

# Stadt Bad Vilbel

## 6. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“

**Zusammenfassende Erklärung gem.  
§ 10a Abs. 1 BauGB über die Art und  
Weise der Berücksichtigung der Um-  
weltbelange und der Ergebnisse der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteili-  
gung**

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Bad Vilbel  
Stand: 13.11.2019

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ am 12.11.2019 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

## 1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Teilgebiet der geplanten Wohnbebauung zeitnah realisiert werden. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Anpassung der festgesetzten Baufenster in Teilbereichen
- Neuausweisung eines Baufensters am östlichen Rand des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Schallschutzbebauung
- Anpassung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen
- Anpassung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für bestehende Leitungen
- Planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte
- Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Trafostation

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund des Umfangs der vorzunehmenden Änderungen erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ im Vollverfahren.

Da die Bebauungsplanänderung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet hat eine Größe von 31.822 m<sup>2</sup> (rund 3,2 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Osten wird es von der Main-Weser-Bahn begrenzt, die zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt, im Süden grenzen geplante Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche an bzw. im Norden teilweise die Nordumgehungsstraße (L 3008) und ebenfalls geplante Wohnbauflächen. Im Westen wird das Gebiet durch den geplanten Grünzug begrenzt.



Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten und in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks; Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, da keine wesentliche zusätzliche Versiegelung geplant ist und die bereits in der ursprünglichen Planung festgesetzten Maßnahmen (wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Grünflächen) bestehen bleiben. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Kleinklimas im Gebiet. Durch den geplanten Gebäuderiegel entlang der Bahn werden keine Kaltluftströmungen beeinträchtigt. Insgesamt wird die Versiegelungsrate nur unwesentlich erhöht. Die Grünflächen und Baumpflanzungen bleiben erhalten.

Durch das Vorhaben kommt es weiterhin nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Der geplante Gebäuderiegel entlang der Bahn wirkt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. zulässigen mehrgeschossigen Bebauung nicht negativ auf das Stadtbild aus, zumal sich dieses städtebauliche Gesamtbild im südlich anschließenden Wohngebiet des Baugebietes „Krebsschere“ fortsetzt.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sowie Erschütterungen (durch Bahnbetrieb) werden entsprechende technische Vorkehrungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

Zusammenfassend wurden die Umweltbelange im Rahmen der Planung durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, wobei die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB) übernommen wurden. Die dargelegten Maßnahmen zielen in erster Linie zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze, Fuß- und Radwege
- Anlage von Grünflächen (Landschaftsgestaltungszonen), Baumpflanzungen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragendecken

Darüber hinaus ergab sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind - neben der festgesetzten ökologischen Baubegleitung - nicht erforderlich.

### **3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 67 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 10 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 05.07.2019 bis 06.08.2019 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 66 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 10 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Bodenschutz**

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich fehlender Angaben zum nachsorgenden Bodenschutz wurde nicht gefolgt. Das Thema Altlasten wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans vollständig abgearbeitet. Innerhalb des Plangebietes wurden seit der ursprünglichen Aufstellung keine neuen Nutzungen untergebracht, weshalb sich im Hinblick auf das Thema Altlasten grundsätzliche keine Änderungen ergeben. Der Umweltbericht enthält die Aussage, dass keine Altlasten im Gebiet der 6. Änderung bekannt sind. Da dies vom Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme bestätigt wurde, waren keine weiteren Ausführungen zu diesem Thema erforderlich. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Programm „Altpro“ im Jahr 2011 durch das Programm „DATUS“ ersetzt wurde und dass das Hessische Altlastengesetz seit dem 01.11.2007 durch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ersetzt wurde.

Ebenso wurde der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich fehlender Angaben zum vorsorgenden Bodenschutz nicht gefolgt. Im Umweltbericht wurden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in einer der Planung angemessenen Tiefe und Detaillierungsgrad abgearbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt wurden mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt, so dass lediglich eingriffsminimierende Maßnahmen zum Tragen kamen und keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden. Durch die 6. Änderung ergibt sich hinsichtlich des Eingriffes in den Bodenhaushalt keine wesentliche Änderung gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung. Eine Abarbeitung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung“ war dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich.

### **Grundwasserschutz**

Den Anregungen des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beantragung von Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach den Heilquellenschutzgebietsverordnungen, bauzeitlichen Grundwassererhaltungsmaßnahmen und des Ableitens von Grundwasser aus Hausdrainagen bei der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises sowie zu ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen wurde gefolgt. Der bestehende Hinweis zum Heilquellenschutz im Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt. Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-008 wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Des Weiteren wurde der Anregung gefolgt, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten sowie zur Beschreibung von Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigte, dass sich hinsichtlich der max. möglichen Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand (2. Änderung) nur eine sehr geringe zusätzliche Bodenversiegelung ergibt. Die eingriffsminimierenden Maßnahmen wurden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits beschrieben.

### **Immissionsschutz**

Der vorgebrachte Hinweis der **Deutschen Bahn AG** auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehenden Emissionen wurde zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb wurde entsprechend der vorgebrachten Anregung im Textteil des Bebauungsplans angepasst.

Die Anregung von **Hessen Mobil** zur Einhaltung der Grenzwerte durch entsprechende Maßnahmen unabhängig von der Nachtabschaltung von Lichtsignalanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Die Formulierung entstammte aus dem Schalltechnischen Gutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998. Zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wurden durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, zwei neue schalltechnische Stellungnahmen für das Plangebiet erarbeitet, auf deren Grundlage entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich des Verkehrslärms wurde teilweise gefolgt. Auf Grundlage der aktualisierten Schalltechnischen Stellungnahmen der GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, wurden eine Grundrisszonierung, der Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalls, die Errichtung von Lärmschutzwänden sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wurde die bedingte Festsetzung aufgenommen, dass schutzbedürftige Räume innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 erst zulässig sind, wenn die Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgängig errichtet ist und seine schallschützende Wirkung erfüllt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu den Auswirkungen des Gewerbelärms auf die oberen Stockwerke der angrenzenden Bebauung wurde nicht gefolgt. Das Berechnungsergebnis führte zu keinen Überschreitungen in Höhe der Baugrenze für Bezugspunkte in Obergeschossen > 2. OG ff. Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung war nicht erforderlich. Ebenso wurde der Anregung zur Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bezüglich der Betriebsvorgänge des Betonwerks während der Nachtzeit nicht gefolgt. Nach aktuellem Sachstand zur Genehmigungssituation des Betonwerkes ist bislang kein Nachtbetrieb vorgesehen. Sollte der Genehmigungsbehörde Kenntnis vorliegen, dass zurzeit ein Nachtbetrieb am Betonwerk praktiziert wird, wäre dieser nur genehmigungsfähig, wenn keine Richtwertüberschreitungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Betonwerkes auftreten. Dies vorausgesetzt, können in Höhe des südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ keine Geräuschimmissionen auftreten, die den Immissionsrichtwert erreichen oder überschreiten.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zu Erschütterungsimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde zur Kenntnis genommen. Die Erschütterungstechnische Untersuchung durch die Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, kam zu dem Ergebnis, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb einer Korridorbreite von 45 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis erhebliche Belästigungen infolge schienenverkehrsinduzierter Erschütterungsimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Innerhalb dieser Korridorbreite befindet sich lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 4, für welches erforderliche textliche Festsetzungen getroffen wurden.

Die vom **Wetteraukreis** vorgebrachten Anregungen zum gutachterlichen Nachweis des ausreichenden Schallschutzes für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4, falls die Schallschutzwand entlang der Bahn zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens noch nicht erstellt wurde, wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Anregung zur Vermaßung der Karten mit den Lärmpegelbereichen

wurde nicht gefolgt. Eine sinnvolle Vermaßung der Karten war aufgrund des geschwungenen Verlaufs der Lärmpegelbereiche nicht möglich. Die Lärmpegelbereiche lassen sich anhand der Karten auch ohne Vermaßung eindeutig den einzelnen Baugebieten zuordnen.

Der Anregung von **Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen** bezüglich der Geräuschmissionen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde gefolgt. Im Rahmen einer ergänzenden Schalltechnischen Stellungnahme durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg, wurden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die Anforderungen an den passiven Schallschutz auf der Grundlage freier Schallausbreitung (ohne planfestgestellte Schallschutzwand entlang der Bahn und ohne Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4) berechnet. Diese wurden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 planungsrechtlich festgesetzt. Zudem wurde die bedingte Festsetzung aufgenommen, dass schutzbedürftige Räume innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 erst zulässig sind, wenn die Schallschutzbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgängig errichtet ist und seine schallschützende Wirkung erfüllt.

### **Kampfmittel**

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt**, dass eine systematische Flächenabsuche auf Kampfmittel nicht erforderlich ist, wurde zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzen, eine Kampfmittelsondierung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Flächen frei von Bombenblindgängern/Kampfmitteln sind. Ein entsprechender Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, wurde bereits zusammen mit dem Kapitel 16 „Kampfmittel“ in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Des Weiteren wurde die Anregung zur Verständigung des Kampfmittelräumdienstes im Fall des Auffindens von kampfmittelverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauarbeiten zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

### **Naturschutzrechtliche Belange**

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Problematik der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ wurde gefolgt. Im Rahmen eines Abstimmungstermins am 06.03.2019 mit dem Planungsbüro GPM, der Planergruppe ROB, dem Fachdienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Bad Vilbel und der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass für die betroffenen Bebauungsplanänderungsverfahren zeitnah eine Gesamtbilanzierung nach Kompensationsverordnung auf Basis des letzten Rechtszustands erfolgt und der tatsächliche Eingriff ermittelt wird. Sofern ein Kompensationsdefizit auftritt, soll dieses über das Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen werden. Der Anregung bezüglich der Bedenken zur Pflanzung von Bäumen auf erd- bzw. substratüberdeckten Tiefgaragen wurde nicht gefolgt. Bei einer Erd- bzw. Substratauflage von 50/35 cm können die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrößen gepflanzt werden, wobei zur Befestigung geeignete Haltesysteme angewendet werden könnten. Die Wurzeln der Bäume und Sträucher wachsen in dem zur Verfügung stehenden Erdreich und können zudem in die Randbereiche außerhalb der Tiefgaragenüberdeckung hineinwachsen.

### **Verkehrliche Belange**

Der Anregung der **Deutschen Bahn AG**, den Fußgänger- und Radwegbereich parallel zur Bahnstrecke im Eigentum der Stadt Bad Vilbel zu belassen, wurde gefolgt. Ebenfalls gefolgt wurde der Anregung der Deutschen Bahn AG, dass der südliche Bereich des Fußgänger- und Radwegbereichs parallel zur Bahnstrecke weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben nutzbar bleibt. Weiterhin wurde der Anregung der Deutschen Bahn AG gefolgt, dass der Fußgänger- und Radwegbereich parallel zur Bahnstrecke zum Zwecke der Instandhaltung der Bahnanlagen sowie für Rettungspersonal jederzeit gewährleistet sein muss. Dies gilt auch für den nördlich angrenzenden Bereich, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Die Anregung zur Einhaltung von Mindestabständen zu Oberleitungsanlagen und Oberleitungsmasten wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung er-

folgt im Rahmen der Realisierung. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die Anregung des **Eisenbahn-Bundesamts** zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG wurde zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren ebenfalls angeschrieben.

Der von **Hessen Mobil** vorgebrachten Anregung zur Koordinierung der Lichtzeichenanlagen wurde gefolgt. In einer gemeinsamen Besprechung mit Hessen Mobil, der Stadt Bad Vilbel sowie dem Büro IMB-Plan am 14.08.2018 wurde über eine Koordinierung und die Simulation der Gesamtsituation gesprochen. Die Koordinierung der Signalanlagen wurde bereits in der Verkehrsuntersuchung als eine der zu empfehlenden Maßnahmen dargestellt. Die Durchführung erfolgt im Zuge der Realisierung. Des Weiteren erfolgt die Berücksichtigung der Anregung zur Veranlassung und Finanzierung von weiteren Änderungen und Anpassungen an den einzelnen Lichtzeichenanlagen durch die Stadt Bad Vilbel über eine Verwaltungsvereinbarung im Rahmen der Realisierung.

### Ver- und Entsorgung

Die von der **Deutschen Bahn AG** vorgebrachte Anregung zur Sicherung von Bahnanlagen und vorhandenen Kabeln und Leitungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Zudem wurde der Anregung zur ordnungsgemäßen Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern in die Kanalisation gefolgt. Die Entwässerung der Flächen des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Anregung der **OVAG Netz GmbH** zur Berücksichtigung der in der Vergangenheit abgegebenen Stellungnahmen zur OVAG-Wasserversorgung wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde keine Stellungnahme zu den Anlagen der OVAG-Wasserversorgung abgegeben. Weiterhin wurde der Anregung zur Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation sowie Leitungen und Kabel teilweise gefolgt. Die vorhandene Transformatorenstation befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die weiteren genannten Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Des Weiteren wurde der Anregung gefolgt, für Kabel im Bereich privater Bauflächen ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite auszuweisen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis zum Schutz der Leitungen im Bereich von Bepflanzungsmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Zudem wurden die Anregungen zur rechtzeitigen Abstimmung notwendig werdender Erdarbeiten im Bereich bestehender Kabel sowie zur Abstimmung von Änderungen an den Bestandsanlagen zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der von der **OVAG Netz GmbH** vorgebrachten Anregung zur Erweiterung der bestehenden Transformatorenstation sowie der Errichtung einer neuen Transformatorenstation wurde teilweise gefolgt. Der Standort der bestehenden Transformatorenstation befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“. In Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH wurde die bestehende Transformatorenstation im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ geändert festgesetzt. Der Standort der zusätzlichen Transformatorenstation wurde bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Anregungen zum Anschluss des Bauvorhabens an das bestehende Netz sowie zur Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Der Hinweis zur Mitteilung der genauen Lage der Ausgleichsfläche, falls ein externer Ausgleich erforderlich wird, wurde zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich war im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich Bedenken zum zukünftigen Wasserbedarf und dessen geplanter Deckung wurde nicht gefolgt. Für das Plangebiet wurde die gesicherte Trinkwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug von den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH bestätigt. Lokale Versorgungsleitungen müssen in den Straßen des Neubaugebietes noch verlegt werden. Ebenso wurde der Anregung zur Ergänzung von Angaben zur Nutzung von Wasser aus Oberflächengewässern zu Brauchwasserzwecken nicht gefolgt. Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die als Brauchwasserquelle genutzt werden könnten. Der Anregung zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde teilweise gefolgt. Für das Plangebiet stellen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschatz zur Verfügung. Entsprechende Angaben zur Löschwasserversorgung waren bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Des Weiteren wurde die Anregung zur Regenwasserbewirtschaftung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Der Anregung zur Entwässerung des Plangebietes wurde gefolgt. Die Entwässerung der Flächen des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Der Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Bad Vilbel wird derzeit überarbeitet. Sobald dieser vollständig vorliegt, wird auch die SMUSI aktualisiert.

Der Hinweis der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** zur Abstimmung von Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Anregung zur Einhaltung des Schutzstreifens im Bereich der hochsensiblen 20-kV-Stromleitungen entlang der Bahntrasse wurde gefolgt. Im Bereich des Kabelgrabens entlang der Bahn wurden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt (Schutz- und Arbeitsstreifen beidseits des Kabelgrabens von 2,50 m Breite). Entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG wurden bereits mit Datum vom 05.04.2017 eingetragen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

### **Sonstiges**

Die Anregung der **Deutschen Bahn AG** zur Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung sowie von sonstigen baulichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen wurde zur Kenntnis genommen. Prinzipiell sind Bauherren verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Weiterhin werden die Anregungen zur Einfriedung von Grundstücken zur Bahneigentumsgrenze hin, zum Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, zur Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen, zur Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin und zur Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherren im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Die Anregung, die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen, wurde zur Kenntnis genommen. Die DB Netz AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungen ebenfalls angeschrieben. Die Beteiligung der Funknetzplanung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Ferner wurde die vorgebrachte Anregung der Deutschen Bahn AG bzgl. der Abstimmung der Baumaßnahmen zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit für die Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren liegt beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Bauherren sind prinzipiell verpflichtet alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Die Hinweise des **Fachdienstes Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bad Vilbel** bzgl. noch anstehender Tauschvertragsverhandlungen sowie zur schriftlichen Einreichung erforderter Dienstbarkeiten innerhalb des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Der Anregung des **Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen** zur Nichteinbeziehung Jüdischer Friedhöfe oder Begräbnisstätten in den Bebauungsplan sowie zur Bestätigung, dass durch den Bebauungsplan keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe anfallen, wurde gefolgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** mit der Bitte um Übersendung einer Mehrausfertigung der bekannt gemachten Fassung des Bebauungsplans, sobald dieser rechtsverbindlich geworden ist, wurde gefolgt. Ferner wurde der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung – nicht durch die Ursprungsplanung – berührt werden. Der Hinweis wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### **4 Abwägung der Planungsalternativen**

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da sich die Planung auf einen bereits beplanten Bereich beschränkt und die dort zulässigen Nutzungen lediglich geringfügig (im Verhältnis zur gesamten bereits zulässigen Bebauung) erweitert werden. Zudem werden keine schützenswerten Biotope in Anspruch genommen. Vernünftige Standortalternativen im räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplans, an denen die Planung ggf. mit geringeren Eingriffswirkungen hätte durchgeführt werden können, haben sich demzufolge nicht aufgedrängt.