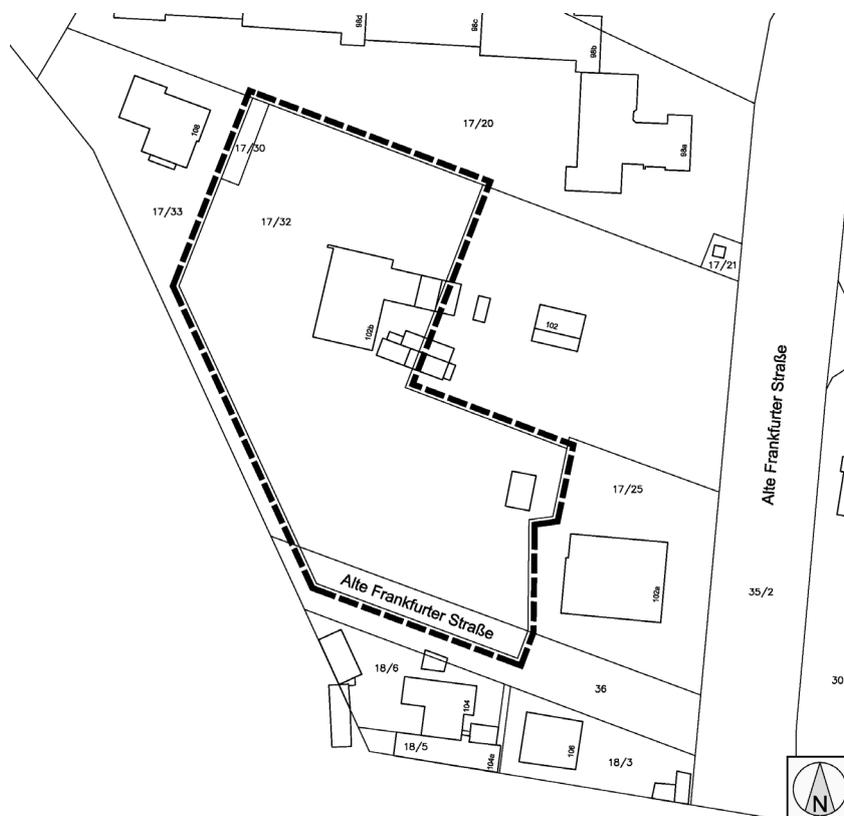


Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“



- Stand Entwurf -

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

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -



Deutsche Telekom Technik GmbH, Alter Rückinger Weg 55, 63452
Hanau

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Ts.
Deutschland

██████████ | Südwest – Frankfurt

2.4.2024 | | Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand | Südwest34_2024_94122

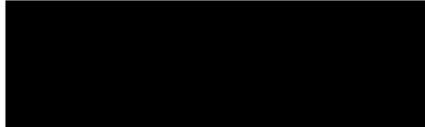
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Ihr Schreiben haben wir am 27.03.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per Email bei planauskunft.mitte@telekom.de Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

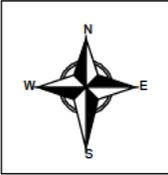
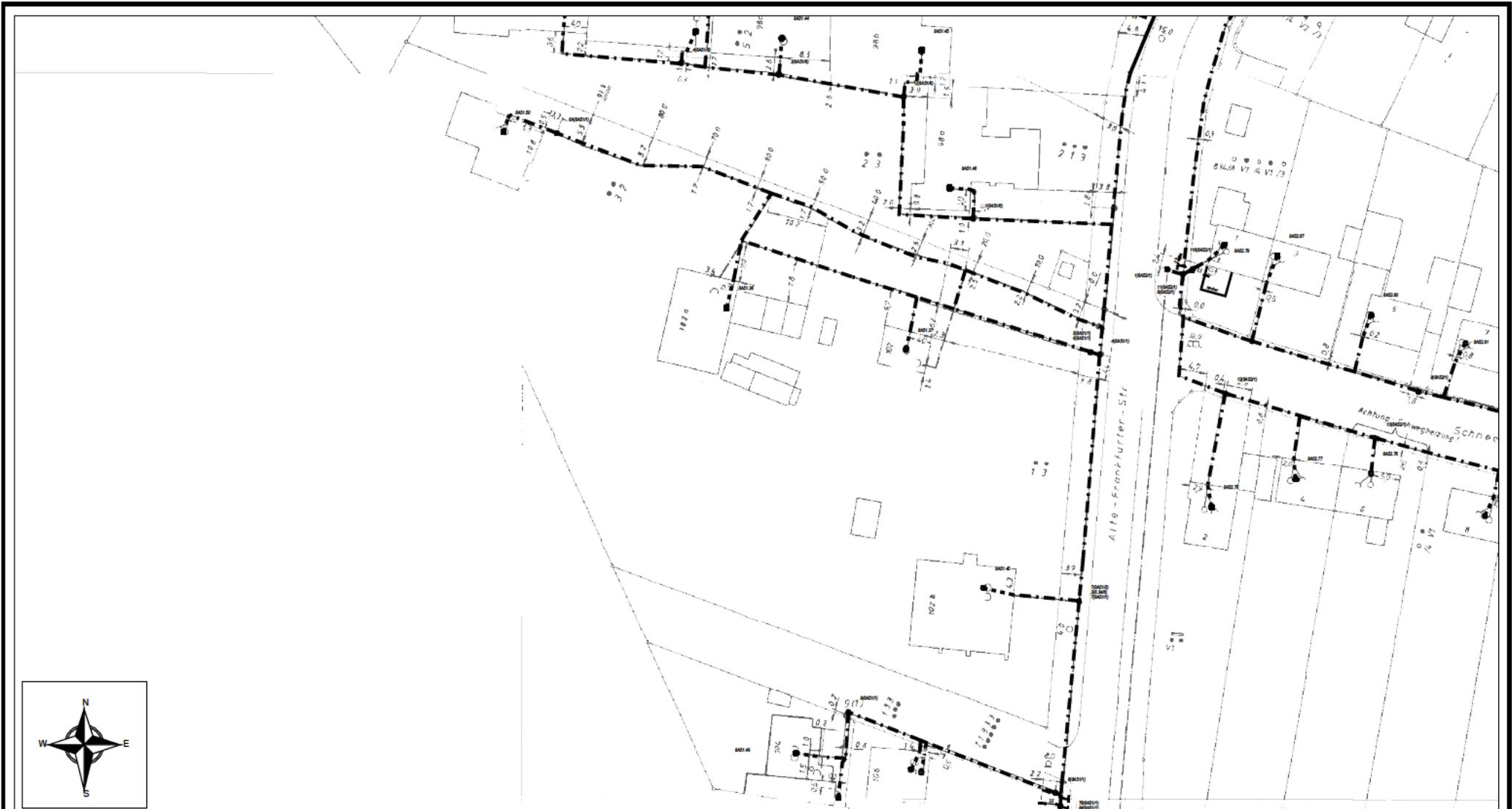
Wir machen darauf aufmerksam:

1. Dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert. Bitte binden Sie uns bei Ihren weiteren Planungen mit ein. Vielen Dank! Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



i.A.



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	8		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
Bemerkung:	PTI	Frankfurt	Name	XXXXXXXXXX	Maßstab	1:957
	ONB	Bad Vilbel	Datum	02.04.2024	Blatt	1



Eisenbahn-Bundesamt, Grünlingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Herrn Paul Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 16.05.2024

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

EVH-Nummer: 256039

55128-551pt/084-8236#049

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“; hier:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(1) BauGB

Bezug: Ihre E-Mail vom 27.03.2024

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dewan,

Ihre E-Mail ist am 27.03.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem
o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher
Belange.

Das Plangebiet liegt in der relativen Nähe der Eisenbahnstrecke 3900 Kassel Hbf – Frankfurt
(Main) Hbf.

Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern
sind während der Errichtung und des Betriebs von Solaranlagen gänzlich auszuschließen. 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

Hausanschrift:
Grünlingsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-9671
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

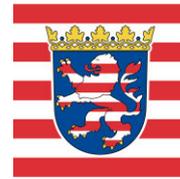
Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-
mitte@deutschebahn.com).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

██████████

████████████████████



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

Aktenzeichen 34c2-24-037895-BV13.3Kr

Magistrat der
Stadt Bad Vilbel
Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ausschließlich per E-Mail:
Johannes.Reitzmann@bad-vilbel.de
dewan@planergruppe-rob.de

Datum 11. April 2024

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“, im Stadtteil Bad Vilbel

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

E-Mail der Planergruppe ROB vom 27.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 521 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Darüberhinausgehend bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement aus straßenrechtlicher Sicht, die Bundesstraße 521 betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[REDACTED]

2. Anregungen

Den dortigen Verkehr in seiner Gesamtheit mit Pkw, Lkw, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Radverkehr betrachten um die Veränderung der Zuwegung für alle Verkehre optimal zu gestalten.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: [REDACTED]

Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange **keine** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

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.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen bezüglich der Planung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Artenschutz ist – wie in den Unterlagen beschrieben – im Laufe des weiteren Planungsprozesses durch entsprechende Erfassungen und die daraus ggf. folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Folglich sind faunistische Erhebungen gemäß des „Leitfadens für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchzuführen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich festzulegen. Folgende Artengruppen sind in jedem Fall zu untersuchen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien.

Zudem ist eine Aufnahme der vorhandenen Gehölze (inkl. Kontrolle auf Spalten und Höhlen) vorzulegen, woraus hervorgeht welche Gehölze entnommen werden müssen. Es sollten möglichst viele der vorhandenen Gehölze erhalten werden.

Ohne die Daten der für das Jahr 2024 geplanten Ortsbegehungen kann artenschutzrechtlich noch keine abschließende Bewertung erfolgen.

Eine Eingriffsbilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung wurde vorgelegt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Bei Anrechnung von Ökopunkten müssen die zugewiesenen Maßnahmen festgesetzt werden, ggf. sind Kaufverträge über die Ökopunkte bzw. ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen.

Bei ggf. erforderlichen Rodungen ist auf den Verbotszeitraum gem. §39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG und auf die Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Genehmigung hinzuweisen, welche bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden muss.

In vorausgegangenem Verfahren wurden im und an den Geltungsbereich grenzende Baumfällungen genehmigt. In Folge dessen wurden Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Diese sind weiterhin zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum Vogelschutz werden begrüßt.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sollten folgendermaßen ergänzt werden: Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Auflagen des § 35 HeNatG sind einzuhalten.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG, §39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG, § 35 HeNatG, hessische Kompensationsverordnung

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Einfriedungen sollten mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm gestaltet werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei Neueinsaat von Grünflächen sollten diese mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden.

Wir regen an, die (Bestands-) Gebäude und ggf. die Bäume mit geeigneten Nisthilfen (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte

Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sofern Nisthilfen verbindlich festgesetzt werden, können diese auch als Kompensationsleistung angerechnet werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die im Vorentwurfsstadium vorliegende Planung ist aus wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und altlastenrechtlicher Sicht weitgehend nicht abschließend prüffähig. Zu vielen für uns fachlich relevanten Themen wird auf die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes verwiesen.

Für den weiteren Planungsprozess geben wir folgende Hinweise:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unter folgendem Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf.

Altstandorte

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen mehrere noch nicht abschließend bewertete Altstandorte vor. Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet sind zu untersuchen.

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. In der textlichen Festsetzung 8.4 ist eine Regelung für die Ausbildung von Glasfassaden getroffen worden. Es fehlt jedoch eine Definition, was genau unter Glasfassaden gefasst werden soll (eine Gebäudewand komplett aus Glas, einzelne Glasflächen ab x-qm...).

2. Ähnliches gilt für die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3. Es ist zu definieren, was bzgl. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen unter "großflächig" verstanden wird.
3. Die Erschließung soll über eine private Verkehrsfläche erfolgen. Es bedarf allerdings einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung z.B. über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Anlieger und Versorgungsfahrzeuge etc.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: 

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Per E-Mail an:

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
z. Hd. Herr Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach/Ts.

*Fachbereich Liegenschaften/Stadtplanung/
FD Liegenschaftsverwaltung*

*Y:\24\Neue StrukturB-Pläne und RegFNP\B-Plan Am
Südlichen Stadtrand Heilsberg\20240410_Stellungnahme
Liegenschaftsverwaltung bezgl B-Plan Am Südlichen
Stadtrand Planergruppe ROB Herr Dewan per E-Mail.doc*

Ansprechpartner / in

Telefon

Telefax

E-Mail

Besucheranschrift

Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Aktenzeichen
24-Re/bk

Datum
10. April 2024

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“
Heilsberg**

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

Sehr geehrter Herr Dewan,

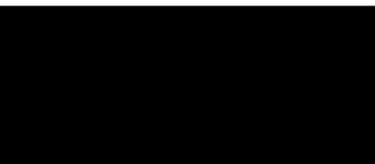
wir beziehen uns auf Ihr E-Mail vom 27.03.2024 in der o. g. Angelegenheit.

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Südlichen Stadtrand“ bestehen seitens des Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung folgende Anregungen:

Etwaige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere Artenschutzmaßnahmen, sind auf den Grundstücken des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen, weil bei externen Flächen die Unterhaltungspflicht eine Ewigkeitslast der Stadt werden würde.

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

Mit freundlichen Grüßen



Kopie z. K.

-FD Planung- und Stadtentwicklung, Herrn Reitzmann

Konten der Stadtkasse Bad Vilbel

Sparkasse Obergießen
Commerzbank AG
Frankfurter Sparkasse
Frankfurter Volksbank eG
Postbank Frankfurt

IBAN DE44 5185 0079 0101 0000 44
IBAN DE05 5004 0000 0350 0006 00
IBAN DE64 5005 0201 0000 4079 41
IBAN DE69 5019 0000 0001 0072 03
IBAN DE48 5001 0060 0011 9826 00

BIC HELADEF1FRI
BIC COBADEFFXXX
BIC HELADEF1822
BIC FFVBDEFF
BIC PBNKDEFF

Betreff: Vorentwurf B-Plan „Am Südlichen Stadtrand“, vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, ihre ME-Mail vom 27.03.2024
Datum: Montag, 29. April 2024 09:47:28
Anlagen: [Scan_2024-04-29_09-34-52.pdf](#)

Sehr geehrter Herr Dewan,

zum Vorentwurf nimmt der FD Infrastruktur Kanal und Straße nachfolgend Stellung.

D 1, Verwertung von Niederschlagswasser

Die Einleitmenge für Niederschlagswasser ist von 10 l/(s*ha) auf 3 l/(s*ha) zu reduzieren.

8.7, Straßenverkehrsflächen

- Für die Zufahrt zu den Grundstücken ist die innere private Erschließungsstraße für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienste von 4,00 m auf 6,00 m zu verbreitern.
- Der Wendehammer ist dementsprechend anzupassen.
- Der Anschluss der Privatstraße an den öffentlichen Bereich ist auszurunden.
- Die entsprechenden Schleppkurven der o.g. Fahrzeuge sind bei den Änderungen zu berücksichtigen.

10, Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

14.4, Abwasserbeseitigung

14.3, Regenwassermanagement

- Die Entwässerung der geplanten Neubebauung ist vom Investor für den Anschluss an den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Alten Frankfurter Straße in Abstimmung mit dem FD Infrastruktur Kanal und Straße zu planen. Ebenso die auf dem Grundstück erforderlichen Schmutz- und Regenwasserpumpen und die erforderliche Regenwasserrückhaltung (z. B. Stauraumkanal oder Regenrückhaltebecken), siehe D 1.
- Es ist zu prüfen, ob der vorhandene Schmutzwasseranschluss DN 150 der Grundstücke Alte Frankfurter Straße 98a, 102a und 108 im öffentlichen Bereich für die Neubebauung und den Bestand ausreichend ist oder vergrößert werden muss.
- Die Lage der vorhandenen Kanalleitungen für die Grundstücke Alte Frankfurter Straße 98a, 102a und 108 sind bei der Neuplanung zu berücksichtigen und ggf. neu zu verlegen. Ebenso die bestehende Schmutzwasserpumpstation für Haus Nr. 108.
- In der öffentlichen Straße (Flurstück 36) ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Bei einem Ausbau dieser Fläche ist die erforderliche Entwässerung an den Regenwasserkanal auf der Fläche des B-Planes anzuschließen. Die Entwässerung ist vom Investor in Abstimmung mit dem FD Infrastruktur Kanal und Straße zu planen. Die Kosten für Ausbau und Anschluss trägt der Investor.

Anlagen: Kanalplan und Luftbild Flurstück 36

Für Rückfragen: Ich bin nur in Teilzeit im Büro zu erreichen. Montag und Dienstag jeweils von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Bad Vilbel
Stadt der Quellen



BAD VILBEL
HESSENTAG 
13. bis 22.6.2025

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Am Sonnenplatz 1

61118 Bad Vilbel

[REDACTED]

www.bad-vilbel.de



1:500

Von: [Koordination](#)
An: [Paul Dewan](#)
Betreff: Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ der Stadt Bad Vilbel; hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Freitag, 12. April 2024 11:06:51

Sehr geehrter Herr Dewan,

auf Ihre Anfrage

Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ der Stadt Bad Vilbel; hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

vom 27.03.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ der Stadt Bad Vilbel grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Hinweise:

Die Gas-Hochdruckleitung liegt mit einem Abstand von > 20m zur Bebauungsgrenze. Somit befinden sich alle unsere Leitungen außerhalb Ihrer Flächennutzung.

Sie ist nicht direkt betroffen, jedoch sollte bei Arbeiten im Nahbereich rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM informiert werden ([\[REDACTED\]](#); E-Mail: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de).

Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen. Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Freundliche Grüße



Im Moment tätig für:

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Netzvertrieb

Projektkoordination (N2-WN3)

Mainova AG

M3-PN2

Gutleutsstraße 280

60486 Frankfurt am Main



www.mainova.de

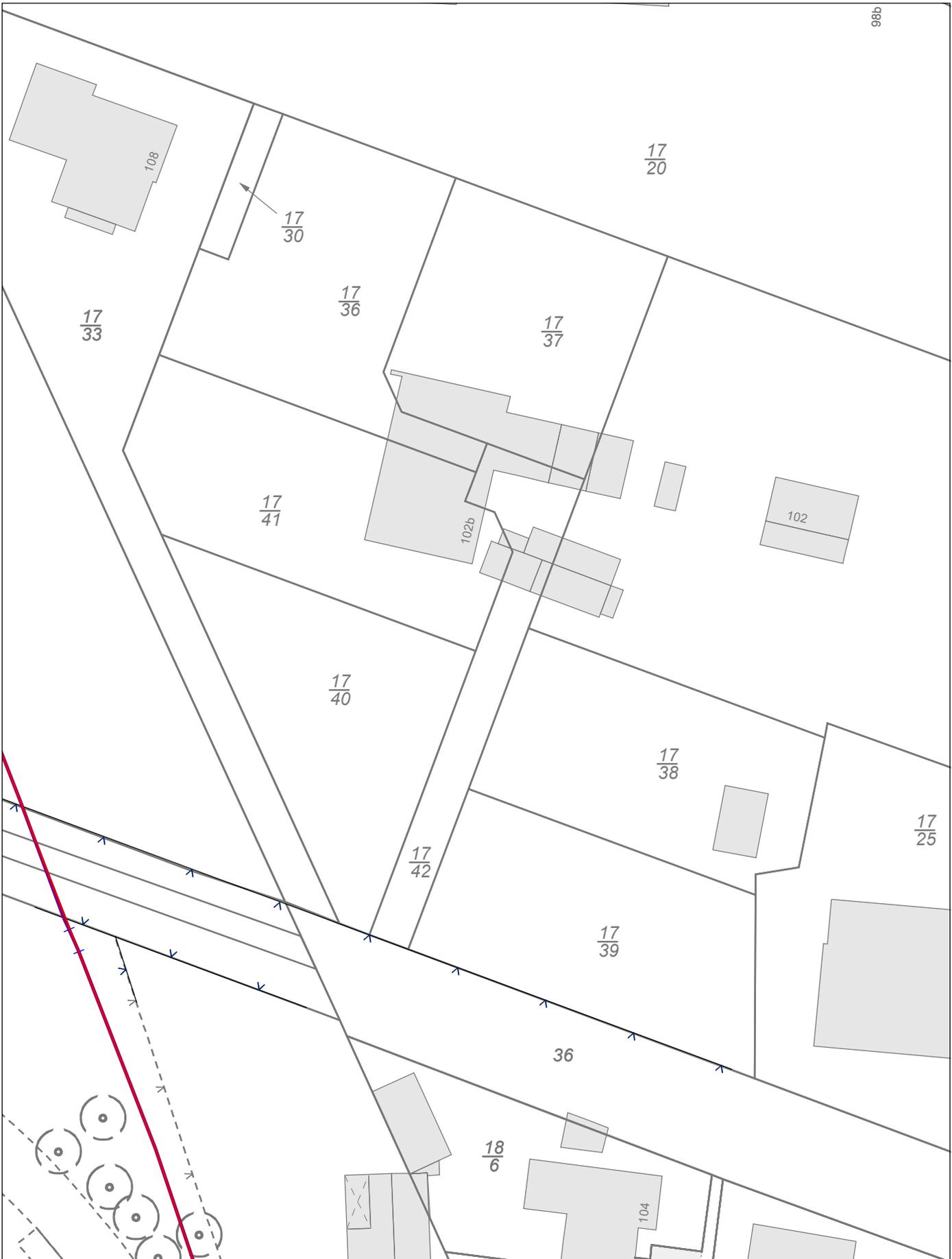
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main

Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier

Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main Stand Q1 2023



Netzauskunft NRM
Standort Frankfurt
 60486 Frankfurt a.M.
 Solmsstrasse 38
 Tel. 069/213-26633
 Fax 069/213-26147

Netzauskunft Gas

Maßstab 1:500	Ort:	
	Straße:	
	Blatt:	1
	Dateiname:	INA-Gas_2024.07.03-13.29.01



Datum:	03.07.2024
Zeit:	13:29
Name:	s630
Firma:	Netzdienste Rhein-Main

ACHTUNG! Keine Maßentnahme – Maßangaben unverbindlich.
 Die Gültigkeit der Netzauskunft ist auf einen Monat befristet und gilt nur für das beauskunftete Gebiet.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main Stand Q1 2023



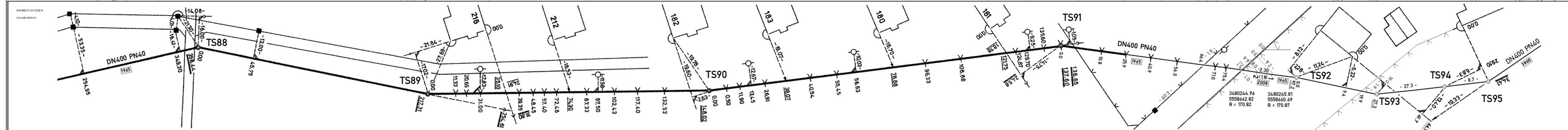
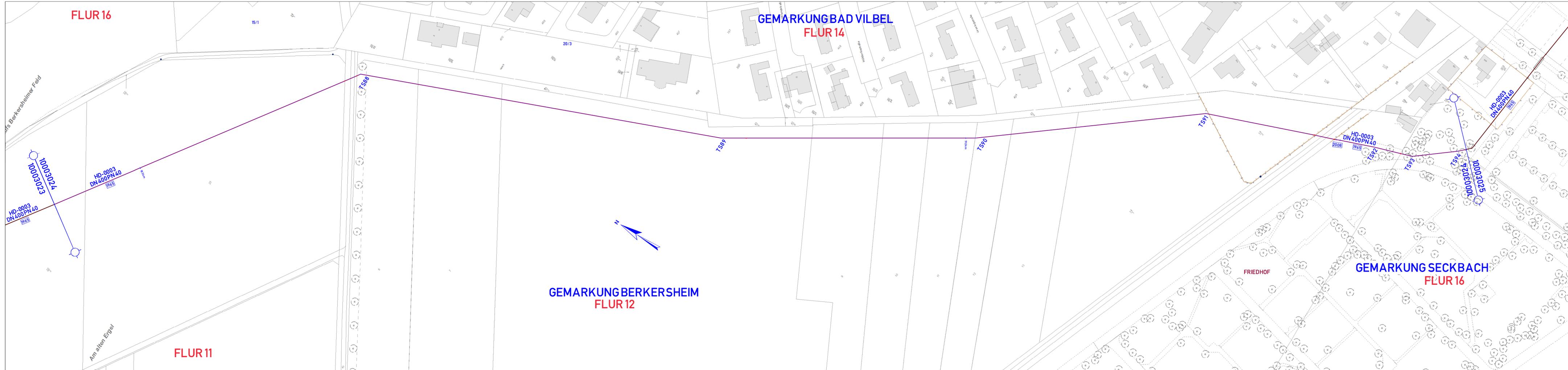
Netzauskunft NRM
Standort Frankfurt
 60486 Frankfurt a.M.
 Solmsstrasse 38
 Tel. 069/213-26633
 Fax 069/213-26147

Netzauskunft Strom	
Ort:	
Straße:	
Blatt:	1
Dateiname:	INA-Strom_2024.07.03-13.29.01



Datum:	03.07.2024
Zeit:	13:29
Name:	s630
Firma:	Netzdienste Rhein-Main

ACHTUNG! Keine Maßentnahme – Maßangaben unverbindlich.
 Die Gültigkeit der Netzauskunft ist auf einen Monat befristet und gilt nur für das beauskunftete Gebiet.



Achtung! Parallelführung eines Mess- und Steuerkabels		
Datum: 03.07.2024	Auskunft: s630_2024.07.03-13.29.01	
Zu diesem HD-Plan existieren Sonderpläne. Bitte nehmen Sie Kontakt zur Netzauskunft der NRM auf!		
KM 18,45 - KM 19,30		
nach: Schielestr.		
von: Oeserstr.		
Maßstab:	NORDRING GEM.BERKERSHEIM FLUR 12	REVISION:
1000	Achtung im Lageplan UTM-Koordinaten und in der Einmessleiste Gauß-Krüger Koordinaten und / oder UTM-Koordinaten	21.11.2008
		10003024



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach / Ts.

██████████
Netzplanung & Strategie - ES/Wa

████████████████████
Datum 17.05.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ der Stadt Bad Vilbel
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.

Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über unsere Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen.

Im ausgewiesenen Gebiet sind 0,4-kV-Kabel und Kabelschutzrohre verlegt. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel (oder planauskunftstrom@ovag-netz.de) 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. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel (anschluss@sw-bv.de) und dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim, Tel. (0 60 31) 82 1657.

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.

Sollte für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie eine (oder mehrerer kundeneigenen) Transformatorenstation (je nach elektrischem Leistungsbedarf) erforderlich werden, benötigen wir eine Fläche von mind. 8,5 m Breite x 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an einer 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 (Transformatorstation), 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 den Stadtwerken Bad Vilbel und 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. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de – 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.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir generell, auch im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, das Auswechseln von Stahlrohrmasten ab einem gewissen Alter und Zustand.

Die Kosten für eine Auswechslung der Maste, sind zum jetzigen Zeitpunkt, bedingt durch Synergieeffekte bei den Tiefbauarbeiten, wesentlich geringer als bei einer Auswechslung am Lebensdauerende in ca. 5-10 Jahren.

Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweiligen Bereiche, im betroffenen Ausbaubereich, weiterzugeben.

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

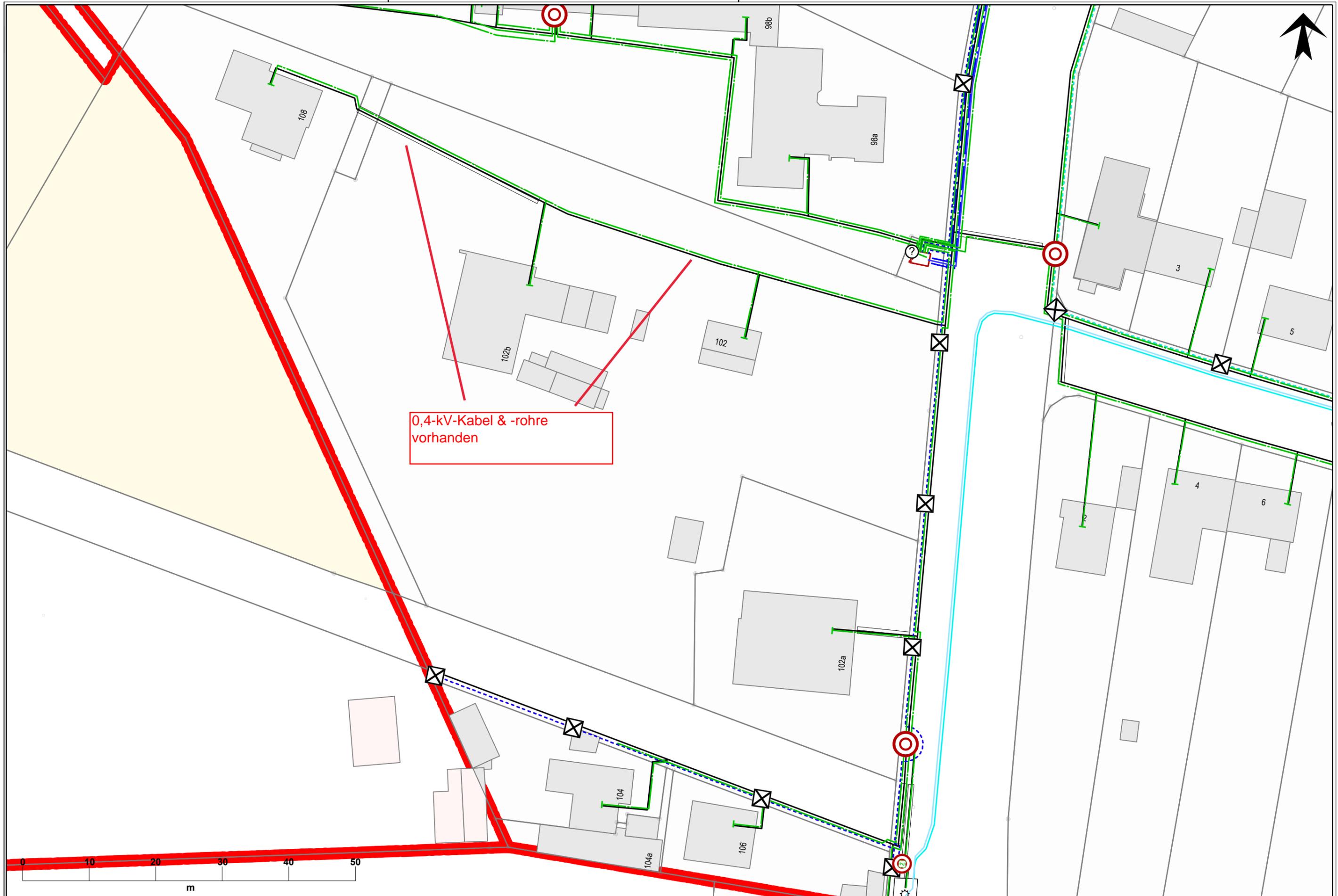


Anlagen

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



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.dePlanergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Paul Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	27.03.2024	PLEdoc	20240306139	28.03.2024

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



50 m



Legende (OGZ Zuständigkeit)

-  Pipeline
-  Pipeline geplant
-  KSR im Schutzstreifen
-  Stromkabel
-  Nachrichtentechnik
-  Korrosionsschutzanlage
-  Anfrage

Legende (Fremdtrassen)

-  KSR (GasLINE Zuständigkeit)
-  KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
-  KSR (Fremd)
-  Pipeline (Fremd)
-  Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
 Ein Unternehmen der OGZ 45326 Essen

Vorgang:	20240306139
Erstellt:	28.03.2024
Lage:	102B, Alte Frankfurter Straße, 61118, Bad Vilbel

**Polizeipräsidium Mittelhessen
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Roter Lohweg 29
35510 Butzbach**

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

**VNr. ERS/0402443/2024
Datum 10.04.2024**

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Wenn Empfänger verzogen, zurück
Polizeipräsidium Mittelhessen, Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach

**Firma
Planergruppe ROB GmbH
Architekten/Stadtplaner Hr. Dewan
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus**

Bauleitplanung

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ Stadtteil Heilsberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ im Stadtteil Heilsberg.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Es wird aber auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein –und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an.

In Bezug auf mögliches Überschreiten von Verkehrslärmwerten wird darauf hingewiesen, dass hier bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände o. ä.) vorzunehmen und einzuplanen sind. Eine nachträgliche Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund erforderlichem Lärmschutz wird aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Zustimmung finden.

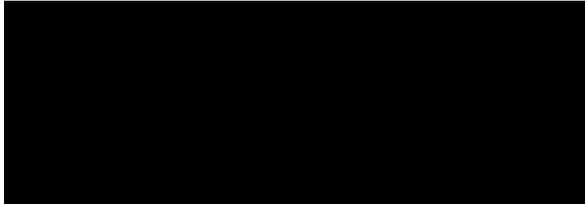
Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich (oder 30er Zone usw.) angedacht bzw. eventuelle Fuß-/Radwege mit eingeplant werden, wären hier die aktuell gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben einzuhalten. Eine nachträgliche verkehrliche Regelung wegen baulicher Versäumnisse wird keine verkehrspolizeiliche Zustimmung erhalten.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht sehen wir auch keine zu erwartenden Probleme bzgl. der Anbindung an das vorhandene Straßennetz und des geringen Anstieges des Straßenverkehrs.

Mit freundlichen Grüßen

10.04.2024

Datum





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/14-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/649557**
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 15. Mai 2024

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplanentwurf „Am südlichen Stadtrand“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planergruppe ROB vom 27. März 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel, eine Nachverdichtung im Süden Bad Vilbels im Bereich der Alten Frankfurter Straße zu ermöglichen. Das bislang gering bebaute Gebiet soll durch eine neue Bebauungsstruktur eine effizientere Ausnutzung erfahren. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden und insgesamt sechs neue Wohnhäuser errichtet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,3 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.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



1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche Bestand“, was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ entspricht. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

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

Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Bad Vilbel, Brunnen Berkersheimer Weg“ (St.Anz. 40/11 S. 1238 vom 27.07.2011). In den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ im Stadtteil Heilsberg der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundlegenden Bedenken. Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung –SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Vilbel als Trenngebietsfläche berücksichtigt.

Die Ziffern 14.2 „Abwasserbeseitigung“ und 14.3 „Regenwassermanagement“ der Begründung zum Bebauungsplan sollen erst im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines Entwässerungskonzeptes ergänzt werden.

Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Hinweis:

Seitens des RP Darmstadt besteht bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflussspende $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}_{AE,k})$, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche AE_k zu beziehen ist und die Jährlichkeit $T=2a$ beträgt.

Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbebauten Fläche entsprechen.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hin-

weise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit was-sergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Ich bitte, die vorhandenen Texte (Begründung, Umweltbericht, textl. Festsetzungen) zu überarbeiten oder zu ergänzen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung und dem Umweltbericht sind Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Es sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt.

Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist.

Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB.

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

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.

Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf „Am Südlichen Stadtrand“ im Stadtteil Heilsberg, Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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-).

C. Hinweise

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



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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3 - Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- B 6619-2024
Ihr Zeichen:	Herr Paul Dewan
Ihre Nachricht vom:	27.03.2024
[Redacted]	[Redacted]
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	02.05.2024

**Bad Vilbel,
"Am Südlichen Standrand"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted Signature]

An: [Paul Dewan](mailto:Paul.Dewan)
Cc: info@wetterauer-bauern.de
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Donnerstag, 28. März 2024 09:03:18

Sehr geehrter Herr Dewan,
wir danken für die Beteiligung in obigem Verfahren.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird eine sinnvolle Nachverdichtung begrüßt. Einzig wollen wir zur Feststellung des Umweltberichts, dass Ausgleich- und Ersatz außerhalb des Plangebietes zu realisieren ist, darauf hinweisen, dass die Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche hierzu abgelehnt wird. Es wird angeregt, die Kompensation über Ökopunkte abzuwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
Homburger Str. 9
61169 Friedberg

Von: info@wetterauer-bauern.de <info@wetterauer-bauern.de>

Gesendet: Mittwoch, 27. März 2024 14:37

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von: Paul Dewan <dewan@planergruppe-rob.de>

Gesendet: Mittwoch, 27. März 2024 14:21

Cc: Stefanie Horn <Horn@planergruppe-rob.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im zweistufigen Vollverfahren beschlossen. Mit der Verfahrensdurchführung ist unser Büro beauftragt worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht ist in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 im Internet einsehbar. Weiterhin können die Unterlagen beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1 (Rathaus), 61118 Bad Vilbel eingesehen werden.

Wir möchten Sie hiermit von der Veröffentlichung des Bebauungsplanvorentwurfs benachrichtigen und bitten Sie bezüglich Ihres Zuständigkeitsbereiches gem. § 4 (1) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis spätestens

Freitag, den 17.05.2024

an die E-Mailadresse dewan@planergruppe-rob.de.

Erfolgt Ihrerseits bis zu dem v. g. Datum keine Stellungnahme, geht die Stadt Bad Vilbel von Ihrer Zustimmung aus. Die Planunterlagen stehen im Internet auf der Website der Stadt Bad Vilbel www.bad-vilbel.de unter „Bauen“ → „Bebauungspläne“ → „Öffentliche Auslegung“ (<http://www.bad-vilbel.de/de/bauen/bebauungsplaene/oeffentliche-auslegung>) und auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) zum Download bereit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M.Sc.
Paul Dewan

ROB

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH

Architekten + Stadtplaner

Am Kronberger Hang 3

Eingang A

65824 Schwalbach / Ts.

Tel. 06196-50 85 72

Mobil: 0173 / 432 27 56

Fax 06196-50 85 99

Email : dewan@planergruppe-rob.de

www.planergruppe-rob.de

Geschäftsführer: Stefanie Horn, Folkert Rüttinger, Patrick Ziegler

Sitz der Gesellschaft: 65824 Schwalbach, Am Kronberger Hang 3, Tel.: (0 61 96) 50 85 50

Handelsregister Amtsgericht Königstein HRB 2248

Die Informationen dieser E-mail sind vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung, Verteilung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung ist untersagt und unter Umständen ungesetzlich. Bitte löschen Sie die Nachricht umgehend und informieren Sie den Absender, falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben.

Datenschutzhinweise: <https://planergruppe-rob.de/kontakt/datenschutz/>



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

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.
Per Mail: dewan@planergruppe-rob.de

Friedberg, 22. April 2024

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit bedanken wir uns für die Möglichkeit zur Beteiligung und wollen wie folgt Stellung nehmen:

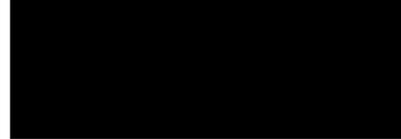
Prinzipiell begrüßen wir es, wenn es zu einer sinnvollen Nachverdichtung ohne Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche kommt. Daher haben wir gegen das Vorhaben als solches keine Einwände.

Einzig wollen wir schon heute anregen, die Kompensation über Ökopunkte o.ä. zu realisieren und hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Dangel
Justitiar

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach
Per mail: info@planergruppe-rob.de



Bad Vilbel, 07.05.2024

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas- 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.

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

- **Punkt 1: Hausanschlussleitung Gas und Wasser für #108 im Baufenster:**
Die vorhandenen Hausanschlussleitungen für Gas und Wasser zur Versorgung des Gebäudes Alte Frankfurter Straße 108 liegen im geplanten Baufenster bzw. direkt daneben mit ungenügend Arbeitsraum. Eine Verlegung der Leitungen ist erforderlich.
- **Punkt 2: Hausanschlussleitung Wasser für #102 b im Baufenster:**
Die vorhandene Hausanschlussleitung Wasser zur Versorgung des Gebäudes Alte Frankfurter Straße 102 b liegt im geplanten Baufenster. Eine Abtrennung der Leitung durch die Stadtwerke Bad Vilbel ist vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudes erforderlich.
- **Punkt 3: Öffentliche Zufahrtsstraße bisher ohne Versorgungsleitungen:**
In der öffentlichen Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 36 sind bisher keine bzw. nicht ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen gelegt. Falls die Erschließung mit Gas, Wasser und Strom über diese Straße erfolgen soll, sind neue Versorgungsleitungen zu verlegen.

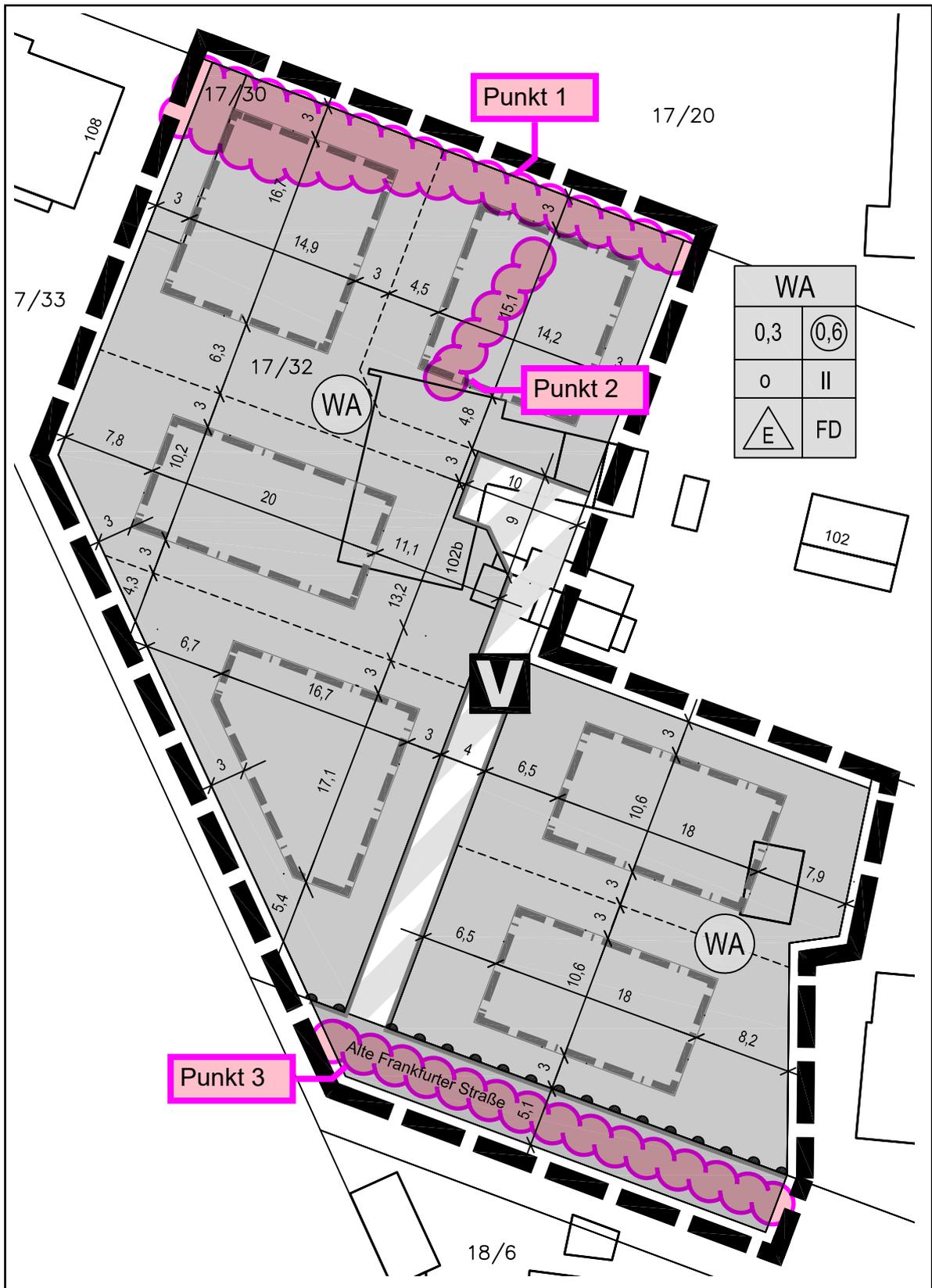
Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

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

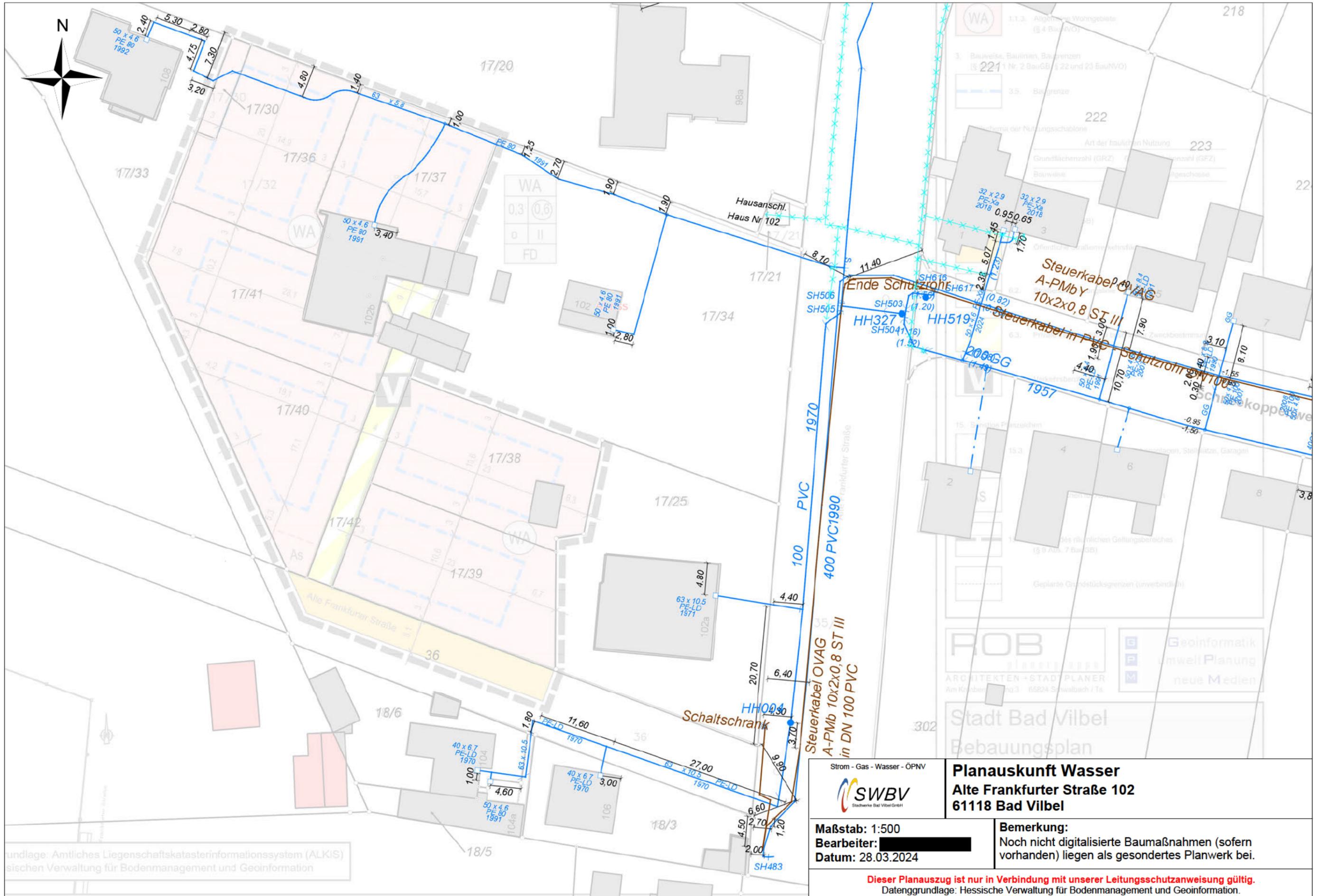
Mit freundlichen Grüßen



- Anlagen:
- Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen
 - Bebauungsplan mit Anmerkungen



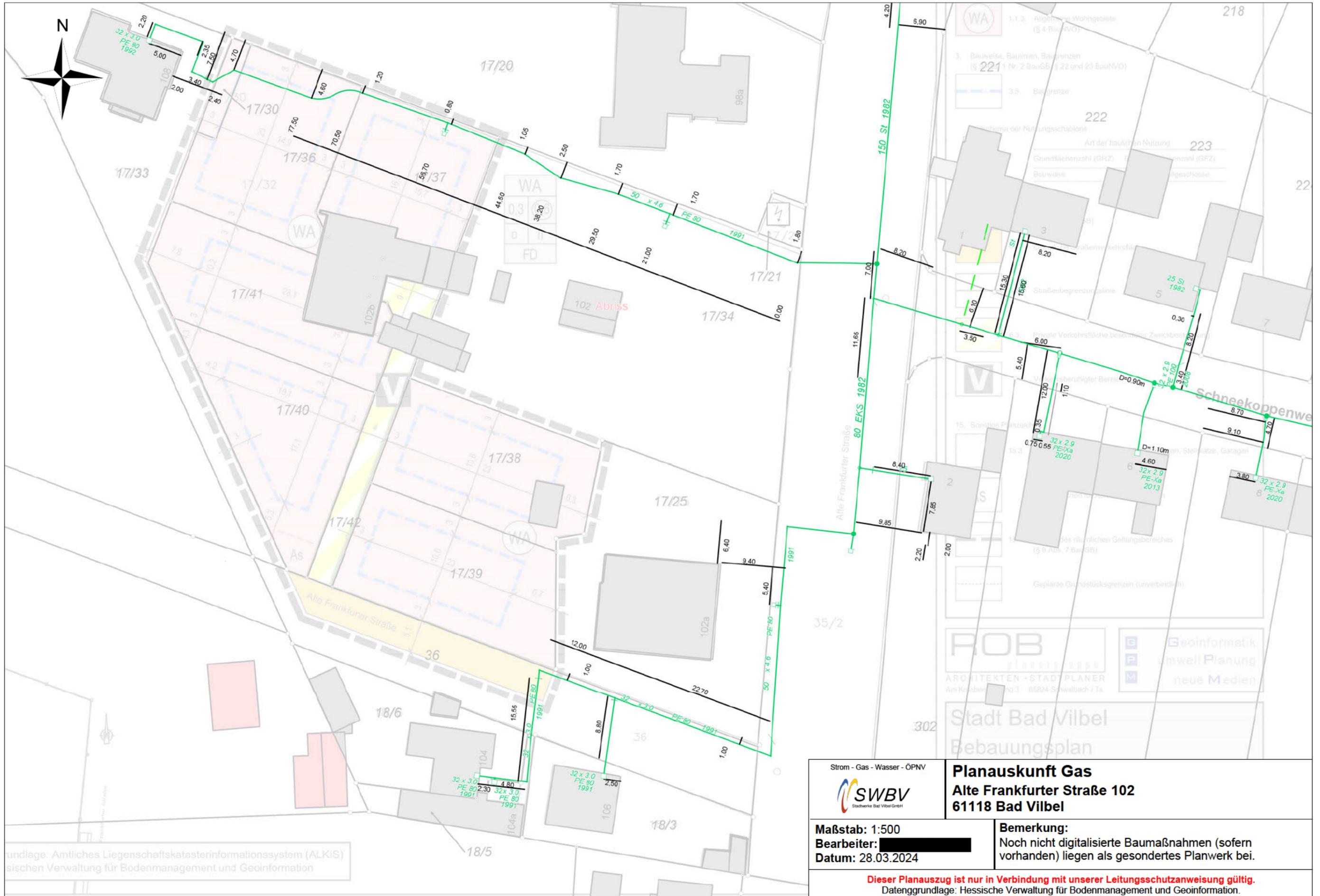
Anmerkungen SWBV 



Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV	
 SWBV <small>Städtische Bad Vilbel GmbH</small>	
Planauskunft Wasser Alte Frankfurter Straße 102 61118 Bad Vilbel	
Maßstab: 1:500 Bearbeiter: ██████████ Datum: 28.03.2024	Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.

Dieser Planauszug ist nur in Verbindung mit unserer Leitungsschutzanweisung gültig.
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV  SWBV Stadtwerke Bad Vilbel GmbH		Planauskunft Gas Alte Frankfurter Straße 102 61118 Bad Vilbel
Maßstab: 1:500 Bearbeiter: ██████████ Datum: 28.03.2024	Bemerkung: Noch nicht digitalisierte Baumaßnahmen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.	
Dieser Planauszug ist nur in Verbindung mit unserer Leitungsschutzanweisung gültig. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.		

[REDACTED]
An den

Bürgermeister der [REDACTED]

Stad Bad Vilbel [REDACTED]

Sonnenplatz 1 [REDACTED]

61118 Bad Vilbel [REDACTED]

**Elektronisch übermittelt an
beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de**

16.Mai 2024

Betreff: Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“, Entwurf vom 11.03.24, ausgelegt sein 02.04.24. Beteiligungsmöglichkeit bis einschließlich 17.05.2024

Hier: [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wysocki

Aufgrund des Verkaufes der Liegenschaft „Alte Frankfurter Str. 102a durch die [REDACTED] hat sich die Stadt Bad Vilbel entschieden einen Bebauungsplan für einen Teil des Grundstückes aufzustellen. In mehreren öffentlichen Veranstaltungen wurde bereits über den Inhalt und Umfang der Bebauung informiert. Nunmehr liegt ein erster Entwurf mit der Möglichkeit der Beteiligung aus. Diese wird hiermit wahrgenommen.

Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sehr zu begrüßen, um eine planerische Grundlage für die städtebauliche Entwicklung zu erhalten. Maßgabe sollte dabei sein, den Charakter und die Bebauung des Stadtgebietes aufzunehmen und harmonisch einzubinden. Ebenso sollte der im Zuge des Klimawandels immer wichtiger werdende ökologische Aspekt Berücksichtigung finden. So ist die Siedlung Heilsberg weitestgehend geprägt durch eine 1 Familienhausbebauung ob als Einzelhäuser in 1 oder 2 -geschossiger Bauweise, Doppel- oder auch Reihenhäusern. Blockbebauung ist an sehr wenigen Stellen vorhanden.

Das am südlichen Stadtrand gelegene Grundstück ist direkt umgeben einerseits von 1-stöckigen Einfamilienhäusern und andererseits von den Bausünden der 60/70iger Jahre (Blockbebauung). Trotz erheblicher Widerstände der damaligen Anwohner wurde die Wohnanlage „Alte Frankfurter Str. 96/98 gebaut. Es ist der Natur zu verdanken, dass nach nunmehr 50 Jahren der Baumbestand die „Wunden“ für die Umgebung weitestgehend geheilt hat.

Wie aus den öffentlichen Sitzungen bekannt, hat sich die Stadt dazu entschlossen, das gesamte Grundstück grundsätzlich in 2 Bereiche aufzuteilen. Im Bereich direkt an der Alten Frankfurter Str. gelegen darf eine 3-geschossige Wohnanlage errichtet werden, welche flankiert ist von einer ebenfalls 3-gschossigen Bebauung südlich davon und einer 2-geschossigen Bebauung nördlich.

Der andere Bereich des Grundstückes soll in Anlehnung an den Charakter der „eigentlichen“ Bebauung des Heilsberges mit 6 Einfamilienhäusern erfolgen. So wurde es auch in den öffentlichen Sitzungen formuliert.

Der nun vorliegende erste Entwurf kann diesen Vorgaben in vielen Fällen nicht gerecht werden.

Meine Einwände im Einzelnen.

1. Kapitel B, Pkt. 2.1

Die GRZ wird mit 0,3 angegeben. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um den GRZ 1 Wert. Warum wird kein GRZII Wert angegeben? Um einem Wildwuchs an Bebauung zu vermeiden sollte dieser zwingend auch angegeben werden. Und bitte nicht mit der Faktor 2 mal GRZ1.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 angegeben. Obwohl die unmittelbare Bebauung lediglich 1-geschossig ist, ist der Wert nicht nachvollziehbar, zumal zusätzlich noch ein Staffelgeschoss erlaubt sein soll. (Kapitel F Abs. 1)

Dies bedeutet doch in der Wirklichkeit, dass eine 3-geschossige Bebauung vorhanden ist.

Darüber hinaus fehlt eine Angabe über die maximal zulässige Gesamthöhe. So würde der Entwurf Gebäudehöhen von bis zu 10,50 m über Gelände erlauben und dies bei einem Grenzabstand von nur 3,0 m. Die unmittelbar benachbarte 1-stöckige Bebauung hat eine Höhe von 6,50 m. Dies kann nicht akzeptiert werden und widerspricht auch jeglicher Regel einer städtebaulichen Planung. Als angemessene maximal Bauhöhe wären ebenfalls 6,50 m vernünftig.

2. Kapitel B, Pkt. 3.2 und 5

Das Überschreiten der Baugrenzen ist bis 3,0 m möglich für Terrassen und Terrassenüberdachungen. Zusätzlich es möglich in den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Carports zu errichten. Wenn diese Vorgaben alle umgesetzt werden, frage ich mich was bleibt da noch an Grünflächen übrig.

3. Kapitel B, Pkt. 6.1

Die zulässige Zahl der WE pro Wohngebäude beträgt 2.

In den öffentlichen Sitzungen wurde berichtet, dass es sich bei der Bebauung um Einfamilienhäuser handelt. Damit es möglich sei, eine Einliegerwohnung zu bauen müssten formal 2 WE ausgewiesen sein.

Bei einer GFZ von 0,6 und Grundstücksgrößen von 491 bis 582 m² wären Netto-Wohnflächen von ca. $0,85 \times 0,6 \times 491 / 586$ gleich von 250 bzw. 299 m² möglich.

Durch die Vorgabe der 2 WE wird dies zwangsläufig dazu führen, dass auch 2 getrennte Wohnungen errichtet werden. Insbesondere noch mit der Erlaubnis ein Staffelgeschoss zu errichten. Also 2 Familienhäuser oder Doppelhäuser nur horizontal aufgeteilt. Zusätzlich stellt sich die Frage, ob dann nicht auch ein vertikales Doppelhaus genehmigt werden müsste.?

Dies widerspricht zum einen der vorhandenen Bebauung, zum andern auch den Vorstellungen der Stadt.

Dies kann so nicht akzeptiert werden.

Zusätzlich stellt sich die Frage der Stellplätze. In den Plänen sind immer nur 2 Stellplätze dargestellt. Bei 2 WE müssten ja 4 Stellplätze geplant und genehmigt werden.

4. Kapitel B, Pkt. 8.1

Es sind Flachdächer vorgeschrieben, obwohl die komplette Siedlung mit Satteldächern gebaut ist. Auch wäre die Aufstellung von Photovoltaik oder Solaranlagen wesentlich effektiver bei Schrägdächern. Daher sollte die Option des

Satteldaches auch möglich sein.

5. Kapitel B, Pkt. 8.6

Werden die ausgewiesenen Flächen mit GRZ 0,3 zugrunde gelegt bedeutet dies, dass je Grundstück 1 Baum Umfang 16 – 18 cm, Höhe von ca. 3,0 bis 4,0 m und ein Strauch gepflanzt werden muss. Wann ein Laubbaum gepflanzt werden muss, kann wie folgt verstanden werden. Ist die übrige Fläche also die 40% größer als 150 m², dann wäre zusätzlich ein Laubbaum zu pflanzen. Durchmesser nicht definiert. Dies trifft bei 2 Grundstücken zu. Gerade nicht sehr viel!!! Ansatz wäre zu überdenken. Würde nach meiner Meinung auch von dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes abhängen.

6. Kapitel D, Pkt. 1

Das Niederschlagswasser soll über Retentionszisternen gedrosselt, max. 10 %, an den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

Ich frage mich, wo ist der öffentliche Kanal. Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Alten Frankfurter Str. erfolgt nach Frankfurt. Muss die neue Leitung auch dort angeschlossen werden? Ist dazu die Kapazität ausreichend? Ist die Zustimmung von Frankfurt vorhanden?

7. Kapitel F, Pkt. 1

Die Aufgabenstellung sollte doch wohl eher sein, dass das Grundstück aus städtebaulicher Sicht mit einer Bebauung versehen wird, die sich harmonisch und der exponierten Lage würdigend in die umliegende Bebauung einfügt. Die immer wieder geforderte Nachverdichtung wird doch schon alleine durch den Bau der Blockbebauung an der Alten Frankfurter Str. erreicht. Im ersten Satz des zweiten Absatzes ist die Rede von Ökologie und sozialem Gefüge. Es wäre schön, wenn dies auch im Bebauungsplan entsprechend gewürdigt würde. Jede Art der Bebauung ist eine wesentliche Verschlechterung zum jetzigen Zustand.

8. Kapitel F, Pkt. 2

Im zweiten Absatz wird erwähnt, dass das Plangebiet über die Alte Frankfurter Str. erschlossen ist. Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen sowohl für Strom, Gas, Wasser und Abwasser gibt es keine direkte Erschließung von der Alten Frankfurter Str. Der Satz ist falsch!!

9. Kapitel F, Pkt. 3.1.1

In diesem Kapitel wird die städtebauliche Dichte diskutiert und für das Plangebiet ermittelt. Es soll damit gerechtfertigt werden, dass eine Bebauung mit 2 WE je Grundstück möglich ist.

Die Berechnung wird auf der Grundlage eines willkürlich festgelegten Bereiches des Heilsberg vorgenommen. Die Behauptung, dass für das gewählte Gebiet die Dichte bei 2,1 WE je Grundstück beträgt ist nicht belegt. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass alleine die Einbeziehung des Wohnblockes Alte Frankfurter Str. 96/98 den Wert im hohen Maße beeinflusst. Das dieser Block aber wenig oder gar nichts mit dem Charakter des Wohngebietes Heilsberg zu tun hat wird übersehen und nicht gewürdigt.

So werden nunmehr die „Bausünden der 70iger“ benutzt um eine möglichst große Verdichtung zu rechtfertigen. Dies ist nicht zu akzeptieren.

Auch der Ansatz den Einfluss eines 0,3 ha großen Gebietes bei dem gewählten 7,7 ha großen Wohngebiet als Rechengröße herauszuziehen, ist eher Augenwischerei. Wenn schon eine Berechnung erstellt werden soll, dann sollte der vergleichbare Wert der Dichte berücksichtigt werden. Dieser ist mit Hinblick auf die Ami-Siedlung und auch die Ami-Wiese wohl eher bei 1 WE je Grundstück als 2 zu sehen.

Zudem wäre ein naheliegender Ansatz die Dichte des Plangebietes so zu wählen wie die Umgebung es vorgibt. Also die 7,67 ha haben in Summe 136,5 WE. Dies ergibt $136,5/7,67 = 17,8$ (Lt. Entwurf 17,6) WE/ha.

Umgerechnet auf das Plangebiet mit 0,32 ha ergibt sich folgerichtig ein Wert von $17,8*0,32 = 5,7$ also 6 WE.

Würde man den richtigen Ansatz des gesamten südlichen Heilsberges ansetzen, insbesondere auch die Ami-Siedlung und die Ami-Wiese wäre der Wert sicherlich noch einmal wesentlich niedriger.

Dies würde auch der Bebauung insbesondere der Feldrandlage und dem Charakter der Siedlung entsprechen.

Dabei frage ich mich, was die Kriterien bei der Planung der Ami-Wiese waren. Für das Plangebiet sollten doch ähnliche Kriterien gelten.

10. Kapitel F, Pkt. 3.2

In diesem Absatz ist die Rede von der Erhaltung der Durchgrünung. Ich frage mich, wie man bei dem vorliegenden Planentwurf es schaffen will die vorhandenen Durchgrünung aufrecht zu erhalten!!!!

Insbesondere sei angemerkt, dass die Bockbebauung direkt an der Alten Frankfurter Str. bei der Betrachtung auch dazugehört.

11. Kapitel F, Pkt. 5 letzter Absatz

Ich frage mich, wenn für die benachbarten Gebiete GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 festgesetzt sind, warum nicht auch für das Plangebiet.

12. Kapitel F, Pkt. 6

Bei der Darstellung der städtebaulichen Situation ist die Fotodokumentation irreführend. Es wird suggeriert, dass eine überwiegend mehrgeschossige oder Blockbebauung vorliegt. Tatsächlich befinden sich in Richtung Feldrand ausschließlich einstöckige Einfamilienhausbebauung. Dies muss auch im Bebauungsplan gewürdigt werden.

13. Kapitel F, Pkt. 7.1

Es wäre schön, die Beschreibung auch in dem Entwurf wieder zu finden.

14. Kapitel F, Pkt. 7.2

Es ist schon irritierend, wenn im Pkt. 7.1 von Rückzugsmöglichkeiten und parkähnlichem Charakter die Rede ist und im Pkt. 7.2 lapidar die Ansage gemacht wird, dass keine Einzelbäume erhalten werden können.

Es sei noch einmal daran erinnert, dass das Grundstück, wahrscheinlich einzigartig in der Gemeinde Bad Vilbel neben Nadelbäumen und 3 Wallnussbäumen ein Ensemble von noch 5, einer wurde leider schon gefällt, großen und über 100 Jahre alte Rosskastanienbäumen hat. Welche Funktionen diese Bäume haben, kann gar nicht hoch genug bewertet werden. Ungeachtet von dem hohen Einfluss auf den viel zitierten CO₂ Abdruck, haben die Bäume auf das Mikroklima einen enormen Einfluss. Ebenso sei der damit einhergehende Lärmschutz und die soziale Komponente erwähnt. Die hohen Wände der Blockbebauung alt und neu sind wie Reflektoren für den vorwiegend aus Westen kommenden Verkehrslärm der A66 und der B3a. Wenn man weiß, dass ein Baum 30 bis 40 cm im Jahr wächst, so kann man sich ausrechnen, dass es mindestens 40 bis 50 Jahre dauern wird, einen adäquaten Ersatz zu erhalten. Ein mahnendes Beispiel war der Bau der Blockbebauung Alte Frankfurter Str. 96/98. Auch hier konnte die Lärmsituation erst nach Heranwachsen der Bäume normalisiert werden.

Obwohl ja in den öffentlichen Sitzungen angedeutet wurde, man werde prüfen, ob einzelne Bäume erhalten werden können, wird nunmehr die Festlegung getroffen,

alle Bäume werden gefällt.

Man hat sich noch nicht einmal die Mühe gemacht, die tatsächlichen Standorte der Bäume aufzunehmen. Die in der Abbildung 12 dargestellten Standorte sind einfach falsch.

Der Absatz zeigt exemplarisch, dass der Entwurf in keinsten Weise die örtlichen Belange von Ökologie und vorhandene Bebauung berücksichtigt. Ziel ist einfach, gewinnmaximierend so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen. Dies kann nicht sein!!!

15. Kapitel F, Pkt. 8.2

Wenn eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zugelassen wird, frage ich mich, wo ist da die Einbindung in die vorhandene Bebauung. Die unmittelbar benachbarte Bebauung sind 1-stöckige Einfamilienhäuser mit Höhen von ca. 6,50 m Die neue Bebauung darf dann bis zu 10,5 m hoch werden. Auch die vorhandene und neue Blockbebauung weist Höhen von 10,5 und weniger aus. Ich frage mich wo ist da die erwähnt Höhenentwicklung???

16. Kapitel F, Pkt. 8.3.2 2. Absatz

Wie bereits in Pkt. 2 vorgetragen dürfen die Baugrenzen bis zu 3 m überschritten werden. Wenn nunmehr die Baugrenze nur 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, bedeutet dies, dass die Bebauung durch Terrassen und Stellplätze bis zur Grenze möglich ist !!?

17. Kapitel F, Pkt. 8.8.6

In diesem Kapitel ist unter anderem die Rede von der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. In frage mich, wie kann es eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Stand erreichen. Fakt ist doch, dass es eine erhebliche Verschlechterung aller ökologischen Punkte durch die Baumaßnahme gibt. Das Maß der Verschlechterung ist aber beeinflussbar durch einen maximalen Erhalt der Flora und Fauna. Dabei sollte auch die Einzigartigkeit des Bestandes gewürdigt werden.

18. Kapitel F restliche Punkte

Es bleibt spannend wie die noch offenen Punkte ausschauen werden.

19. Planentwurf zum Bebauungsplan

In diesem Plan sind die geplanten Grundstücke mit den Baufeldgrenzen dargestellt. Die Größen der Baufelder sind nicht nachvollziehbar. Auch die gewählten Abstände zu den Grundstücksgrenzen erscheinen zum Teil unlogisch. Es sollten doch Kriterien wie Ausrichtung Nord oder Süd, oder Nähe Nachbarbebauung Berücksichtigung finden. Der Plan ist auf jeden Fall zu überarbeiten.

UMWELTBERICHT

20. Zumindest ist in Absatz 1.1 die Rede von der Errichtung von 6 Einfamilienhäusern.

21. In Tabelle 2 sind die Ziele und deren Berücksichtigung beschrieben. Ziele wie zum Beispiel „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ oder „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ usw. sind sehr interpretierbar und können auch sehr weit ausgelegt werden. Es liegt in der Hand der genehmigenden Behörde inwieweit die Berücksichtigungen ausreichend sind oder nicht.

Es fehlen harte Fakten, die wesentlichen Einfluss auf die Maßnahme haben werden. Da die Ausarbeitung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen soll/wird, bleibt abzuwarten was am Ende im Bericht planungsrelevant für den Bebauungsplan wird. Eine Artenschutzprüfung wird vorgenommen. Ist aber bisher nicht erfolgt. Erfolgt ist die Abholzung jeglicher Büsche, Sträucher und Bäume mit DN kleiner 20 cm.

Dadurch wird wohl vorgebeugt, dass sich vermehrt und wieder Vögel, Tieren usw. auf dem Gelände befinden werden.

Mein Eindruck ist, der Umweltbericht dient zum einen das wirklich Schlimmste zu verhindern und zum anderen einer Vorschrift Genüge zu tun.

Zusammenfassend darf ich die wesentlichen Punkte einer Überarbeitung zusammenfassen.

1. Es sollte bei den auch öffentlich kommunizierten 6 Einfamilienhäusern bleiben.
2. Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung sollte es max. eine 2-geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss geben.
3. Es ist eine Höhebegrenzung auf 6,50 m vorzugeben. Das Erdgeschoss beginnt bei Geländehöhe.
4. Die Zahl der WE ist so festzulegen, dass es Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung geben kann. Auch dies wurde so erläutert. Dies könnte durch eine maximale Zahl von Stellplätzen von 2 erreicht werden.
5. Die Baufeldgrößen und Abstände sind neu festzulegen
6. Der einzigartige Baumbestand ist weitest gehend zu erhalten.

Werte Damen und Herren, ich hoffe Sie können meine Ausführungen und Argumentationen nachvollziehen und entsprechend würdigen.

Der Ruf mach immer mehr Nachverdichtung als ein Argument für die Bebauung sollte von der Stadt überlegt bewertet werden. In Anbetracht der enormen Bautätigkeiten im Quellenpark und auch anderswo kommt die Stadt Bad Vilbel diesem Ansinnen mehr als ausreichend nach. Auch sollte die Lage entsprechend berücksichtigt werden, und nicht nur allgemein gültige Ansätze der Wohnbaudichte herangezogen werden. Dies im Sinne einer nachhaltigen und für Bad Vilbel erstrebenswerten Stadtentwicklung, auch auf dem Heilsberg.

MFG

██████████