Ausbildung eines geschlossenen Gebäudekörpers ist daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht möglich.

Die Belange der Belüftung und Lichtzufuhr werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken wird grundsätzlich durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung sichergestellt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen führt in seinem Urteil vom 30.05.2017 (Az.: 2 A 130/16) dazu folgendes aus:

„Die Beachtung der landesrechtlich geregelten Abstandsflächen rechtfertigt regelmäßig die Annahme, dass damit zugleich die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Regelungsziele (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands) zumindest aus tatsächlichen Gründen auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme erreicht werden. Die landesrechtlichen Grenzabstandsvorschriften stellen insoweit eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. [...]

Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden.

Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

In Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“ zu betrachten. Hier ist festzustellen, dass westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zunächst eine durchgängige Parkanlage geplant ist und daran anschließend eine Gewerbebebauung. Diese im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung wird – wie auch bereits die B 3 – die thermisch induzierte Luftströmung aus Nordwesten bei autochthonen (austauscharmen) Wetterlagen (also zu 5 - 30% des Jahres) abschwächen, so dass das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ auch ohne eine nunmehr mögliche Bebauung bei den genannten Wetterlagen eine leicht eingeschränkte Durchlüftung aus dieser Richtung erfährt (Hinweis: In der überwiegenden Zeit des Jahres wird das Windfeld hingegen durch die vorherrschende Wetterlage dominiert). Die von Norden bzw. östlich der B 3 entstehende Kaltluft wird sich zukünftig (nach Realisierung des gesamten Baugebiets) teilweise an der Bebauung entlang der B 3 aufstauen bzw. über die Parkanlage und die Lücken zwischen den Gebäuden sowie die Erschließungsstraßen in südlicher Richtung abfließen und auf diese Weise ihre Gunstwirkung für die Wohnflächen entfalten.

Anregungen	Brief Nr. 83	Beschlussvorschlag
		<p><i>Zusätzlich schafft die im Bebauungsplan für das Gesamtgebiet „Im Schleid“ festgesetzte umfangreiche Durchgrünung des Gebietes ausgleichend wirkende Verdunstungsflächen bzw. lufthygienische Kompensationsstrukturen.</i></p> <p><i>Eine Drehung der geplanten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 um 90 Grad wird nicht vorgenommen. Diese hätte zur Folge, dass auf den privaten Bauflächen Feuerwehzufahrten errichtet werden müssten. Das aktuelle Konzept sieht die Anleierung der Gebäude von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus vor. Die Anlage der Feuerwehzufahrten auf den privaten Baugrundstücken hätte eine höhere Versiegelung der Grundstücke zur Folge. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.</i></p> <p><i>Das aktuelle Konzept beinhaltet die Ausrichtung der Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche nach Westen bzw. zum zentralen Park. Dadurch erhalten die Terrassen, Balkone und Außenwohnbereiche eine optimale Besonnung in den Nachmittags- und frühen Abendstunden, wenn viele Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen. Die Ausrichtung zum zentralen Park stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dar.</i></p> <p><i>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterialien), zu ermitteln und zu bewerten. Dementsprechend wurden für die jeweils betroffenen Fachthemen verschiedene Fachgutachter mit der Erstellung von Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“. Fachgutachter agieren prinzipiell neutral. Daher sind die Ergebnisse von Fachgutachten grundsätzlich neutral. Spekulationen zu investorfremdlichen Fachgutachten stellen ausschließlich die persönlichen und subjektiven Sichtweisen des Einwenders dar.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 83

Beschlussvorschlag

Diese Bauart spiegelt auch die derzeit geplante Bauweise in der Krebschere, die an anderen Punkten als Referenz genutzt wurde und wo es diese brandschutzrechtlichen Bedenken offensichtlich nicht gibt.

Falls die Baufenster wie in der ausliegenden dritten Änderung belassen werden, beantragen wir eine unabhängige, und nicht vom Investor bezahlte (!), gutachterliche Untersuchung im Hinblick auf die Belüftung der Siedlung. Dieser Analyse ist die ursprüngliche Planung gemäß Baufenstern des gültigen Bebauungsplans gegenüber zu stellen.

3 Überschreitung der Grenzwerte in WA5

Im neu geplanten Baufenster WA5 werden die Grenzwerte für GRZ und GFZ deutlich überschritten. Diese Obergrenzen können im Einzelfall überschritten werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Da der Bebauungsplan keine solcher Maßnahmen vorsieht, ist die ersatzlose Überschreitung der Grenzwerte unzulässig (siehe Punkt „Spielplätze“ in diesem Schreiben).

In den Textfestsetzungen wird auf einen Ausgleich durch Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes verwiesen, jedoch wird in Kapitel 9.2. referenziert, dass es keine Änderung im landschaftsplanerischen Bereich gibt. Im Gegenteil – die Summe der versiegelten Flächen ist gestiegen.

Darüber hinaus verringert die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe in WA5 deutlich das Sonnenlicht bei den Bewohnern der Röntgenstr. 2-10 in morgigen Stunden, vor allem in den Wohnungen im EG und im 1. OG.

Die Bewohner der betroffenen Häuser behalten sich Klagen wegen Wertminderung vor.

4 Parkplätze

Bitte bestätigen Sie, dass der Investor trotz des Wegfalls der ursprünglich auf WA5 geplanten Parkplätze die Stellflächensatzung einhält. In den Textfestsetzungen der 3. Änderung ist die absolute Anzahl nicht offengelegt. Auf Basis der offenliegenden Informationen wird die Satzung nicht erfüllt. Wir widersprechen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, wenn dies der Fall sein sollte.

Bitte bestätigen Sie ferner, dass eine spätere Umwandlung von jetzt vorgesehenen Grünflächen (z.B. Obstwiese) zu Parkflächen ausgeschlossen ist.

5 Verkehr

Wir konnten oft beobachten, dass an der Kreuzung zur L3008 das Rotlicht durch Fahrzeuge insbesondere kommenden aus Richtung der Unterführung, aber auch aus Richtung Massenheim missachtet wird. Als Fußgänger mit Kindern blieb einem nichts anderes übrig als auf die nächste Grünphase zu warten. Schwere Unfälle mit dem Auto konnten teilweise nur durch Vollbremsungen beim Passieren der Kreuzung verhindert werden.

Beschlussvorschlag zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist die Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Bahn vorgesehen. Diese Riegelbebauung besitzt eine wichtige Schallschutzfunktion im Hinblick auf den Bahnlärm. Um die Schallschutzfunktion zu erfüllen, bedarf es einer entsprechenden baulichen Dichte, die nur mit den festgesetzten Ausnutzungskennziffern erreicht werden kann. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ lässt sich daher zum einen unter dem Aspekt des Schallschutzes begründen.

Zum anderen liegt das Plangebiet in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sowie den kommunalen Busverkehr inmitten der Metropolregion Rhein-Main, die durch einen großen Siedlungsdruck, Baulandknappheit und hohe Grundstückspreise gekennzeichnet ist. Es ist daher erforderlich, mit dem Bauland sparsam umzugehen und Möglichkeiten für flächen- und energiesparende Bauweisen zu eröffnen. Die Lage in der Nähe des Bad Vilbeler Nordbahnhofs trägt ganz entscheidend zur Verkehrsvermeidung bei, weshalb die grundsätzliche Zielsetzung darin besteht, möglichst viele Wohneinheiten zu errichten, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Dies wird u.a. durch die Ausbildung eines Grünzugs westlich des Plangebietes mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner gewährleistet. Zudem erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Daher entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist zu berücksichtigen, dass die wesentliche Änderung in der Erweiterung der Nutzung durch Tiefgaragen liegt, welche auf die versiegelten Flächen angerechnet werden. Die Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der baulichen Hauptanlagen, Tiefgaragendecken außerhalb oberirdischer Bebauung sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Bzgl. der ausreichenden Belichtung und Belüftung des Plangebietes siehe Beschlussvorschlag zu 2.

Anregungen	Brief Nr. 83	Beschlussvorschlag
		<p><i>Ein Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB kann durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da die bereits festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzungen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind.</i></p> <p><i>Spekulationen zur Wertminderung der Gebäude und deren Wohneinheiten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p> <p>Beschlussvorschlag zu 4:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Der Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken hat prinzipiell gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.</i></p> <p><i>Die ehemalige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Bahn, die nun für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 5), befindet sich im Privatbesitz des Investors. Öffentliche Stellplätze waren hier nie vorgesehen. Die in diesem Bereich ehemals vorgesehenen privaten Stellplätze sind nun in Tiefgaragen unterzubringen.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu den nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu errichtenden Stellplätzen errichtet der Investor Besucherstellplätze (in den Tiefgaragen oder oberirdisch auf den privaten Baugrundstücken), die keinen Wohnungen zugeordnet sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden in der Röntgenstraße in dem Abschnitt parallel zur Bahn Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet.</i></p> <p><i>Die Umwandlung von Grünflächen zu Parkflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</i></p>

Anregungen	Brief Nr. 83	Beschlussvorschlag
		<p>Beschlussvorschlag zu 5:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p><i>Durch das Büro IMB Plan, Frankfurt, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Scheid“ erstellt.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass der Anbindungsknotenpunkt an die L 3008 (KP-5n) die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen in mindestens „befriedigender“ Weise (QSV = C) aufnehmen und abwickeln kann. Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Kreuzung ist nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrsabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Im Schleid“ (3. Änderung) in der vorliegenden Form auch mit einem Prognosehorizont 2030/35 gesichert ist.</i></p> <p><i>Die künftigen Verdrängungseffekte der Durchgangsverkehre wurden in der Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ noch nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Verkehrszählung wurde am Mittwoch, den 08.03.2017 durchgeführt und stellt eine repräsentative Grundlage dar.</i></p> <p><i>Der Schulweg soll prinzipiell über die Landschaftsbrücke geführt werden. Die Landschaftsbrücke ist vom Plangebiet aus gut und sicher zu erreichen.</i></p> <p><i>Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sind StVO sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und der Verkehrsuntersuchung. Ein regelkonformer Kontenpunkt-ausbau liegt vor.</i></p>

Anregungen

Brief Nr. 83

Beschlussvorschlag

Bevor nun hier weitere Planung bzgl. mehr Verkehr vorangetrieben werden, weisen wir darauf hin, dass es die Pflicht der Stadt Bad Vilbel ist, bspw. durch Blitzanlagen, sich darum zu kümmern, dass die Fahr-, Lauf- und Schulwege der Bewohner von Bad Vilbel sicher sind.

Wir behalten uns weitere Maßnahmen vor, inkl. der Durchsetzung von Schadenersatz.

6

Prozess/Verlauf der 3. Änderung des Bebauungsplans

Wie schon erwähnt, wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans angabegemäß auf Wunsch von Investor durchgeführt.

Während der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 7. Juni 2018 hat der Ausschussvorsitzender, Herr Völker, erwähnt, dass die Stadt mit dem Investor fair sein solle, denn was dem Investor zugesagt würde, muss mit dieser Änderung eingehalten werden.

Um welche vertragliche Zusagen ggü. dem Investor handelt es sich hierbei?

Sind diese Zusagen Bestandteil des Kaufvertrages zwischen der Stadt Bad Vilbel und der Firma Bücher?

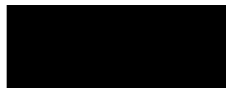
Bitte erklären Sie, ob die 3. Änderung des Bebauungsplans aus Ihrer Sicht ausgewogen ist und sowohl die Interessen der Bewohner als auch des Investors vertritt?

7

Spielplätze

Da es sich bei den oben beschriebenen Änderungen um ersatzlose Anpassungen des Bebauungsplans handelt, möchten wir gerne an dieser Stelle den möglichen Ersatz anregen. Das Konzept der Spielplätze wurde zwar in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nicht geändert, wir halten es jedoch für angemessen es an dieser Stelle zu nennen und zu betonen, dass das Konzept sich bei der tagtäglichen Nutzung als **absolut sinnlos** erwiesen hat. Gerne würden wir Sie einladen (gerne auch am Wochenende) zu prüfen, ob Sie ein einziges Kind auf den eingerichteten Spielplätzen sehen würden. Die Verteilung der Mikro-Spielplätze sowie die immer gleich ausgesuchten Spielgeräten sorgen dafür, dass sie für die Kinder uninteressant sind und daher nicht benutzt werden. Dies stellt ein Beispiel der umweltunfreundlichen Ressourcenverschwendung (sowohl im Hinblick auf den Kauf als auch auf die Pflege) dar. Um die Ressourcen für die noch zu bauenden Spielplätze zielgerichtet einzusetzen und ein sinnvolles und für Kinder sachgerechtes Konzept der Spielplätze einzurichten, möchten wie Sie bitten, es zu überdenken, ob ein zentraler Spielplatz (bspw. auf der Obstwiese im Norden des Baugebiets) eine sinnvolle und angemessene Alternative wäre. Somit kann eine ausreichend große Fläche mit entsprechend vielfältigen Spielgeräten für die kleinsten Bewohner im Schleid vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorschlag zu 6:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Bad Vilbel sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden durch die Bauleitplanung lediglich umgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Beschlussvorschlag zu 7:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausgestaltung von privaten Spielplätzen auf den privaten Baugrundstücken ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Öffentliche Spielplätze sollen in ausreichender Anzahl und Größe in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden, geplanten zentralen Park untergebracht werden.

3. Änderung Bebauungsplan
 „Im Schleid“

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	22.06.18		X	
2.	Avacon AG Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	20.06.18		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				
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	21.06.18	X		
10.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt a. M.	08.08.18	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	02.07.18	X		
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Philipp-Reis-Straße 4 35398 Gießen	25.07.18		X	
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.				
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	06.07.18		X	
22.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2–4 63571 Gelnhausen	16.08.18	X		
23.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell				
24.	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Rheingaustr. 186 65203 Wiesbaden	03.07.18		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
25.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst Strukturförderung und Umwelt Herr Christian Sperling Homburger Straße 17 61169 Friedberg	20.08.18	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	03.07.18	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	22.06.18		X	
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	20.07.18	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	09.07.18		X	
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	11.07.18	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
39.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main				
40.	Magistrat der Stadt Karben Stadtplanungsamt Postfach 8 61184 Karben				
41.	Mainova AG Solmsstraße 38 60486 Frankfurt a.M.				
42.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar				
43.	Neuapostolische Kirche Hessen/Rheinland Pfalz/Saarland Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt/Main				
44.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	01.08.18		X	
45.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	23.07.18 14.08.18	X X		
46.	PLEdoc mbH Postfach 120255 45312 Essen				
47.	Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst Wetterau Grüner Weg 3 61169 Friedberg	20.06.18		X	
48.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Wilhelminenstr. 1-3 64283 Darmstadt	10.07.18	X		
49.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	10.08.18	X		
50.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V. Homburger Str. 9 61169 Friedberg				
51.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	27.07.18		X	
52.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim a.T.	17.07.18		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden				
54.	Seniorenbeirat Bad Vilbel Pfarrwiese 54 61118 Bad Vilbel				
55.	Staatliches Landratsamt Hauptabteilung LFN Homburger Straße 17 61169 Friedberg				
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	20.08.18	X		
58.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	01.08.18	X		
59.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden				
60.	Wasserverband Nidda Leonhardstr. 7 61169 Friedberg				
61.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales Rathausplatz 1 61184 Karben				
62.	Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen Veitmühlweg 2 65510 Idstein				
63.	Bürger 1 61118 Bad Vilbel	07.08.18	X		
64.	Bürger 2 61118 Bad Vilbel	12.08.18	X		
65.	Bürger 3 61118 Bad Vilbel	13.08.18	X		
66.	Bürger 4 61118 Bad Vilbel	14.08.18	X		
67.	Bürger 5 61118 Bad Vilbel	08.08.18	X		
68.	Bürger 6 61118 Bad Vilbel	13.08.18	X		
69.	Bürger 7 61118 Bad Vilbel	14.08.18	X		
70.	Bürger 8 61118 Bad Vilbel	17.08.18	X		
71.	Bürger 9 60388 Frankfurt am Main	12.08.18	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
72.	Bürger 10 61118 Bad Vilbel	13.08.18	X		
73.	Bürger 11 61118 Bad Vilbel	13.08.18	X		
74.	Bürger 12 61118 Bad Vilbel	15.08.18	X		
75.	Bürger 13 61118 Bad Vilbel	15.08.18	X		
76.	Bürger 14 61118 Bad Vilbel	16.08.18	X		
77.	Bürger 15 61118 Bad Vilbel	16.08.18	X		
78.	Bürger 16 61118 Bad Vilbel	16.08.18	X		
79.	Bürger 17 61118 Bad Vilbel	17.08.18	X		
80.	Bürger 18	17.08.18	X		
81.	Bürger 19	17.08.18	X		
82.	Bürger 20 61118 Bad Vilbel	17.08.18	X		
83.	Bürger 21 61118 Bad Vilbel	20.08.18	X		