

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“



- Stand Entwurf -

Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -



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

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Ts.

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht (CR.R 041)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

[REDACTED]
baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: [REDACTED]

05.01.2022

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“**

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 29.11.21

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.

Ausbau S 6

Seitens des Projektes S6 2. Baustufe der DB Netz AG kann dem Bebauungsplan nur mit Auflagen zugestimmt werden. Der Bebauungsplan hat mit dem Bau der S6 2. Baustufe folgende Berührungspunkte:

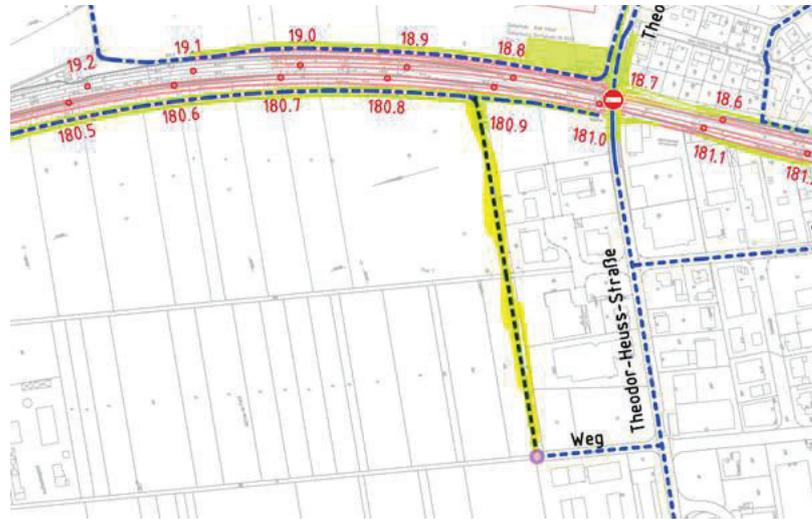
- Der Bebauungsplan ist in der Schalltechnischen Untersuchung der S6 2. Baustufe nicht berücksichtigt. Eine Schalltechnische Untersuchung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind durch das Bebauungsprojekt durchzuführen und zu realisieren.
- Während der Baumaßnahme der S6 2. Baustufe ist die Andienung der Baustelle durch das Gewerbegebiet vorgesehen (s. anliegenden Planausschnitt-gelbe Linie-). Diese Möglichkeit auf der jetzt vorhandenen Grabenparzelle ist weiterhin sicher zu stellen.
- Zusätzlich kommt es während der Bauarbeiten für die S6 2. Baustufe zu umliegenden Baustellenverkehren.

...



Unser Anliegen:





Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die zuständige Stelle:

DB Netz AG
I.NI-MI-N-S
Hahnstr. 49
60528 Frankfurt (M)

Tel.: 0151 50300234 Frau Koppe

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.

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.

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 Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.



Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Dach-, 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.

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. 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.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

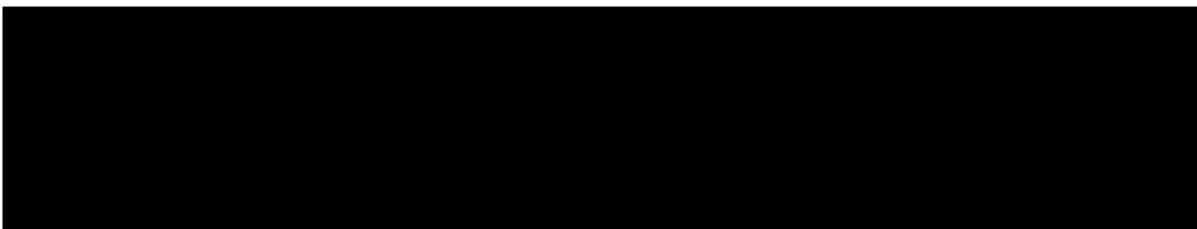
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende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

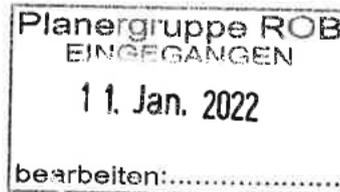
Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG





Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Ts

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

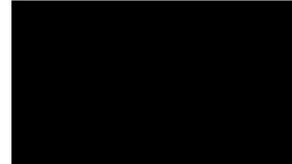
Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum



02.12.2021

07.01.2022

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE abgelehnt. Es ist nicht sichergestellt, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Es handelt sich um Fundstellen von Körpergräbern sowie Luftbildbefunde. Die Fundstellen gruppieren sich um das zentral gelegene Plangebiet. Daher ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Sollten positive geomagnetische Anomalien nachgewiesen werden, so sind diese mit Baggersondagen zu überprüfen, um die Befunderhaltung und Befundqualität festzustellen.

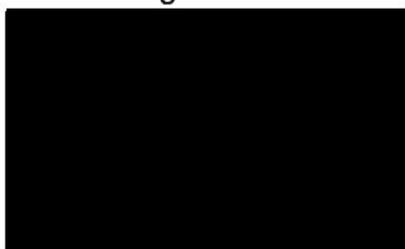
Es wird empfohlen sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und / oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

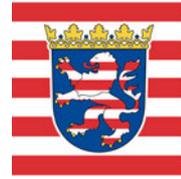
Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologie



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1164. 63675 Schotten

Aktenzeichen 34 c 2 – BV 13.3 Zi – 21-026505

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Fax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datum 12. Januar 2022

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

- Bebauungsplan „Nördlich der Theodor Heuss Straße II“

- Stellungnahme TÖB gemäß § 4 (1) BauGB

- Ihr Schreiben vom 29.11.2021, Eingang: 30.11.2021, Az.: Frau Jennifer Berz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das ausgewiesene Plangebiet berührt im Westen die Kreisstraße K 10. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über einen bestehenden Kreisverkehrsplatz auf der K 10 und im weiteren Verlauf unmittelbar über die Haupt-Erschließungs-Straße „Theodor Heuss Straße“ gesichert. Weiterhin wird zukünftig der Ausbau einer neuen Anbindung an die „Theodor Heuss Straße“ in Gegenlage zur vorhandenen „Eibenstraße“ erforderlich werden und im weiteren Verlauf der Ausbau der Planstraße A für das geplante Gewerbegebiet (siehe hierzu auch Anhang D „Vorentwurf Lageplan – Anbindung Planstraße A - der Verkehrsuntersuchung erstellt von „IMB Plan“ vom September 2021.

Daher bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes aus Sicht der verkehrlichen Erschließung sowie straßenrechtlich keine Anregungen oder etwa Bedenken.

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Offenlage bitte wir uns rechtzeitig mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.

[REDACTED]
(Dipl.-Ing.)

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Auskunft erteilt [REDACTED]
Tel.-Durchwahl [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
[REDACTED]
Fax / PC-Fax [REDACTED]
Zimmer-Nr. [REDACTED]
Aktenzeichen [REDACTED]
Sprechzeiten [REDACTED]

Datum 12.01.2022

Az.:	60324-21-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II" in Bad Vilbel, Sdttl. Dortelweil -
Gemarkung:	Dortelweil
Flur:	7
Flurstück:	7/9

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau [REDACTED]

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich Bedenken, da hier zwar die B 3 als maßgeblich Rolle spielende und überregionale Verkehrsachse genannt wird, dies aber bei der Darstellung der zukünftig zu erwartenden Verkehre nicht dargestellt wird.

2. Anregungen

Es sollte auch eine Verkehrserhebung für den Anschlussbereich der B 3 geben

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr [REDACTED]

Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen (Körpergräber Luftbildbefunde) bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geomagnetische Prospektion vorgenommen werden, um die Befunderhaltung und Dichte zu ermitteln.

Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Wir empfehlen der Gemeinde Rockenberg, möglichst bald mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Herr Hardy Prison M.A., oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, Kontakt aufzunehmen.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr [REDACTED]

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

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

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

3200 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 XXXXXXXXXX

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die Planung wird hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange als sehr kritisch eingestuft. Gespräche zwischen Stadt und Planungsverband ergaben zwar, dass die östliche Teilfläche für eine Widmung als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ geeignet sei. Da aber der RegFNP 2030 noch in Arbeit ist, muss zur Herstellung des Planungsrechts vorlaufend bereits ein Änderungsverfahren betrieben werden. Entsprechend der Darlegungen in der Begründung auf Seite 21 ist davon auszugehen, dass die Stadt zugunsten dieser Planung weder eigene Entwicklungsflächen zurücknehmen kann, noch dass die Rücknahme von Entwicklungsflächen interkommunal geregelt werden wird.

Alle politischen Willenserklärungen auf Landes- und Bundesebene für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zielen darauf ab, die Umnutzung von Flächen durch Überbauung zu minimieren und bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu senken. Planungen, die über Regionalverbände und Regionalpläne eigentlich einer übergeordneten Steuerung unter Berücksichtigung des Minimierungsziels unterworfen sein sollten, aber von Ausnahmeregelungen Gebrauch machen, können heute nicht mehr zeitgemäß sein.

Bei dem vorliegenden Vorentwurf ist zudem die „Lücke“ zu kritisieren, die durch die fehlende Verfügbarkeit zweiter Grundstücke zwischen bestehendem Ortsrand und geplante Gewerbegebiet entsteht. Auch dies widerspricht den Kriterien zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Erhalt gesunder und ertragsfähiger Böden mit den vielfältigen Funktionen für die menschliche Versorgung und als Lebensraum muss höher gewichtet werden, als Gewerbeentwicklungen in einer Stadt, die in diesem Bereich gut aufgestellt ist. Vorliegend sind äußerst hochwertige Böden 70 betroffen. Weiterhin soll der Bereich aus klimatischen Gründen laut Landschaftsplan freigehalten werden.

Für den weiteren Planungsverlauf fordern wir die verbindliche Nutzung der Richtlinie zum Flächenausgleich ohne von Ausnahmeregelungen Gebrauch zu machen.

Gesetzlicher Artenschutz:

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind faunistische Erhebungen durchzuführen und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß „Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ vorzulegen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich festzulegen.

Eingriff-Ausgleichsbilanz:

Für das Vorhaben wird die KV angewendet. In Tab. 8 werden dem Typ „Dachflächen, nicht begrünt“ fälschlicherweise 4 statt 3 BWP zugeordnet.

Rechtsgrundlage:

§§ 1, 13-15, 39, 44 BNatSchG, Hess. KV

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Festsetzungen:

Die zeichnerische Festsetzung der Randeingrünung wird begrüßt. Diese muss unter Hinweis auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N dinglich gesichert werden, soweit es sich um Privatgrundstücke handelt. Wir raten dazu, die für die Eingrünung benötigten Flächen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel zu belassen (bzw. zu bringen).

Die Festsetzungen der Dachbegrünung mit entsprechenden Formen der Dachausbildung sowie das Verbot der „Schottergärten“ wird begrüßt.

Es fehlt eine Festsetzung hinsichtlich der Beschaffenheit von Einfriedungen. Diese ist zu ergänzen und sollte die Durchgängigkeit für Kleintiere bis Igelgröße berücksichtigen.

Aus den Pflanzvorschlagslisten sollten die nicht gebietsheimischen Baumarten gestrichen werden. Diese können nicht die gleichen ökologischen Funktionen wie die heimischen Arten erfüllen.

Es fehlen Festsetzungen zum Schutz vor unnötigen Lichtimmissionen. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur

Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß BImSchG und BNatSchG folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

In den Gewerbegebieten sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. für selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 5 cd/m² gelten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau [REDACTED]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Bedenken:

1. Der östliche Teil des Bebauungsplans ist nach dem Regionalen Flächennutzungsplan als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen. Für das geplante Gewerbegebiet fällt eine rund 3 ha hervorragend geeignete Ackerfläche (AZ 80) weg, die zudem unwirtschaftlich (von 4,3 auf 1,3 ha) verkleinert wird. Noch dazu soll im Stadtgebiet kein Flächenausgleich (Zurücknahme eines Gewerbegebiets mit Ausweisung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" an anderer Stelle) erbracht werden. Aus diesem Grund sollte die betroffene Fläche als Ackerfläche erhalten bleiben.
2. Weiterhin haben wir Bedenken, dass die Flurstücke 29/2 und 30/1 der Flur 7 von der Planung ausgenommen sind. Die beiden Flurstücke liegen zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sind jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Hier entsteht eine Lückenfläche, die von 3 Seiten von einem Gewerbegebiet

eingezingelt ist. Dies halten wir für keine ordnungsgemäße Bauleitplanung. Die entsprechenden Flurstücke sollten in die Planung mitaufgenommen werden.

Anregung:

1. Bei den nördlichen und östlichen geplanten Eingrünungen muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zu der angrenzenden Ackerfläche und dem angrenzenden Feldweg geachtet werden. Die Bauherren sollten entsprechend darauf hingewiesen werden.
2. Aus der empfohlenen Pflanzliste (S. 14 u. 15 des B.-Plans) sollten die Rosenarten, der Gewöhnliche Schneeball, das Pfaffenhütchen und die Traubenkirsche herausgenommen werden. Diese Arten sind Winterwirte für Blattläuse. Die Pflanzung solcher Arten kann in einer Umgebung von Ackerflächen zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.

Rechtsgrundlage:

rechtsgültiger RegFNP 2010

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan sind mehrere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden. Diese Flächen sind im östlichen Bereich zu vermaßen und im westlichen Bereich ist die Vermaßung zu korrigieren.
2. Zwei Flurstücke im südöstlichen Bereich (29/2 und 30/1) wurde als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (Punkt 8.8). Aufgrund der umliegenden Bebauung empfehlen wir auch diese Flächen aus städtebaulichen Gründen in die vorgesehene Entwicklung des Gewerbegebietes mit einzubeziehen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

E-Mail planung@ovag-netz.de
Datum 10.01.2022

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel;
Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“**
*hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

Im ausgewiesenen Gebiet sind eine Transformatorenstation, 20-kV-, 0,4-kV-Kabel sowie 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 besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel 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

Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim
Tel. (0 60 31) 82 16 57.

Wir bitten die Stadt Bad Vilbel bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, 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 dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit den Stadtwerken Bad Vilbel und uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt Bad Vilbel vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie gehen wir von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus. Hierbei sind größere Verbraucher (Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Mobilität) sowie auch größere Einspeiseleistungen (PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) nicht berücksichtigt. Auf Grund dieser Annahmen gehen wir davon aus, dass die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie durch eine entsprechende Erweiterung des 0,4-kV-Netzes erfolgen kann.

Wir bitten Sie den Vorhabenträger zu informieren, dass bei einem abweichenden Energiebedarf bzw. Bezugsleistungsbedarf oder abweichender Einspeiseleistung (wie oben angeführt) die Errichtung zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Sollte für die Versorgung des geplanten Bau-/Gewerbegebietes mit elektrischer Energie eine (*oder mehrerer kundeneigenen*) Transformatorenstation (*je nach elektrischem Leistungsbedarf*) erforderlich werden, haben wir geeignete Standorte in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von mindestens 8,5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten/linken bzw. vorderen/hinteren 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 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.

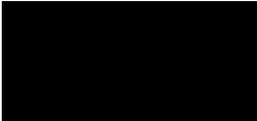
Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadt Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



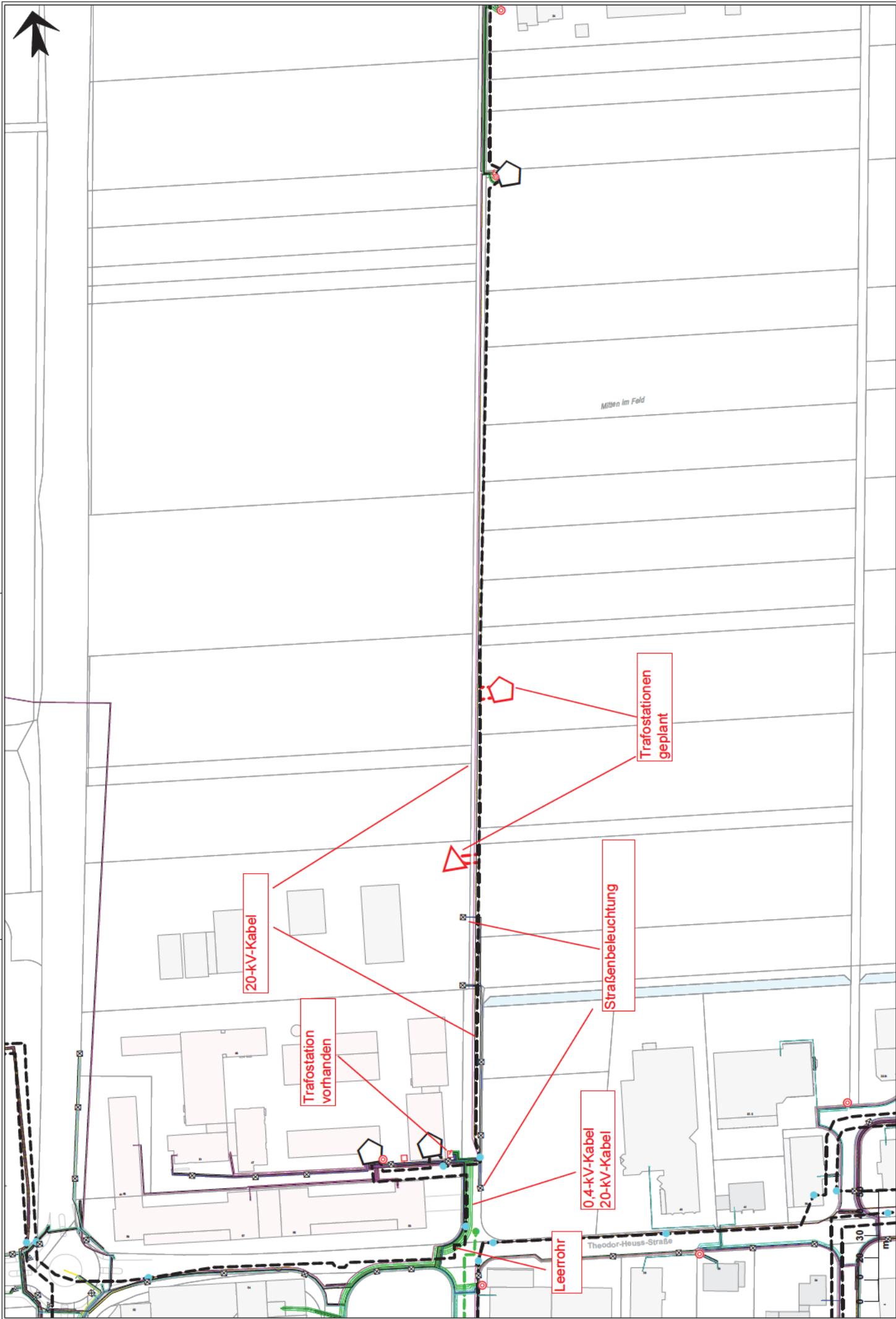
ovag Netz GmbH

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



Von: [REDACTED]
An: [Jennifer Berz](#)
Betreff: Planauskunft Dortelweil
Datum: Montag, 17. Januar 2022 15:47:29
Anlagen: [Freizeichnungshinweise.pdf](#)
[Wasserleitungsschutzanweisung.pdf](#)
[220117 Planauskunft Dortelweil.pdf](#)

Sehr geehrte Frau Berz,

im angefragten Bereich von Dortelweil sind Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden.

Den Bestand unserer 1. Fernwasserleitung HW 300 – 800 Inheiden – Frankfurt M. entnehmen Sie bitte dem angehängten Lageplanauszug M. 1: 500.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 300 - 800 um eine ca. 120 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist.

Diese Versorgungsleitung hat für die Trinkwasserversorgung des oberhessischen Raumes sowie der nördlichen Rhein-Main Region eine sehr hohe Bedeutung.

Deshalb bitten wir Sie, uns frühzeitig in Ihre Aktivitäten einzubinden um rechtzeitig eventuelle Leitungssicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung und des Steuerkabels treffen, hier ist es unbedingt notwendig vor Beginn der Arbeiten die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze,

vorzugsweise in Handschachtung, zu definieren.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlagen bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen.

Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.

Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Ausstelldatum seine Gültigkeit.

Sollten Sie wichtige Informationen nicht erkennen können, ist eine Nachfrage in unserem Hause dringend erforderlich.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung (planauskunftwasser@ovag.de).

Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, sowie nähere Angaben zum vorhandenen Steuerkabel wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz GmbH, Abteilung ED mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Oberhessische
Versorgungsbetriebe AG**
Wasserwerk Inheiden
OVAG-Straße 21
35410 Hungen-Inheiden



www.ovag.de



Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 138



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/25-2021/2**
Dokument-Nr.: **2022/54133**
Ihre Ansprechpartnerin: **[REDACTED]**
Zimmernummer: **[REDACTED]**
Telefon/ Fax: **[REDACTED]**
E-Mail: **[REDACTED]**
Datum: 13. Januar 2022

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben der Plangruppe ROB vom 29. November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Der östliche und nordwestliche Teilbereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes ist zusätzlich mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Die südwestliche Teilfläche des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ soll der in Bad Vilbel vorhandene Bedarf an gewerblichen Bauflächen - insbesondere für heimische Gewerbetreibende - gedeckt werden. Dabei sollen die westlichen Flächen des Bebauungsplans, die sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ befinden, neu geordnet werden, während im östlichen Teilbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche für eine neue Gewerbebebauung vorgesehen ist.

Durch die Planung sollen somit ca. 4,95 ha neue Flächen in Anspruch genommen werden, von denen ca. 1,1 ha als „Grünfläche“ festgesetzt werden. Für eine gewerbliche Nutzung im östlichen Teilbereich GE 1 sind damit ca. 3,85 ha landwirtschaftliche Flächen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



betroffen. Wegen der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich wertvollen Böden sind die Belange der Landwirtschaftsvertretungen besonders zu berücksichtigen.

Aus **regionalplanerischer Sicht** werden gegen die Planung keine Bedenken erhoben.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen (Vorentwurf) sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Abwasser, Gewässergüte

Die Eckpunkte hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes wurden im Rahmen eines Konzeptgespräches am 23.11.2021 mit Vertretern des Fachbereiches Technische Dienste/Bauwesen/Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel mittlerweile festgelegt. Demnach bestehen seitens des Dezernates IV/41.3 keine grundlegenden Bedenken gegen den Bebauungsplan Vorentwurf, wenn die Entwässerung im Trennsystem stattfindet. Das Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel, sodass die Vorlage einer aktualisierten SMUSI unbedingt, auch im Hinblick auf weitere Bebauungsplanverfahren, im Laufe des Jahres 2022 erforderlich ist.

Die unter Nr. 36 des Sammelbescheides in der Fassung vom 22.02.2011 aufgeführte Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Nidda beinhaltet bereits räumlich das Plangebiet. Eine Änderungs Erlaubnis ist insoweit nicht erforderlich, wenn die Randbedingungen der Erlaubnis eingehalten werden.

Allerdings ist die Schaffung von Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser erforderlich, um eine gedrosselte Ableitung zum Vorfluter zu gewährleisten. Von dem planenden Ing.-

Büro sind daher noch konkrete Vorschläge zu erarbeiten, die mit meiner Behörde abzustimmen sind.

Weiterhin sollte eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach DWA-Merkblatt M-153 erfolgen. In diesem Zusammenhang empfehle ich generell (auf freiwilliger Basis) die parallele Betrachtung nach Merkblatt DWA-M 153 und der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 vorzunehmen. Bis vertiefte Erfahrungen bei der Anwendung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich höhere Anforderungen durch die Anwendung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 ergeben werden. Derzeit ist nicht bekannt, inwieweit mit der Einführung der Arbeits-/Merkblattreihe DWA-A/M-102 in Hessen auch Regelungen zu Nachforderungen im Bestand getroffen werden. Mithin bietet die parallele Berechnung bei neuen Baugebieten die Möglichkeit, bereits heute den sich ergebenden Nachrüstungsbedarf abzuschätzen und eventuell jetzt schon zu berücksichtigen.

Nachsorgender Bodenschutz

Weder in den textlichen Festsetzungen, der Begründung noch im Umweltbericht findet sich eine Aussage zu schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Umweltbericht werden einige der bodenbezogenen Bausteine nach der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ genannt.

Es werden sehr hochwertige Böden durch die Planung zerstört.

Der Aussage, dass die Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplan „1. Änderung Gewebegebiet nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ von 2003 behandelt wurden, kann ich nicht folgen und nicht zustimmen, da der vorsorgende Bodenschutz zum damaligen Zeitpunkt nicht betrachtet wurde.

Die DIN 19639 wird nicht berücksichtigt. Dies könnte bei entsprechender Qualifikation durch eine Baubegleitung erfolgen, die die ökologische und die bodenkundliche Baubegleitung durchführen kann. Wesentliche Punkte der DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung.

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

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweise erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

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

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

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Gewerbegebieten vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, aber auch schutzbedürftige Wohnnutzungen (insbesondere zwei Wohnnutzungen im Außenbereich nördlich und westlich des Plangebietes und die Wohnsiedlung am Lupinenweg westlich des Plangebietes).

Durch die Vielzahl der geplanten anzusiedelnden Gewerbebetriebe (deren Nutzungsumfang nicht weiter bekannt oder durch textliche Festsetzungen eingeschränkt ist) ist nicht auszuschließen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (benachbarte Wohn- / Büronutzungen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden können.

Es wird daher empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der Berechnungen zur Kontingenzierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt werden. Hierbei ist die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer** und **Abfallwirtschaft West** bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Allgemein:

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

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den

zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: [REDACTED]

Ihr Zeichen: Frau Jennifer Berz

Ihre Nachricht vom: 29.11.2021

Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]

Zimmernummer: [REDACTED]

Telefon/ Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de

Datum: 04.01.2022

Bad Vilbel, "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II"

Bauleitplanung; Bebauungsplan Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem 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.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]



RBV Wetteraufrankfurt a.M. • Homburger Str. 9 • 61169 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH Architekten + Stadtplaner
Fr. Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Per Mail: berz@planergruppe-rob.de

Friedberg, 13. Januar 2022

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ Stellungnahme des Regionalbauernverbandes Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

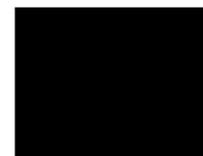
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Berz,

hiermit wollen wir uns als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. zu obigem Vorhaben wie folgt äußern:

Grundsätzlich lehnen wir die Planungen auf Grund der schieren Größe der Beanspruchung von 7,2 Hektar hochwertigster landwirtschaftlicher Fläche ab.

Insbesondere wurde in unseren Augen die Notwendigkeit des Bebauungsplanes und der einhergehenden Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche bislang nicht ausreichend dargelegt und somit nicht im zwingend notwendigen Umfang dem rechtlichen Rahmen des § 1 a) II BauGB genügt. Die Planungen der Stadt Bad Vilbel widersprechen nach unserer Auffassung dem Flächenschutzgebot des § 1a) BauGB, da es nach unserer Auffassung ungenutzte Nutzungspotentiale in Bad Vilbel gibt, bei denen nicht auf hochwertige landwirtschaftliche Fläche zurückgegriffen werden muss.

Die Böden vor Ort zählen hinsichtlich der Bodenqualität zu den besten Böden Hessens. Im Bodenviewer des Landes Hessen wird das Gebiet in der höchsten Kategorie 5 hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung geführt. In Bad Vilbel gibt es auch Standorte mit geringerer Schutzwürdigkeit. Es ist nach unserem in einer Alternativen Planung zwingend zu eruieren, ob nicht ein weniger schützenswerter Boden überbaut wird. Die Hochwertigkeit des Bodens sollte dementsprechend auch jedenfalls in der Umweltprüfung Berücksichtigung finden. Bislang ermangelt es offensichtlich einer Abwägung von Alternativen zu einer Umnutzung eines Vorranggebietes Landwirtschaft, die vorliegend aber zwingend einzufordern ist und ohne die von einer Rechtswidrigkeit des Vorhabens auszugehen ist. Obwohl es in Bad Vilbel mehrere andere Standortoptionen gibt, wurden diese Alternativen ausweislich der vorliegenden





-2-

Unterlagen nicht geprüft oder ohne Abwägung verworfen. Ein pauschaler Verweis auf nicht zur Verfügung stehende anderweitige Standorte ohne konkrete Nennung und konkrete Darlegung hinsichtlich der Geeignetheit entspricht den rechtlichen Anforderungen keinesfalls, da somit offensichtlich wird, dass keinerlei pflichtgemäßes Ermessen ausgeübt wurde. Neue Ausweisungen und zusätzlicher Flächenverlust der Landwirtschaft, ohne dass vorhandene Potentiale ausgeschöpft werden, ist in einem durch Flächenfraß geprägten Gebiet alles andere als nachhaltig und schlicht rechtswidrig. Es bedarf insofern letztendlich nach unserem Dafürhalten den hiesigen Planungen in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht.

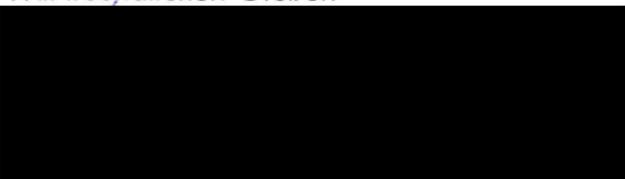
Wir stellen weiterhin fest, dass die Pläne der Stadt Bad Vilbel bislang nicht regionalplanerisch konform sind. Das Vorhaben widerspricht dem Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen, da dieser die Flächen „Vorranggebiet Landwirtschaft“ kategorisiert. So lange eine dementsprechende Änderung des Regionalplans nicht erging, ist eine entsprechende baurechtliche Entwicklung schlicht rechtswidrig.

Aus den dargelegten Gründen gehen wir mangels hinreichender Abwägung von einer Rechtswidrigkeit aus und lehnen das Vorhaben ab, denn die Schaffung des Baugebietes an dieser Stelle auf besten Böden ist nicht zwingend erforderlich.

In diesem Zusammenhang soll auch auf Folgendes verwiesen werden: Auf Grund der schieren Größe der überplanten Fläche ist nicht auszuschließen, dass örtliche landwirtschaftliche Betriebe einen Flächenverlust von > 5% der Bewirtschaftungsfläche erleiden. Somit stehen Existenzgefährdungen im Raum, gegen die ein Gebiet keinesfalls realisiert werden. Es wird daher dringend eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse eingefordert.

Hinsichtlich des Umweltberichts weisen wir schon heute darauf hin, dass wir als Bauernverband die Realisierung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vor Ort ablehnen und die Nutzung von Ökopunktemaßnahmen einfordern, um die hochwertigen Böden vor Ort vor einem weiteren Entzug der landwirtschaftlichen Nutzung zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen



Justitiar



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: berz
Ihre Nachricht: 29.11.2021
Unser Zeichen: [REDACTED]

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

11. Januar 2022

Bad Vilbel 7/21/Bp Bebauungsplan "Nördlich der Theodor-Heus-Straße II" in Bad Vilbel, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ (ca. 4,89 ha) vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab, in dem dieser Bereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt ist. Damit der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Die Stadt Bad Vilbel hat im Dezember 2021 einen Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 sowie einen Antrag für die Ausnahme der Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gestellt. Die Einleitung des 8. Änderungsverfahrens für die Stadt Bad Vibel „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ mit anschließender frühzeitigen Beteiligung wird voraussichtlich in der Verbandskammersitzung am 04.05.2022 erfolgen.

Aus umwelt- und artenschutzfachlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Zu verschiedenen Umweltthemen (u.a. Entwässerung, Ausgleich für Boden und Maßnahmen zum Artenschutz) werden Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt, so dass momentan zu den umweltschutzfachlichen Aspekten keine abschließende Stellungnahme möglich ist.

Darüber hinaus wird angeregt, neben der ökologischen auch eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

[REDACTED]

Auch zu den artenschutzfachlichen Belangen kann derzeit noch keine vollständige Stellungnahme erfolgen, da die faunistischen Kartierungen im Eingriffsgebiet (u.a. insbesondere auch zu den Arten Feldhamster und Rebhuhn) noch ausstehen und erst zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen. Sich daraus ergebende Vermeidungs-, Verminderungs-, Ersatz-, (vorgezogene) Ausgleichs und/oder Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend rechtlich zu sichern.

Weiterhin sollten mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des im Umweltbericht aufgeführten in 600m Entfernung liegenden europäischen Vogelschutzgebietes 5519-401 „Wetterau“ zum Entwurf ausgeschlossen werden.

Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anmerkungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag




Gebietsreferentin
Abteilung Planung

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

**An
ROB
Planergruppe**

**Schulstr. 6
65842 Schwalbach /Taunus/**

Absender dieses Schreibens:



SDW - Wetteraukreis

Bad Vilbel den 14.01.2022

Per E-Mail :info@planergruppe-rob.de

Ihre Nachricht vom 29.11.2021

**Betr.: Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II der Stadt
Vilbel Stadtteil Dortelweil -Vorentwurf-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Landesverbände und ihrer Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten dieser Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Die Planung entspricht nicht den Vorgaben des gültigen RegFNP und wird deshalb von den o.g. Naturschutzverbänden entschieden abgelehnt.

Ferner fehlen jegliche erforderlichen Erhebungen zum Artenschutz, so dass eine qualifizierte naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Stellungnahme zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Begründung:

wir halten es für unangemessen, dass die Stadt Bad Vilbel zum wiederholten Male die Vorgaben des gültigen RegFNP ignoriert und auf eine Ausnahmeregelung zur Durchsetzung ihrer Interessen spekuliert. Dabei sollen wiederum keine im Plan bereits dargestellten Entwicklungsflächen als Ausgleich angeboten werden.

Diese Praxis widerspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit wertvollem Ackerboden. In Bad Vilbel wurden in den vergangenen Jahren bereits in erheblichem Umfang großflächig wertvolle Ackerböden einer Bebauung zugeführt und damit für immer der Produktion von Nahrungsmitteln entzogen. Jetzt sollen wieder Flächen mit einer Bodenpunktzahl von 70 für ein Gewerbegebiet geopfert werden, obwohl noch Gewerbeflächen, die im gültigen RegFNP und in Bebauungsplänen ausgewiesen sind, bereit stehen. Dies ist z.B. im Gewerbegebiet „Am

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG

Stock“ in Massenheim der Fall. Es ist nicht akzeptabel, dass beste Böden, die zur Grundversorgung des Menschen mit hochwertigen Lebensmittel benötigt werden, weiter versiegelt werden. Gerade im Hinblick auf eine ökologisch orientierte zukunftsfähige Landwirtschaft, die weniger Pflanzenschutzmittel und Dünger einsetzen soll, um nachhaltig die natürlichen Recourcen zu schützen, müssen ausreichend gute Böden auch regional erhalten bleiben.

Einerseits lehnt man in Massenheim den gesetzlich erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich mit dem Hinweis auf wertvolle Ackerböden ab, ist aber andererseits bereit weitere 70 er Böden zu versiegeln. Mit Nachhaltigkeit hat dies nichts mehr zu tun!

Es wird zwar auch in Bad Vilbel immer wieder öffentlich bekundet, dass keine größeren Baugebiete mehr erschlossen werden sollen und der Schutz der Böden und Freiflächen wichtig ist, dann aber werden doch neue Bauflächen in Salamtaktik gefordert.

Es ist unverständlich, dass man ein Gewerbegebiet vom Ortsrand getrennt isoliert erschließen will. Das zeigt doch klar auf, dass man schon erneut darauf spekuliert die Flächen zwischen bestehendem Ortsrand und dem geplanten Gewerbegebiet künftig ebenfalls dem Gewerbegebiet zu schlagen will.

Diese Vorgehensweise ist nicht mehr hinnehmbar.

Bezüglich Artenschutzes kann keine Stellungnahme erfolgen, solange keine belastbaren Daten vorliegen.

I

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

([REDACTED] - SDW)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr [REDACTED]

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

Planergruppe ROB
Frau Horn
Schulstraße 6
65824 Schwalbach



Technische Abteilung

Kontakt:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:



Bad Vilbel, 12.01.2022

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“
Frühzeitige 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 Gas und Wasser erhalten Sie in der 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.

Der folgende in dem beiliegenden Plan mit rosa markierte Punkt ist zu berücksichtigen:

- **Punkt 1: Neuverlegung der Gas- und Wasserhauptleitungen:**
Im markierten öffentlichen Bereich liegen teilweise gar keine oder zu dünne Gas- und Wasserhauptleitungen der SWBV um eine Versorgung der geplanten Gewerbe zu gewährleisten. Eine Neuverlegung der Gas- und Wasserhauptleitungen ist im Rahmen der Straßenerschließung erforderlich.

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

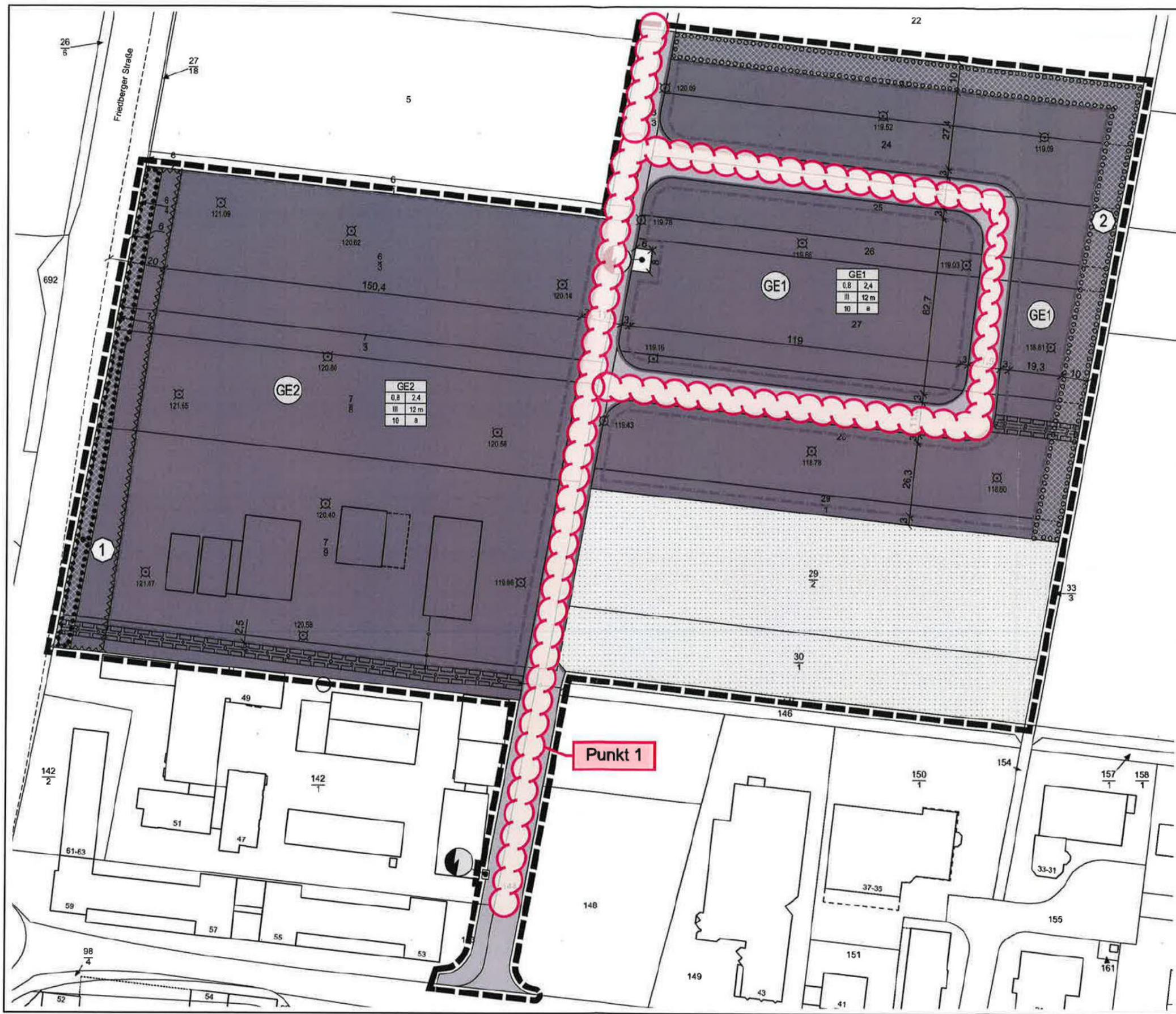


Technischer Leiter



Planungs- und Betriebsingenieur

Anlagen: - Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen



26

27

Friedberger Straße

692

GE2

0,8	2,4
III	12 m
10	a

GE1

0,8	2,4
III	12 m
10	a

GE1

Punkt 1

Anmerkungen SWBV





Anschlussleitung
Leitung AGN
Hauptleitung
Leitung HGN



 Strom - Gas - Wasser - ÖPNV	Planauskunft Gas B-Plan "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II" 61118 Bad Vilbel - Dortelweil
Maßstab: 1:750 Bearbeiter: [Redacted] Datum: 04.01.2022	Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.
<small>Dieser Planauszug ist nur in Verbindung mit unserer Leitungsschutzanweisung gültig. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.</small>	



Leitungen
H Lage sicher
A Lage sicher



Strom - Gas - Wasser - CPNV	
	Planauskunft Wasser
B-Plan "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II"	
61118 Bad Vilbel - Dortelweil	
Maßstab: 1:750	Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.
Bearbeiter: [REDACTED]	
Datum: 04.01.2022	
<small>Dieser Planauszug ist nur in Verbindung mit unserer Leitungsschutzanweisung gültig. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.</small>	

Von: [Jennifer Berz](#)
An: [Jennifer Berz](#)
Betreff: WG: Lichtimmission Werbeanlagen neues Gewerbegebiet Dortelweil
Datum: Montag, 8. November 2021 08:39:55

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. November 2021 10:50
An: Wysocki, Sebastian <sebastian.wysocki@bad-vilbel.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Lichtimmission Werbeanlagen neues Gewerbegebiet Dortelweil

Hallo Herr Wysocki,

wie abgesprochen, gebe ich Ihnen Informationen zum Thema Lichtimmissionen, auf den entsprechenden Seiten im Internet können Sie sich weitere Informationen dazu holen.

Insbesondere das Regierungspräsidium in Darmstadt hat hierzu eine interessante Seite, diese gibt insbesondere für Gewerbegebiete an; am Tag max. 5 Lux und in der Nacht max. 15 Lux an Lichtintensität zu errichten.

Des Weiteren gibt es viele Studien unter anderen vom BUND oder andere Insektenverträgliche LED- Weißfarben in die Werbeanlagen einzubauen.

Kurzum bitte ich Sie das Thema in dem Bebauungsplan zum Thema Werbeanlagen mit einzubinden.

Aus fachlicher Sicht sollte das auch überhaupt kein Problem darstellen, da die heutigen Lichtwerbeanlagen ausnahmslos mit LED- Technik verbaut werden und hier hat man im Vorfeld -ohne Mehrkosten- die Wahl der Lichtfarbe/Weißton die jeder Hersteller auch vorrätig hat. Zu empfehlen ist hier 3000/3500K.

In anderen Gemeinden und vielen Städten werden bereits solche Vorgaben umgesetzt.

Falls Sie zum Thema Werbeanlagen weitere Expertise oder Fragen benötigen, können Sie mich gerne kontaktieren. Ich kann nur empfehlen, die bisherige Richtlinie/Baubeschreibung in dem Bebauungsplan zu ändern und zu optimieren. Ich hatte Ihnen ja vorgerechnet, das hier gesamt bis zu 2500qm Licht°Werbefläche oder rund 110qm Werbefläche pro Gewerbe angenommen werden kann, das ist enorm und schlecht für die Umwelt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Diese E-Mail kann Informationen enthalten, die vertraulich sind. Diese Information ist nur für den Gebrauch durch die in dieser E-Mail benannte Person bestimmt. Jede(r) unautorisierte Durchsicht, Gebrauch, Verwendung, Offenlegung oder Verbreitung ist von mir nicht erlaubt. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, bitte ich Sie, den Absender durch Antwort-E-Mail zu benachrichtigen und die empfangene E-Mail zu löschen sowie alle Kopien hiervon zu vernichten. Vielen Dank.