

Bürger 1
Seite 1



Stellungnahme zum Bebauungsplan „Quellenpark Südost“

Bad Vilbel, 22.10.2019

Einleitend halte ich es grundsätzlich für zweckmäßiger und nachhaltiger, anstelle einer (weiteren) Flächenverdichtung, ^{*-Versiegelung} keinen Park oder besser einen „Wald“ anzulegen! So wie die Anlage vor Um-/ Ausbau der Homburger Straße war!

**Abs.
Einleitung**

• Mischgebiet vs. Urbanes Mischgebiet
Damit verbundene höhere Lärmemissionen, auch wenn es nur um die Zulässigkeit geht, verbessern nicht den Gesundheitsschutz der Einwohner und Bürger.

Pkt. 1

• Verkehrssituation
Bereits heute hohes Verkehrsaufkommen und lange Staus auf der Homburger Straße!
Auch s.g. „kleinere“ Vorhaben (Prognose: +300 Kfz/24H) tragen zu einer weiteren Verschärfung/ Verschlechterung der bereits sehr unzureichenden Verkehrs- und Umweltsituation bei.

Pkt. 2

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Bürger 1	Seite 1	Vom 22.10.2019	
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<p>Zu Absatz Einleitung: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Sowohl in allen übergeordneten Planungsebenen, als auch im seit 2013 wirksamen BPL, ist der Änderungsbereich als überbaubares Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche ist infrastrukturell voll erschlossen und dient der Innenentwicklung der Kernstadt.</p> <p>Zu Pkt. 1 der Stellungnahme (MI / MU): Die höheren Lärmemissionen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung, nicht für angrenzende bauplanungsrechtlich ausgewiesene Siedlungsquartiere. Der Schutz von evtl. möglichen umweltgefährdeten Einflüssen ist gutachterlich belegt und in die Planungsgrundlagen übernommen.</p> <p>Zu Pkt. 2 der Stellungnahme (Verkehr): Die Verkehrssituation ist ebenfalls gutachterlich untersucht worden. Das umgebende Straßennetz kann danach die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.</p>			

Bürger 1

Seite 2

• Festlegung Anfahrten zum Hotel- und Mehrfamilienhauskomplex
 Wie im Plan Abb. 7 des Dokumentes Begründung - (Entwurf Juli 2019), Seite 18 Akzeptabel, wenn die Ein- und Ausfahrten wie eingezeichnet realisiert werden!
 Beibehaltung der Verkehrsberuhigten Zonen „Am Sportfeld - via Massenheimer Weg“!

Pkt. 3

• Gebäudehöhen / 80% Bebauung
 Die neuen Gebäude sollten die bestehenden Wohngebäude Am Sportfeld 2 im Maximum nur um 2,50m bis 3m überragen.

Pkt. 4

STELLUNGNAHME: Bürger 1	Seite 2	Vom 09.07.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p>Zu Pkt. 3 der Stellungnahme (Anfahrten): Die in der Begründung und in der Planzeichnung dargestellten Zu- und Ausfahrten sind Bestandteil des Verkehrsgutachtens und müssen im bauordnungsrechtlichen Verfahren beachtet werden. Insofern ist der Hinweis abgesichert.</p> <p>Zu Pkt. 4 der Stellungnahme (Gebäudehöhen): Die Reihenhäuser entlang der Straße Am Sportfeld weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf, wobei von einer Gebäudehöhe (First des Satteldaches) von ca. 10.00m ausgegangen werden kann. Im Planbereich sind max. drei Vollgeschosse + Staffel zulässig. Geht man von einer Geschosshöhe von rd. 3,50 m aus, könnten die neuen Gebäudeteile ca. 3-4 m höher werden als die angrenzenden Gebäude. Die zulässigen max. Gebäudehöhen sind zudem auf einen festgelegten Bezugspunkt projiziert. Unter Einbeziehung der festgesetzten GFZ könnte dieser max. Höhenwert jedoch nur in Teilbereichen realisiert werden. Andere Gebäudeteile müssten dann wesentlich niedriger gestaltet werden.</p> <p>Anders regelt sich die Bebauung des Bereiches MU2. Für diese Bebauung ist ausschließlich eine max. Gebäudehöhe und eine GFZ für den Baukörper vorgegeben. Die Höhenentwicklung wird hierbei um weitere 4 m höher als zuvor beschrieben.</p> <p>Das Gebiet MU1 wurde mit der Gesamthöhe deutlich niedriger festgelegt als das Gebiet MU2. Damit ist die Anregung weitgehend realisiert.</p>				

Bürger 1

Seite 3

• Dreiecksfläche Grundstück 98/3

Nur die geplante Errichtung einer Garagenanlage zum Abstellen des Winterdienstfahrzeuges der Sporthalle ist akzeptabel. Die Fläche kann und muss ansonsten für eine weitere Bepflanzung (Bäume) genutzt werden! Keine Stellplätze!

Pkt. 5

• Schulwege

Es ist nicht erkennbar, dass die umliegenden Schulen entsprechend einbezogen wurden. Die Schulwege müssen ausreichend berücksichtigt werden!

Pkt. 6

• Bahntrasse

Die Planung und Errichtung der Lärmschutzwand zum Ausbau der Bahnstrecke Frankfurt Friedberg sollte auch im vorliegenden Verfahren besprochen, bestätigt und festgehalten werden.

Pkt. 7

STELLUNGNAHME: Bürger 1	Seite 3	Vom 09.07.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p>Zu Pkt. 5 der Stellungnahme (Dreiecksfläche): Die Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt und ist für städtische Belange vorgehalten.</p> <p>Zu Pkt. 6 der Stellungnahme (Schulwege): Durch die geplante Bebauung werden Schulwegeverbindung weder verändert noch tangiert. Die Schulwegesicherung hat für die Stadt nach wie vor hohe Priorität und wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung betrachtet.</p> <p>Zu Pkt. 7 der Stellungnahme (Bahntrasse): Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse ist nicht Gegenstand des Verfahrens.</p>				

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#126

Bearbeiter Dominik Vogt
Telefon 06042-9612 7358
Fax 06042-9612 7111
E-Mail DominiK.Vogt@hvbg.hessen.de
Ihr Zeichen 17/358
Ihre Nachricht vom 24.09.2019
Datum **09.10.2019**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Bad Vilbel, Kernstadt, Bebauungsplan „Quellenpark Südost 1. Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Serba)

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Amt für Bodenmanagement	Vom 09.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwendungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
 Fontainengraben 200 · 53123 Bonn
 Planungsbüro Vollhardt
 Herr Vollhardt
 Am Vogelherd 51
 35043 Marburg

Nur per E-Mail g.vollhardt@vollhardt-plan.de

Aktenzeichen	Ansprecherso	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-1614-19	Frau Sebastian	0228 5504-4571	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	30.09.2019

Anforderung einer Stellungnahme;

1. Änderung des BBP "Quellenpark Südost"
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Ihr Schreiben vom 24.09.2019 - Ihr Zeichen: 17/358

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Sebastian



BUNDESAMT FÜR
 INFRASTRUKTUR,
 UMWELTSCHUTZ UND
 DIENSTLEISTUNGEN DER
 BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
 53123 Bonn
 Postfach 29 63
 53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4571
 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.D

INFRASTRUKTUR

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Bundeswehr

Vom 30.09.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Mag

BA

StVo

Keine Einwendungen.



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

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51

35043 Marburg

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

Markus Dersch
Tel.: 069 265-40341
Fax: 069 265-41379
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-M-L(A)

TÖB-FFM-19-64007
Ihre Zeichen: 17/358

30.10.2019
Eingang
08.11.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Quellenpark Südost“, 1. Änderung
an der DB-Strecke 3900 Kassel-Frankfurt, km ca. 184,2

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Bauvorhaben.

Das überplante Gebiet ist bereits seit langem in Bebauungsplänen als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche gewidmet. In der vorliegenden Planung soll eine Widmung als „Urbanes Gebiet erfolgen. Das Plangebiet ist von unseren Anlagen und Flächen durch die ca. 12 m breite Straßenparzelle „Am Sportfeld“ getrennt. Immissionen aus dem Bahnverkehr wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits auf Basis aktueller Zugzahlen berücksichtigt.

Wir haben deswegen keine Hinweise und Auflagen, weisen aber darauf hin, dass wir folgenden Bauantragsverfahren unbedingt zu beteiligen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

04.11.2019

X *iv. G. Heibrock*

i.V.
Signiert von: Gerhard Heibrock

i.A. Dersch

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: DB

Vom 30.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Mag

BA

StVo

Keine Einwendungen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01, 76231 Karlsruhe

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel

+49 6181 89-8211

08.10.2019

1. Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher sicherzustellen, dass

für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Telekom	Seite 1	Vom 08.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
Den Hinweisen wird im Rahmen der weiterführenden Realisierungen nachgekommen.				

Telekom
08.10.19
2/2

eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Dipl.-Ing. Dieter Apel

i.A.

Uwe Eller

STELLUNGNAHME: Telekom	Seite 2		Vom 08.10.2019
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo



Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

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

Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Bearbeitung: Horst Clößner
Telefon: +49 (69) 238551-141
Telefax: +49 (69) 238551-9186
e-Mail: cloessnerh@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 17.10.2019
VMS-Nummer 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftvorkohr immer angeben)
55141-551pt/084-8236#032

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; BPL Quellenpark Südost 1. Änderung; Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 26.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 26.09.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt (ca. in Höhe von Bahn-km 184,060 bis ca. Bahn-km 184,160).

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Clößner

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Eisenbahnbundesamt Vom 17.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Dem Hinweis zur Beteiligung der DB Imm ist bereits nachgekommen worden. Die DB Imm wurde, wie alle Behörden, bereits am 24.09.2019 beteiligt und am 28.10.2019 nochmals erinnert. Da bisher keine Stellungnahme abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass keine Einwendungen zur Planung vorliegen.



**Technologie-, Umwelt-
und Digitalisierungs-
beratung**

Handwerkskammer Wiesbaden ·
Postfach 2960 · 65019 Wiesbaden

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel - 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Quellenpark Südost" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises bearbeitet diesen Vorgang als
Auftragsangelegenheit.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Haas

17. Oktober 2019

Ihr Zeichen: 17/358
Unser Zeichen: III.2-Hs
VOR-33804-Z6H3Q9

Ansprechpartner:
Sonja Haas
Telefon 0611 136-161
Telefax 0611 136-8161
sonja.haas@hwk-wiesbaden.de

Handwerkskammer Wiesbaden
Bierstadter Straße 45
65189 Wiesbaden
info@hwk-wiesbaden.de
www.hwk-wiesbaden.de

Präsident:
me. Stefan Füll
Hauptgeschäftsführer:
Bernhard Mundschenk

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 07:00 – 18:00 Uhr
Fr. 07:00 – 16:30 Uhr
Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 17:00 Uhr
Fr. 08:00 – 15:30 Uhr

Wiesbadener Volksbank
IBAN DE17 5109 0000 0000 2909 04
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Nassauische Sparkasse
IBAN DE88 5105 0015 0100 0002 53
BIC (Swift-Code) NASSDE55XXX

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt
Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach
4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Handwerkskammer	Vom 17.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo

Keine Einwendungen.			
---------------------	--	--	--

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



DURCHSCHRIFT

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

Aktenzeichen 34c2-19-014706 -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 23. Oktober 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplans "Quellenpark Südost", im Stadtteil Bad Vilbel

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

Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 24.09.2019, Az.: 17/358

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Bundesstraße 3 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum vorgelegten Bebauungsplan.

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Bundesstraße 3) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Ovag Netz Seite 1

Vom 23.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Mag

BA

StVo

Die Hinweise werden ohne planbeeinflussende Wirkung zur Kenntnis genommen.
Nach Wirksamkeit der Planung wird dem Amt eine Ausfertigung ausgehändigt.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51

35043 Marburg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl (0611) 6906-176
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen 17/358
Ihre Nachricht 24.09.2019
Datum 14.10.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel

Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Hessen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege

Vom 14.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Mag

BA

StVo

Keine Einwendungen.



Die Unternehmer-Mitmachorganisation

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

Planungsbüro Vollhardt
Herrn Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
17/358 – 24.09.2019
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

23.10.2019
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
1. Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Vollhardt,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit
Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine
Bedenken.

Wie begrüßen die Planungen zur Errichtung einer Tiefgarage, da diese der angespannte
Verkehrs- und Parkplatzsituation in Bad Vilbel zumindest lokal entgegenkommt.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt
Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach
4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: IHK	Vom 23.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwendungen.			



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

**Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung**
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 107 b
Anschrift Homburger Str. 17
Aktenzeichen 60337-19-TÖB-
Kassenzeichen
Datum 22.10.2019

Az.:	60337-19-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Quellenpark Südost" in Bad Vilbel, 1. Änd. -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	19
Flurstück:	98/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

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

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

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

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

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

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss des Wetteraukreises Seite 1 Vom 22.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene:
Keine Einwände.

Archäologische Denkmalpflege:
Keine Einwände.

Brandschutz, Löschwasserversorgung:
Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bereits in der Begründung enthalten und im Rahmen der weiterführenden Realisierungen zu beachten. Zudem haben die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH bestätigt, dass für das Plangebiet des Bebauungsplans „1. Änderung Quellenpark Südost“ eine gesicherte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorliegt. Die für das Plangebiet erwartete Bezugsmenge ist durch bestehende Lieferverträge gedeckt.



Aktenzeichen: 4.1-60337-19-TÖB-
 Datum: 22.10.2019
 Seite: 2

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

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

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

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

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

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Herr Tim Mattern

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Planung erheben sich aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen die in den Plan aufgenommenen Hinweise zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange. Wir weisen darauf hin, dass für die festgesetzten Baumpflanzungen im Rahmen der Bauausführung auch ein ausreichender Wurzelraum bereit gestellt werden muss.

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis	Seite 2	Vom 22.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Keine Bedenken Die Hinweise zu den Baumanpflanzungen werden im Rahmen der weiterführenden Realisierungen beachtet.</p>				



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60337-19-TÖB-
 Datum: 22.10.2019
 Seite: 3

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Frau Ruth Rink

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
 keine

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Folgender Hinweis wird gegeben: In der Begründung unter Ziff. 5.3.2.3 bzw. in den textl. Festsetzungen unter D Ziff. 2.3 wasserwirtschaftliche Belange, hier: Trinkwasser- und Heilquellenschutz ist der Begriff "Hausdrainagen" herauszunehmen. Ableitungen über Hausdrainagen entsprechen nicht den technischen Regeln und sind nicht erlaubnisfähig.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan wurden nur z.T. Vermaßungen vorgenommen. Um im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verlässliche Aussagen treffen zu können, bedarf es eindeutiger Festsetzungen zu denen auch die Vermaßungen (Bauflächen, unterschiedliche Nutzungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ein- und Ausfahrtsbereiche....) gehören.
2. Mit der textlichen Festsetzung 3.2. wurde zugelassen, dass Balkone Baugrenzen bzw. Baulinien um max. 1,00 m überschreiten können. Wir weisen darauf hin, dass auch in diesen Fällen bauordnungsrechtliche Belange zu beachten sind.
3. Im Plan gibt es zwei Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind. Aus dem Plan ist allerdings die Lage, Ausdehnung etc. dieser Flächen nicht eindeutig zu entnehmen.
4. Wir weisen darauf hin, dass die Baugrenze für die Turnhalle an einer Ecke in die festgesetzte Schutzzone um die Gasdruckregelanlage hinein ragt. Eine Bebauung bis zur festgesetzten Baugrenze ist somit nicht möglich.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in:

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bad Vilbel werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


 Christian Sperling

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis	Seite 3	Vom 22.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p><u>Wasser und Bodenschutz:</u> Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung und die Begründung werden angepasst.</p> <p><u>Agrarfachaufgaben:</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Bauordnung:</u> Zu Pkt. 1: Die Vermaßung wird entlang der Homburger Straße ergänzt. Die restlichen Baugrenzen orientieren sich an vorhandenen Straßenbegrenzungslinien und Grundstücksgrenzen. Eine Vermaßung der zu belastenden Flächen etc. ist zeichnerisch nicht umsetzbar.</p> <p>Zu Pkt. 2: Bauordnungsrechtliche Belange werden üblicherweise bei der Realisierung beachtet.</p> <p>Zu Pkt. 3: Die Festsetzung und Darstellung der Flächen entsprechen der Planzeichenverordnung und sind in der Planzeichnung eindeutig begrenzt und gekennzeichnet.</p> <p>Zu Pkt. 4: Die Baugrenze umfasst den bereits bestehenden, bauordnungsrechtlich genehmigten Baukörper der Halle (Bestandsschutz).</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Keine Einwendungen</p> <p><u>Besondere Schulträgeraufgaben:</u> Keine Bedenken.</p>				



Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Bauleitplanung
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Fachbereich Finanzverwaltung/
FD Liegenschaftsverwaltung

Ansprechpartner / in Albrecht Kliem
Telefon 06101 602- 225
Telefax 06101 602-361
E-Mail Albrecht.Kliem@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Aktenzeichen Datum
KI/Re 17. Oktober 2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ 1. Änderung des Bebauungsplans, Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung
Hier: Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung Bad Vilbel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Grundstücke Gemarkung Bad Vilbel, Flur 19 Flurstücke 196/7, 196/8, 98/3, und Teilfläche 193/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf das Schreiben aus Ihrem Hause vom 24.09.2019 in der Angelegenheit.
Hinsichtlich des Bebauungsplans haben wir folgende Anregungen und Bedenken:

1. Die Grundstücke sind teilweise nicht gemäß ihrem aktuellen Bestand bezeichnet. Die genannten und in den Lageplänen ersichtlichen Flurstücke 197/2, 196/1 und 193/8 wurden vermessen und neu gebildet. Die aktuellen Bezeichnungen lauten Flurstücke 196/7 und 196/8.
Zur Orientierung im Umfeld der Örtlichkeit legen wir zwei aktuelle Lagepläne bei.
2. Die genannten Größenangaben zu den Grundstücksgrößen mit Zuordnungen können nicht geprüft werden.

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kliem

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Stadt Bad Vilbel FB Liegenschaft Vom 17.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Die mitgeteilten Parzellen-Nr. werden in die jetzigen Grundlagendaten übernommen.



Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Tiefbau / Abwasser

Planungsbüro Vollhardt
- z. Hd. v. Herrn Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Ansprechpartner / in Matthias Bremer
Telefon 06101 602-342
Telefax 06101 602-320
E-Mail matthias.bremer@bad-vilbel.de
Besucheranschrift Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
24.09.2019

Aktenzeichen
Br

Datum
15. Oktober 2019

**1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“
- Begründung -**

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bitten hiermit um folgende Änderungen:

Im Inhaltsverzeichnis unter „7.1 Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom“ muss es heißen:

„7.1 Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Gas und Strom“.

Die gleiche Änderung ist in der Überschrift unter 7.1 auf der entsprechenden Seite (hier Seite 21) vorzunehmen.

Wir bitten um Verständnis und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Bremer

Beauftragte Herr Breumann
Konten der Stadtkasse Bad Vilbel

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Stadt Bad Vilbel FB Tiefbau		Vom 28.10.2019	
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>			



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
 Solmsstraße 38
 60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
 Fax 069 213-22073
 www.nrm-netzdienste.de
 info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
 069 213-26635
 koordination@nrm-netzdienste.de



Datum
 23.10.2019

Planungsbüro Vollhardt
 Herr Vollhardt
 Am Vogelherd 51
 35043 Marburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
 24.09.2019

Unser Zeichen
 N2-WN3 -cw

Telefon
 069-213-23413

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
 Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ 1. Änderung, Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel
 Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
 Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Vollhardt,

auf Ihre Anfrage vom 24.09.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ 1. Änderung der Stadt Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
 Netzvertrieb
 Projektkoordination (N2-WN3)

Kai Runge

Charmaine Wagner

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: NetzDienste RheinMain Vom 23.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Keine Einwendungen.

Oberhessische Versorgungsbetriebe AG
www.ovag.de



OVAG • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Martin Wenzel
Wasser/WP/F

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

28.10.2019

Stellungnahme

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ – Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fachabteilung Wasser der OVAG sieht für deren Zuständigkeitsbereich keinen direkten Interessenkonflikt zur vorgelegten Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplans. Da vorhandene OVAG-Trinkwasserfernleitung DN 700 wurde bereits im Bebauungsplan mit aufgenommen und liegt außerhalb des betroffenen Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans.

Da die Trinkwasserleitung der OVAG aber unmittelbar am Geltungsbereich liegt und evtl. bauliche Belastung auf unsere Leitung entstehen könnte, bitten wir trotzdem um Einbindung in die weitere Umsetzung, so dass ggfls. notwendige Schutzmaßnahmen frühzeitig getroffen werden können.

Eine Stellungnahme des Fachbereiches OVAG Netz (Strom) geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Wenzel
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Ovag Wasser

Vom 28.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Mag

BA

StVo

Dem Hinweis zur Einbindung in weitere Umsetzungen des Planungsvorhabens, wird im Rahmen der weiterführenden Realisierungen nachgekommen.

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel
Beteiligung der Behörden und sonstigen 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.

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

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

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

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Ovag Netz Seite 1 Vom 21.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Die mitgeteilten Leitungstrassen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand in öffentlich zugänglichen Flächen.

Insofern sind Festsetzungen zu Betretungsrechten nicht erforderlich.

Bis auf evtl. neue Grundstücksanschlüsse sind keine Leitungsverlegungen seitens der Stadt geplant.

Sollte aus derzeit nicht ersichtlichen Gründen eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, wird dies seitens der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH in Abstimmung mit der OVAG erfolgen.

Dem mitgeteilten Standort einer Trafo-Station (s. Abb. auf Seite 13) kann nicht entsprochen werden, da in diesem Bereich die Zu- und Ausfahrt des Hotels geplant ist.

Sollte eine Trafostation erforderlich werden, wird der Standort zwischen dem Veranlasser, den Stadtwerken und der OVAG abgestimmt.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem o.g. Stützpunkt in Verbindung setzt.

Bei der Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Bad Vilbel dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der ovag Netz GmbH in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Sollte für die Versorgung des geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine Transformatorenstation erforderlich werden, haben wir einen geeigneten Standort in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 6,5 m Breite * 5 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der Grundstücksseite. *(Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind.)* Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die für einen Antrag auf Abweichung nach § 73 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

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

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadtwerke Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1517.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen


Dominik Warsow
ovag Netz GmbH

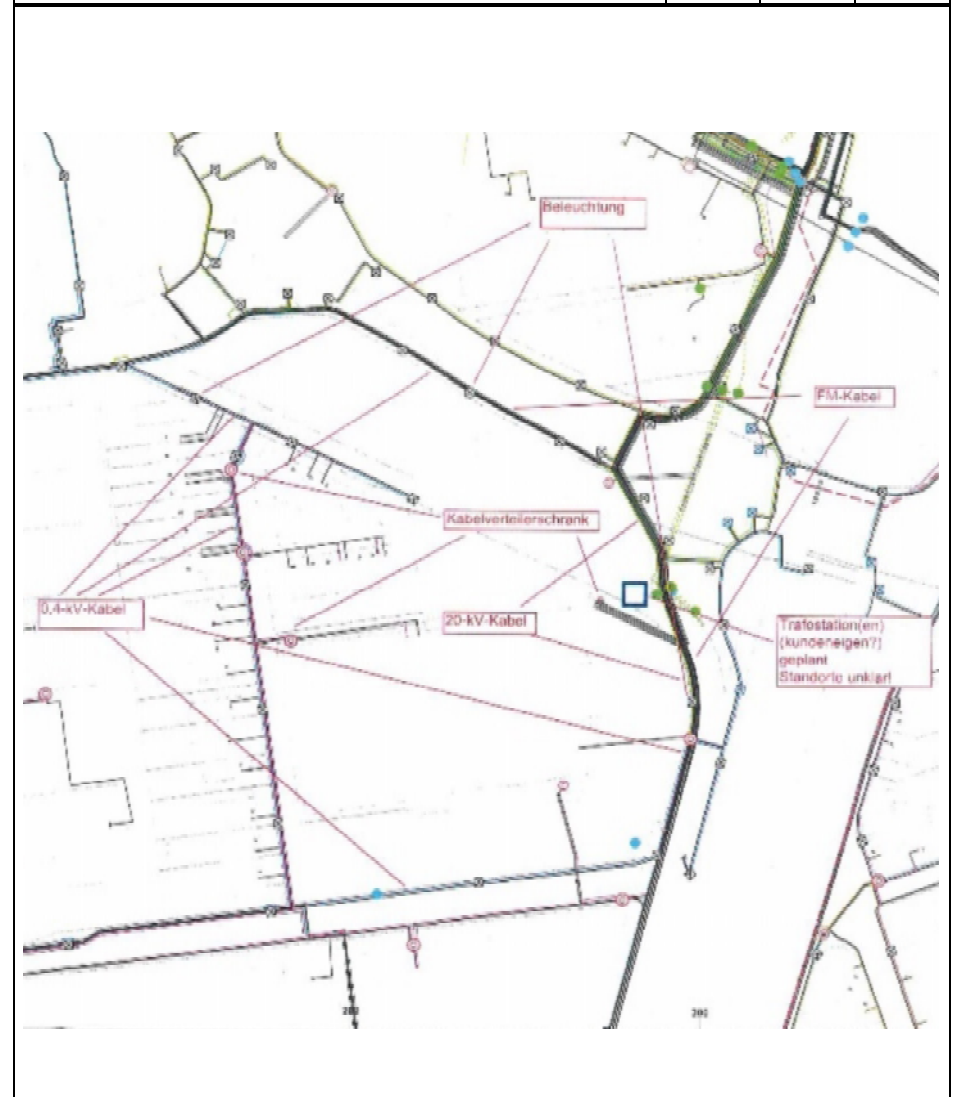
Anlagen

Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel
Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, Theodor-Heuss-Straße 51, 61118 Bad Vilbel

STELLUNGNAHME: Ovag Netz	Seite 2	Vom 21.10.2019	
--------------------------	---------	----------------	--

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------



Polizeipräsidium Mittelhessen
 Abteilung Einsatz – E4
 Prävention



[Polizeipräsidium Mittelhessen, Ferniestraße 8, 35394 Gießen](#)

Aktenzeichen E4/22m 12 05/19/0536

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Bearbeiter/in POK'in Böhm
 Durchwahl 0641/7006-2943
 Fax 0641/7006-3009
 E-Mail Praevention.ppmh@polizei.hessen.de
 Ihr Zeichen
 Ihre Nachricht 24.09.2019
 Datum 15.10.2019

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „ Quellenpark Südost“
hier: Stellungnahme der Behörde

Sehr geehrter Herr Vollhardt

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel wie folgt Stellung:

Die Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen.
 Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände gegen die die Änderung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“.

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.

Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes eines Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten verschiedene Akteure wie Architekten und Planer, Bauherren und Investoren, Kommunen, Mieter und Eigentümer sowie Wohnungsbaugesellschaften unter folgendem Link:

www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau

Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen.

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Polizeipräsidium Mittelhessen; Seite 1	Vom 15.10.2019
--	----------------

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Keine Einwände. Die Empfehlungen werden in den weiterführenden Realisierungen beachtet.			
--	--	--	--

Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

Im Übrigen wird auf die Internetseite der Polizei (www.polizei.hessen.de) hingewiesen. Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.

Mit freundlichen Grüßen


 Böhme
 (Polizeioberkommissarin)

STELLUNGNAHME: Polizeipräsidium Mittelhessen; Seite 2	Vom 15.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Entwurf

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01-109-**
 Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
 Zimmernummer:
 Telefon: 06151/ 126129
 FAX: 06151/ 128914
 E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de
 Datum: 29.10.2019

Magistrat
 der Stadt Bad Vilbel
 Am Sonnenplatz 1
 61118 Bad Vilbel

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
1.Änd. des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“
Stellungnahme gemäß §4(2) BauGB
Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 24.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden zur vorgesehenen Änderung des genannten Bebauungsplans keine Bedenken vorgebracht.
 Der o.g. Bebauungsplan-Entwurf überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt teile ich ihnen noch folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme:

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

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der beste-

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt Seite 1 Vom 29.10.2019

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Regionalplanung:

Keine Einwände.
 Die beteiligte UNB hat keine Einwendungen zur Planung vorgebracht.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in den textlichen Festsetzungen, unter Buchstabe D. Kennzeichnungen und Hinweise, Nr. 2. ausführlich beschrieben. Zusätzlich ist das Schutzgut Boden / Wasser in der Begründung unter 9.4 angesprochen. Darüberhinausgehende Ausführungen sind nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind in der Begründung unter 7.2 angeführt und müssen im Rahmen der weiterführenden Realisierungen beachtet werden.

Der zukünftige Verbrauch des Trink- und Löschwassers wird durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt.

Die für die Trinkwasserversorgung zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel GmbH haben bestätigt, dass für das Plangebiet des Bebauungsplans „1. Änderung Quellenpark Südost“ eine gesicherte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorliegt. Die für das Plangebiet erwartete Bezugsmenge ist durch bestehende Lieferverträge gedeckt.

henden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

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

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

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

Kommunales Abwasser:

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen meinerseits keine Bedenken. Das Plangebiet wird in der mir vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel als Trenngebietsfläche berücksichtigt.

Hinweise:

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vor Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

Bodenschutz:

Nachvorsorgender Bodenschutz

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost – 1. Änderung“ in der Gemarkung Bad Vilbel findet sich keine Aussage, ob Informationen zu Schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen der Kommune bzw. dem Planungsbüro vorliegen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 09.10.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartentlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

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

In den Textlichen Festsetzungen unter C., 6. Bodenschutz /Bodenbelastungen und auf Seite 16 der Begründung wird ein nicht mehr vorhandene, da veralteter Ansprechpartner genannt. Der Ansprechpart-

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt	Seite 2	Vom 29.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der		Mag	BA	StVo
<p>Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches. Der Hinweis auf die Lage des Planbereiches innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088 ist ebenfalls in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Grundwasserschutz ist damit angemessen und nachvollziehbar in den Unterlagen enthalten.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer, Renaturierung:</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Kommunales Wasser:</u> Keine Bedenken. Der Hinweis ist Gegenstand der Erschließungsplanung.</p> <p><u>Nachvorsorgender Bodenschutz:</u> Bisher liegen keinerlei Kenntnisse zu Bodenbelastungen im Planbereich vor. Auch das durchgeführte Bauleitplanverfahren hat zu keinen neuerlichen Ergebnissen geführt.</p>				

ner „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt“ ist durch „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F, Dez. 41.5“ zu ersetzen.

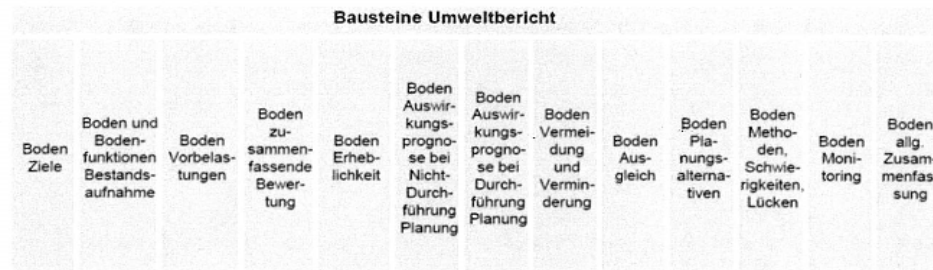
Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des Schutzgutes Boden werden in dem Entwurf zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Quellenpark Südost nicht behandelt. Dies steht im Widerspruch zu der Aussage in den textlichen Festsetzungen und der Begründung, dass die Funktion des Bodens ... nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist.

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

Daher 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:



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

Ebenfalls verwundert es mich, dass eine Kommune ihre Aufgabe der Überwachung einer Baumaßnahme, die die Kommune nach § 4c BauGB durchzuführen hat, in einem Nebensatz als nicht nötig ansieht und daher davon absieht.

Der Begriff Boden fällt mehrfach in Überschriften in dem Entwurf zur Begründung. Es findet sich jedoch kein Wort in dem daran anschließenden Texten.

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt	Seite 3	Vom 29.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p>Insofern können gesicherte Erkenntnisse zu Bodenbelastungen erst durch Bodenbeprobungen oder bei Aufschluss des Gebietes gewonnen werden. Beide Arbeitsschritte werden nachfolgend, nach Wirksamkeit des Bebauungsplans, durchgeführt. Entsprechende Hinweise auf gesetzliche Grundlagen sind im Bebauungsplan enthalten. Insofern kommt die Stadt ihrer Nachforschungspflicht in vollem Umfang nach.</p> <p>Dem Hinweis zur Korrektur des Ansprechpartners wird Folge geleistet.</p> <p><u>Versorgender Bodenschutz:</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum BPL unter den Kapiteln 5.3 und 9.4 zu finden und beschrieben. Die der Stellungnahme beigefügte Matrix trifft für „Umweltberichte“ zu, die jedoch für Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich sind.</p> <p>Zudem handelt es sich nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.</p> <p>Innerhalb des Bodenviewers Hessen (HLNUG, 2019) ist der Bereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche -Bestand- dargestellt und nicht als landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Auf telefonische Anfrage am 06.11.2019 beim Dez. Vorsorgender Bodenschutz, wurde der Hinweis zur „Überwachungsaufgabe der Kommune“ als nicht mehr relevant gesehen.</p>				

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 genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Ich weise an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Dies kann Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben!

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

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

Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. P 18027) vom 28.11.2018 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges und des Straßenverkehrsweges während der Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 8 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 12 dB (A) während der Nachtzeit auf.

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

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

Es wird empfohlen die dritte textliche Festsetzung unter Punkt 7.1 („Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis gemindert werden.“) wie in der o. g. schalltechnischen Untersuchung auf S. 29 zu formulieren (bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)), da sie sonst zu ungenau ist.

Sportlärm

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt	Seite 4	Vom 29.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo	
<p>Die Hinweise zu einzuhaltenden bauaufsichtlich eingeführten Bauvorschriften (DIN-Vorschriften) sind allgemein gültig und für weiterführende Realisierungen beachtlich.</p> <p><u>Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):</u> <u>Verkehrslärm:</u> Den Empfehlungen wird entsprochen, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden geändert.</p>				

Zu den Auswirkungen des Sportlärms durch die Nutzung der vorhandenen (bzw. erweiterten) Sporthalle auf die Nachbarschaft sind keine Aussagen getroffen worden. Je nach Nutzungsumfang der Halle (vor allem im Hinblick auf die Nachtzeit) ist ggf. eine schalltechnische Bewertung des Sportlärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen sinnvoll.

Erschütterungen

Mit der erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz (Bericht-Nr. 11101-VSE-1) vom 22.02.2013 sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Verkehrswegen führen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Baugebieten befinden.

Die nachweisliche Überprüfung der Prognose im Baugenehmigungsverfahren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Elektromagnetische Felder

Zu den Auswirkungen der elektromagnetischen Felder sollte noch angegeben werden, ob sich maßgebliche Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Bahnüberleitungen befinden und ggf. ob hier die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden. Nach den LAI-Hinweisen zur 26. BImSchV (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung des Beschlusses der 128. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz am 17. und 18. September 2014 in Landshut) sind maßgebliche Immissionsorte Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und sich im Bereich von 10 m zu beiden Seiten an das elektrifizierte Gleis (von Gleismitte) befinden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt	Seite 5	Vom 29.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der		Mag	BA	StVo
<p><i>Sportlärm:</i> Die Sporthalle ist bauordnungsrechtlich im direkten Umfeld von Wohnnutzungen genehmigt. Die geplanten Wohnnutzungen des MU1-Gebietes liegen weiter entfernt von der Sporthalle als die vorhandenen Wohngebäude. Der Stellplatzbereich der Sporthalle befindet sich zudem an einer abgewandten Seite.</p> <p>Die Grenzwerte der TA Lärm sind generell einzuhalten und im Falle genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der Dreifeld Sporthalle nachzuweisen.</p> <p><i>Erschütterungen:</i> Keine Einwände.</p> <p><i>Elektromagnetischen Felder:</i> Maßgebliche Immissionsorte befinden sich in einem weiteren Abstand als 10,00 m von den elektrifizierten Gleisen. Ein Hinweis ist aus diesem Grund nicht erforderlich.</p>				

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Vollhardt
Gerhard Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 4244-2019
Ihr Zeichen: Herr Gerhard Vollhardt
Ihre Nachricht vom: 26.09.2019
Ihr Ansprechpartner: Maria Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 24.10.2019

Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, Saalburgstraße
Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Quellenpark Südost"
Az.: 17/358
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum- maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen			Vom 24.10.2019
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
<p>Die Forderung einer systematischen Überprüfung des Gebietes vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter dem Kapitel „Kennzeichnungen und Hinweise“ enthalten.</p>			

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

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

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

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

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. René Bennert

STELLUNGNAHME: RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	Vom 24.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: cs

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

23. Oktober 2019

Bad Vilbel 10/19/Bp
Bebauungsplan "Quellenpark Südost", 1. Änderung der Stadt Bad Vilbel,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Sonderbaufläche Sport, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf hat die Zielnutzung „Urbanes Gebiet“.

Im Vordergrund steht die Wohnnutzung im MU 1, in MU 2 ist ein Hotelbetrieb geplant und im MU 3 soll die bestehende städtische Dreifeld Sporthalle saniert und ggfs. angebaut werden.

Die Zielnutzung „Urbanes Gebiet“ ist aus der Darstellung „Sonderbaufläche Sport“ nicht entwickelt. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL

1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel

Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

STELLUNGNAHME: Regionalverband FrankfurtRheinMain	Vom 23.10.2019		
--	----------------	--	--

Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
----------------------------	-----	----	------

Keine Einwände.
Der Bitte um Zusendung einer wirksamen Planausfertigung wird nachgekommen.

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV



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

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Technische Abteilung

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

Bad Vilbel, 08.10.2019

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Quellenpark Südost, 1. Änderung“
Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Vollhardt,

im ausgewiesenen Gebiet des oben genannten Bebauungsplans liegen Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die bestehenden Leitungen Gas und Wasser innerhalb des Bebauungsplans haben wir Ihnen gelb markiert (siehe Anlage).

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:

- **Punkt 1: Wasserhauptleitung innerhalb der Baugrenze:**
Innerhalb der geplanten Baugrenze des Gebietes MU3 liegen zwei Wasserhauptleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel. Die Baugrenze ist anzupassen, da alternative Trassen aufgrund weiterer Randbedingungen (vorhandene Großbäume, Fernwasserleitung OVAG, Erweiterung Bahngelände) sehr schwierig sind.

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

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

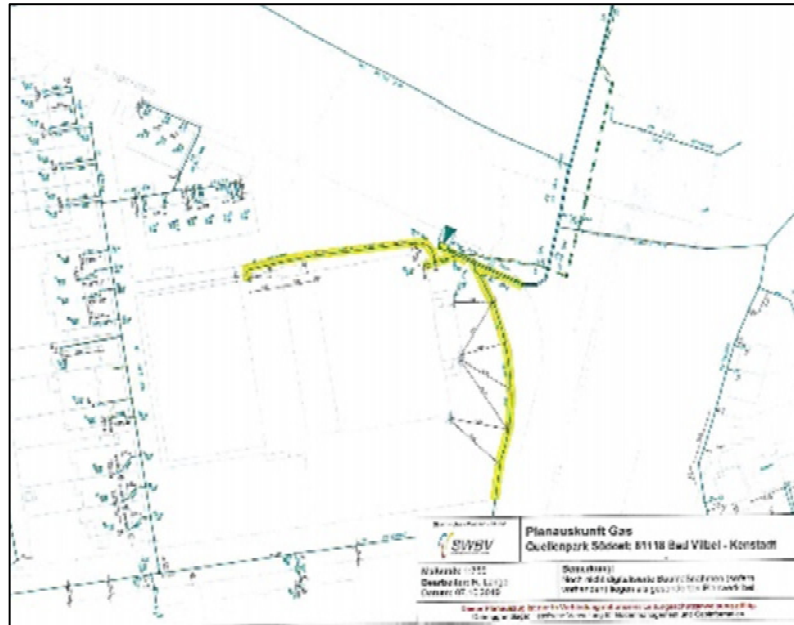
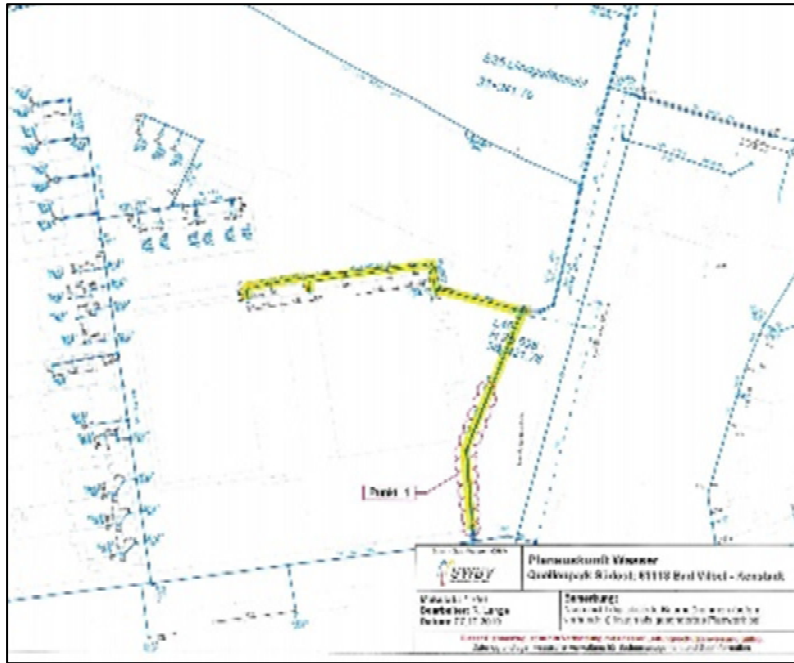
Mit freundlichen Grüßen


ppa. Klaus Rötter
Technischer Leiter


i.A. Rolf Lange
Planungs- und Betriebsingenieur

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: Stadtwerke Bad Vilbel Seite 1		Vom 08.10.2019	
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Der Forderung wird entsprochen. Die Baugrenze wurde entsprechend angepasst.			

Anlagen: Bestandsplan Gas und Wasser mit Markierungen



STELLUNGNAHME: Stadtwerke Bad Vilbel Seite 2		Vom 08.10.2019		
Abwägungsbeschluss des/der		Mag	BA	StVo

Von: TenneT Bauleitplanung <bauleitplanung@tennet.eu>
Gesendet: Montag, 30. September 2019 14:13
An: g.vollhardt@vollhardt-plan.de
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; BPL Quellenpark Südost 1. Änderung; Beteiligung nach § 4.2 BauGB
Anlagen: 01_Beteiligung_Behörden_24.09.2019.pdf; 02 BPL_Entwurf_24.07.2019.pdf; 03 Textliche_Festsetz_24.07.2019.pdf; 04 Begr_Entwurf_24.07.2019.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Julian Paab
 Grid Service Germany | Transmission Lines | Maintenance & Service Groups Bayreuth

T +49 (0) 921 50740 6115
 F +49 (0) 921 50740 6596
 E bauleitplanung@tennet.eu
 www.tennet.eu

TenneT TSO GmbH
 Bernecker Straße 70
 95448 Bayreuth

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek
Geschäftsführung: Otto Jäger, Tim Meyerjürgens, Bernardus Voorhorst
Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB 4923

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-mail an die Umwelt



BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL			
1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Kernstadt Bad Vilbel			
Abwägung der während der Zeit vom 27.09.2019 – 28.10.2019, nach 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen.			
STELLUNGNAHME: TenneT	Vom 30.09.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Mag	BA	StVo
Keine Einwendungen.			