

Stadt Bad Vilbel

7. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“

**Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10 Abs. 4 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: 08.11.2017

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 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ am 07.11.2017 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, der Satzung der 7. 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 Wohn- und Mischbebauung zeitnah realisiert werden. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Im Vorfeld der Realisierung wurden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen,
- Änderung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Änderung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen,
- Anpassung von Baufenstern,
- Änderung der festgesetzten Bauweisen,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und Tiefgaragen,
- Teilweise Änderung der Verkehrsführung,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Planzeichnerische Anpassung der festgesetzten Baumstandorte.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Aufgrund der umfangreichen Änderungen erfolgte die Bebauungsplanänderung im Vollverfahren.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 108.949 m² (rund 10,9 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es von geplanten, noch nicht realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“ begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie der Main-Weser-Bahn, die zugleich die S-Bahn-Trasse von Frankfurt nach Friedberg aufnimmt. Im Westen befinden sich noch nicht realisierte Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“. Im Süden grenzen Wohnbauflächen, Freizeitgärten sowie ein Park-and-Ride-Platz an.

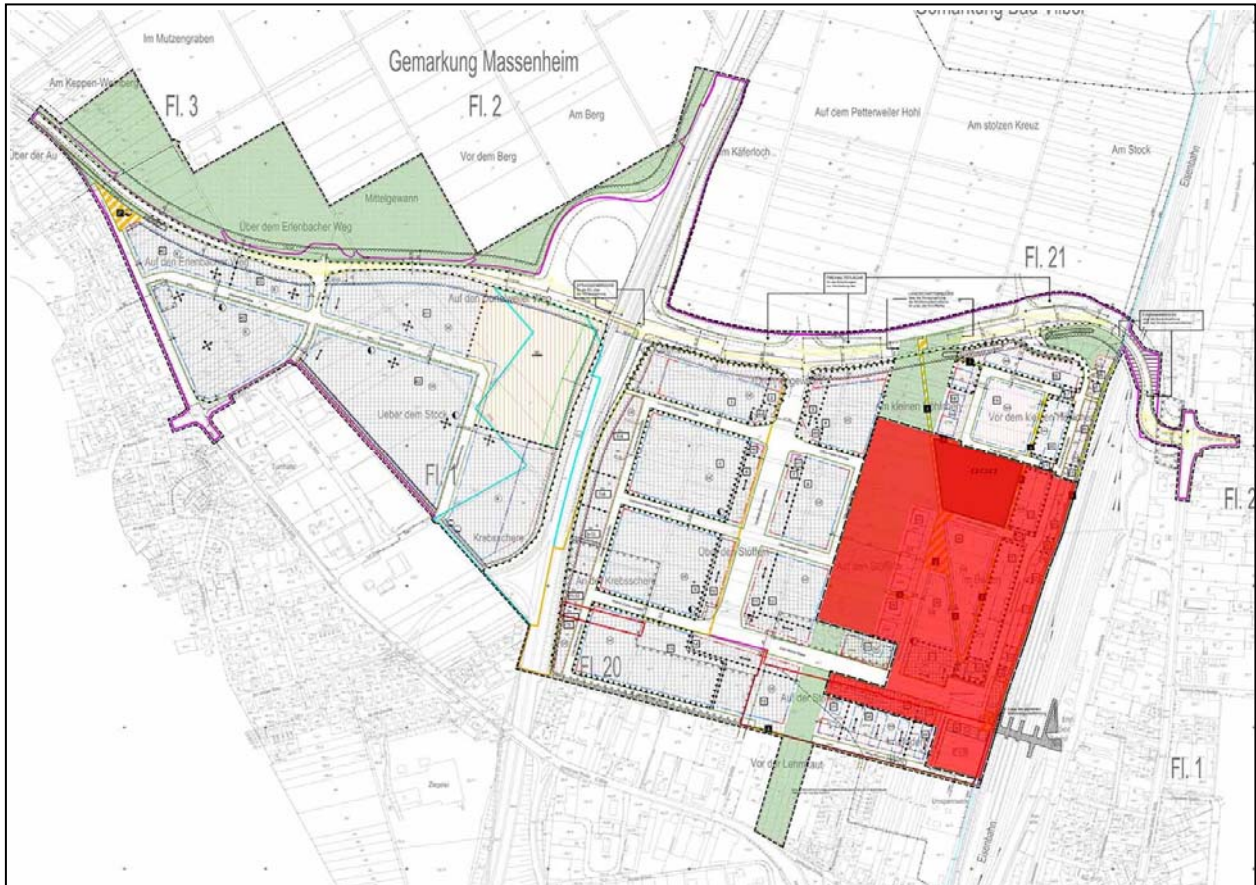


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (rot markierte Fläche)

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

- Überplanung bereits beplanter Gebiete, dadurch keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung, Festsetzungen zum Lärmschutz
- Geschlossene Bebauung entlang der Bahn (Lärmschutz)
- Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen und Begrünung von Grundstücken und Straßenräumen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung und wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Ökologische Baubegleitung

Als wichtigstes Ziel wurde im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB berücksichtigt, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Dieses Ziel wird durch die geplante Nachverdichtung im Geltungsbereich der 7. Änderung erreicht.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wurde als Bestandszustand der letzte rechtliche Planzustand (2. Änderung) herangezogen. Für diesen Planzustand wurden die Umweltbelange im Rahmen der ursprünglichen Planung nach den damaligen Rechtsgrundlagen berücksichtigt. Dem standen die möglichen Auswirkungen aus der aktuellen Planung zur 7. Änderung gegenüber. Dabei wurden ausschließlich die betroffenen Schutzgüter Fauna, Boden und Wasser sowie Lärm behandelt.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange vorliegt.

3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 03. Juli bis 18. August 2017 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 68 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 33 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 15 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

Artenschutz

Der von Seiten des **Regionalverbandes FrankfurtRheinMain** vorgebrachte Hinweis auf die Aufstellung eines Bauzauns inklusive eines Amphibien- und Reptilienzauns im Bereich der Schutzzone am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes, um ein Einwandern der Zauneidechsen in den Baustellenbereich langfristig zu verhindern, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt.

Bodenschutz

Der von **Hessen Archäologie** vorgebrachten Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zur Sicherung von Bodendenkmälern wurde gefolgt. Der bestehende Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geändert.

Die Hinweise des **Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie** zu den Geologischen Grundlagen des Plangebietes sowie zur Ingenieurgeologie wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung zur Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Themen „Untergrundverhältnisse und deren Bedeu-

tung für die Bebauung“ sowie „Altlasten“ wurden bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ abschließend abgearbeitet.

Der vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachten Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz wurde nicht gefolgt. Das Schutzgut Boden wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nach den damaligen gesetzlichen Anforderungen behandelt.

Brandschutz

Die Hinweise des **Wetteraukreises** zum Einbau von Hydranten sowie zur Befestigung von Straßen für die Befahrbarkeit mit einem Feuerwehrfahrzeug wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Grünordnung

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Freihaltung von Grünflächen zwischen den Gebäuden wurde gefolgt. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen verbleiben auch innerhalb der Baugrundstücke ausreichend Freiflächen, welche gemäß Festsetzung 8.3 zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

Der Anregung des **Magistrats der Stadt Bad Vilbel** bzgl. der Verwendung von überbaubarem Substrat im Fahrbahnbereich wurde nicht gefolgt. Die neue Pflanzengrubenbauweise ist eine seit vielen Jahren bewährte Methode, um den Wurzelraum von Bäumen zu erweitern, ohne hierdurch die Verkehrsfläche gegenüber der herkömmlichen Bauweise zu verkleinern.

Der aus der **Öffentlichkeit** vorgebrachten Anregung zur Erhaltung eines aus Dortelweil kommenden durchgängigen Grünstreifens wurde gefolgt. Auch im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist der seit jeher vorgesehene Grünzug als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Grundwasserschutz

Der von Seiten des **Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie** vorgebrachte Hinweis zur Hydrogeologie des Plangebietes wurde zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Lage innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks sowie die damit einhergehenden Ge- und Verbote war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Übernahme eines Hinweises zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz in die textlichen Festsetzungen wurde teilweise gefolgt. Der bestehende Hinweis zum Heilquellenschutz im Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt. Eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans war planungsrechtlich nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Der vorgebrachte Hinweis der **Deutschen Bahn AG** auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen wurde zur Kenntnis genommen. Zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischbebauung vor den schienenbedingten Lärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ein Hinweis zur Beeinflussung durch den elektrifizierten Bahnbetrieb war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Die von **Hessen Mobil** vorgebrachte Anregung zur Berücksichtigung der von den klassifizierten Straßen Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde gefolgt. Zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischbebauung vor den Straßenverkehrslärmimmissionen wurden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ein Hinweis zu den Einwirkungen durch den Straßenverkehr war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Der Hinweis des **Wetteraukreises** zur Beachtung der AVV Baulärm wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Zudem wurde der Anregung des Wetteraukreises gefolgt, die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäudedefassaden zu definieren. Diese Definition war in den Festsetzungen zum passiven Schallschutz bereits enthalten. Nicht gefolgt wurde der Anregung des Wetteraukreises in den Festsetzungen zum passiven Schallschutz die Einschränkung auf schutzbedürftige Räume zu streichen. Die Grundrisszonierung ist Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes für das Plangebiet.

Der von Seiten des **Regierungspräsidiums Darmstadt** vorgebrachten Anregung zum Verkehrslärm wurde teilweise gefolgt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein ausreichender Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans gewährleistet. Des Weiteren wurde die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Gewerbelärm zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Heranführung der Wohnbebauung in Richtung der Gewerbegebietsflächen die Einhaltung der nach TA Lärm zu berücksichtigenden Anforderungen an Allgemeine Wohngebiete möglich ist. Zudem wurde der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Erschütterungen erst nach Vorlage der Erschütterungstechnischen Untersuchung erfolgen kann. Durch die Realisierung der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Entkoppelungsmaßnahme ist aus erschütterungstechnischer Sicht die Konfliktfreiheit gewährleistet.

Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** auf die Lage von Teilbereichen des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Zudem wurde der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt zu den Kampfmittelräumarbeiten zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Des Weiteren wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt gefolgt, die vorgelegte Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens zu verwenden.

Maß der baulichen Nutzung

Der von Seiten des **Wetteraukreises** vorgebrachten Anregung zur Überprüfung der hohen Versiegelung und Ausnutzung der Baugrundstücke wurde nicht gefolgt. Die hohe Versiegelung und Ausnutzung lässt sich städtebaulich begründen. Ferner wurde der Anregung des Wetteraukreises zur Festlegung eines Höhenpunktes in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nicht gefolgt. Die Festsetzung eines einzelnen Punktes in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht zielführend. Darüber hinaus wurde der Anregung des Wetteraukreises zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Der Anregung aus der **Öffentlichkeit**, dass nördlich der neu errichteten Bien-Zenker-Häuser keine komplette Querbebauung erfolgt, wurde gefolgt. Zwischen den einzelnen Gebäuden verbleiben ausreichend Freiflächen für eine Frischluftzufuhr in die Petterweiler Straße erhalten.

Naturschutzrechtliche Belange

Der Anregung des **Wetteraukreises** zur Abbuchung von 22.960 Ökopunkten wurde nicht gefolgt. Da es sich um eine Überplanung eines bereits beplanten Innenbereichs handelt, wurde auf eine zusätzliche Kompensation durch Ökopunkte verzichtet.

Verkehrliche Belange

Der Anregung der **DB Netz AG**, den Fußgänger- und Radwegbereich parallel zur Bahnstrecke im Eigentum der Stadt Bad zu belassen, wurde gefolgt. Ebenfalls gefolgt wurde der

Anregungen der DB Netz AG und der **Deutschen Bahn AG**, dass der südliche Bereich des Fußgänger- und Radwegebereichs parallel zur Bahnstrecke weiterhin als Baustraße für das S-Bahnvorhaben nutzbar bleibt. Die von der DB Netz AG und der Deutschen Bahn AG vorgebrachten Hinweise, dass es infolge der Baumaßnahmen an der Bahnstrecke zu verstärktem Bauverkehr kommt, wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Weiterhin wurde der Anregung der Deutschen Bahn AG gefolgt, dass der Fußgänger- und Radwegebereich parallel zur Bahnstrecke zum Zwecke der Instandhaltung der Bahnanlagen sowie für Rettungspersonal jederzeit gewährleistet sein muss.

Der Hinweis der **Deutsche Telekom Technik GmbH** zur Nutzung der künftigen Straßen und Wege wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Des Weiteren wurde die Anregung der Deutsche Telekom Technik GmbH zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf Privatwegen zur Kenntnis genommen. Privatwege sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Der Anregung der **DB Netz AG** zur Sicherung der Trasse der OVAG Fernwasserleitung wurde gefolgt. Die Trasse wurde mit einem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Hinweise der **Deutsche Telekom Technik GmbH** zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, zur rechtzeitigen Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen, zur Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau und zur Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der von Seiten des **Wetteraukreises** vorgebrachte Hinweis zur Regenwassernutzung wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem wurde der Anregung des Wetteraukreises zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung des Plangebietes gefolgt. Für das Plangebiet stellen die Stadtwerke Bad Vilbel den Löschwasserbedarf für den Grundschutz zur Verfügung.

Der Anregung des **Magistrats der Stadt Bad Vilbel** zur Aufnahme eines Hinweises zur Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken in den Textteil des Bebauungsplans wurde gefolgt.

Der Hinweis der **Netzdienste Rhein-Main GmbH** zur Unzulässigkeit der Überbauung vorhandener Leitungstrassen und zur Einhaltung der Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova“ wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Versorgungsleitungen der Netzdienste Rhein-Main GmbH.

Der Anregung der **OVAG Netz AG** zur Darstellung ihrer Kabel und Anlagen im Bebauungsplan wurde teilweise gefolgt. Die Kabel und Anlagen, die sich außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Weiterhin wurde der von der OVAG Netz AG vorgebrachten Anregung zur Ausweisung eines Schutz- und Arbeitsstreifens für die bestehenden Kabel sowie zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gefolgt. Der Hinweis der OVAG Netz AG zum Schutz der vorhandenen Kabel im Bereich von Bepflanzungen wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wurden die Anregungen der OVAG Netz AG zur Kontaktaufnahme im Fall von Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Kabel und bei Erschließungsbeginn sowie von Änderungen an den bestehenden Kabel und Anlagen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Teilweise

gefolgt wurde der Anregung der OVAG Netz AG zur benötigten Fläche für den Bau einer Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Fläche ist nach Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel erfolgt. Der Hinweis der OVAG Netz AG bzgl. des Anschlusses von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz der OVAG Netz AG wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Ferner wurde der Hinweis der OVAG Netz AG zur Angabe der genauen Lage der Ausgleichfläche im Fall eines externen Ausgleichs zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich war nicht erforderlich.

Die Hinweise der **Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG** zur bestehenden Fernwasserleitung HW 300 – 700 innerhalb des Plangebietes wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die von der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG vorgebrachten Hinweise zur Verständigung bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe und an der Leitung sowie zu den Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Aktualisierung der Zahlen hinsichtlich des Wasserbedarfs des Baugebietes wurde nicht gefolgt. Für das Plangebiet bestätigen die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH die gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung durch Eigenförderung sowie Fremdbezug. Des Weiteren wurde die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur rationellen Verwendung des Wassers zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Verwertung von Niederschlagswasser war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Ferner wurde der vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgebrachte Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der ARA Bad Vilbel im Hinblick auf zukünftige Bauleitplanverfahren zu aktualisieren ist. Der Hinweis war nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Die Hinweise der **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH** auf die besondere Vorsicht bei Arbeiten im Bereich bestehender Leitungen, auf die frühzeitige Abstimmung von Maßnahmen im Bereich aller Versorgungsleitungen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Tiefgaragen unterbaut werden, wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Der Anregung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH bzgl. der geplanten Bäume im Bereich von Gas- und Wasserleitungen wurde nicht gefolgt. Die geplanten Bäume sind ein wichtiger Bestandteil des Grünkonzeptes für das Baugebiet.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachte Hinweis auf die Lage innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks und sich daraus ggf. vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ergebende wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen wurde zur Kenntnis genommen. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans waren nicht erforderlich. Zudem wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt gefolgt, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Des Weiteren wurde der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Kenntnis genommen, dass die Einleitung von Abwasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser erlaubnispflichtig ist. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Sonstiges

Die Anregungen der **Deutschen Bahn AG** zu den Abstandsflächen gem. LBO, der Einfriedungen zum Bahngelände, der bestehenden Oberleitung, dem Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen bei der Bauausführung, den bestehenden bahneigenen Kabel und Leitungen im Grenzbereich, der Zuleitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf das Bahngelände, der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn und der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Ferner wurde die Anregung der

Deutschen Bahn AG, die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen, zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenrealisierung. Zudem wurde die vorgebrachte Anregung der Deutschen Bahn AG bzgl. der Abstimmung der Baumaßnahmen zur Kenntnis genommen. Diese waren nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Anregung des **Wetteraukreises** bzgl. der Tageslichtversorgung der geplanten Wohnungen wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechende Prüfungen hinsichtlich der Tageslichtversorgung der Wohnungen müssen im Rahmen der Realisierung bzw. der Baugenehmigungsplanung erfolgen. Zudem wurde der Hinweis des Wetteraukreises zur Gestaltung der Fußgängerunterführung mit Notruffeinrichtung zur Kenntnis genommen. Die Fußgängerunterführung ist bereits fertig gestellt und mit einer Videoüberwachung mit Aufschaltung auf die Polizeistation Bad Vilbel versehen. Des Weiteren wurde der Anregung des Wetteraukreises gefolgt, dass die Aussagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ in der Begründung des Bebauungsplans nicht korrekt sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Der Anregung des **Landesverbands der Jüdischen Gemeinden in Hessen** wurde gefolgt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

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.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Im Zuge der Bauleitplanung wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen, da sich die Planung auf einen bereits beplanten Bereich beschränkt und die dort vorhandenen Nutzungen lediglich neu geordnet wurden. Zudem wurden 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.