

Stadt Bad Vilbel

13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“



- Stand Entwurf -

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

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Frau Horn
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach am Taunus

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Zeichen: TÖB-HE-23-161444/Fi

16.08.2023

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
13. Änderung Bebauungsplan „Krebschere“
Ihre Mail vom 27.06.23

Sehr geehrte Frau Horn,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



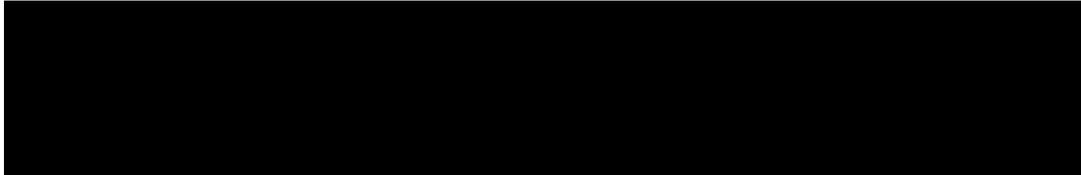


Hinweis

Aus Sicht der DB Netz AG, Projekt Ausbau S6 2. Baustufe ist die o. g. Bauleitplanung unkritisch.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Deutsche Telekom AG, Oeserstr. 111, 65934 Frankfurt

Planergruppe ROP GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus
DE

19. Juli 2023 |

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 13. Änderung Bebauungsplan Krebschere

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 vom 27.06.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)
Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

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.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-

Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Gegen die 13. Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Einwände.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen 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 so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, 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. 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

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

██████████

██████████



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Frankfurt				
ONB	Bad Vilbel		AsB	8, 2, 4	
Bemerkung:			VsB		
			Name	[REDACTED]	
			Datum	19.07.2023	
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab	1:2000	
			Blatt	1	



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

Aktenzeichen 34c2-23-034408-BV13.3Kr

Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

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

Datum 17. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan 13. Änderung „Krebsschere“, im Stadtteil Bad Vilbel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB

E-Mail und Anschreiben der Planergruppe ROB vom 27.06.2023

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 Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 3 sowie die Landesstraße 3008 betreffend zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung verfolgt den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt: „Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Großteil zeitnah realisiert werden. Innerhalb des Plangebietes stellt die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ derzeit die planungsrechtliche Grundlage dar, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde. Das Bebauungskonzept, das der damaligen Bebauungsplanänderung zugrunde lag, lässt sich u.a. aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Neuausrichtung moderner Gewerbegebiete nicht realisieren, weshalb von Seiten der Investoren ein neues Bebauungskonzept für das Plangebiet erstellt wurde. Die Umsetzung dieses neuen Bebauungskonzeptes kann nur auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplans erfolgen. Die äußere Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen bestehen bleiben. Wesentliche Änderungen werden im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete erforderlich. Hierbei ist anzuführen, dass die bauliche Ausnutzung der privaten Bauflächen auf das gesamte Plangebiet bezogen nicht erhöht werden soll. Ebenfalls soll der flächenmäßige Anteil der festgesetzten Urbanen

Gebiete und dem damit verbundenen Anteil an Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes nicht erhöht werden.“

Die Sicherung der Verkehrserschließung ist unverändert über die Gemeindestraße Gottlieb-Daimler-Allee und weiterführend deren Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße 3008 und weiterführend über die freie Strecke der Bundesstraße 3 vorgesehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich angekündigt, dass: „die Verkehrsuntersuchung im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs im Hinblick auf das städtebauliche Konzept, das der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ zugrunde liegt, überarbeitet und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wird.“ Zum jetzigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrensschrittes gemäß §4(1) BauGB wird auf eine der v.g. Verkehrsuntersuchung vorgehende verkehrstechnische Stellungnahme, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH vom Mai 2023, die eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse zurückliegender Verkehrsuntersuchungen, ein Ausblick auf die zu erwartende Qualität des Verkehrsnetzes sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf die weitere Bauleitplanung darstellt, verwiesen. Dies nehmen wir zunächst zur Kenntnis, bitten aber uns die überarbeitete Verkehrsuntersuchung zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Dies kann auch bereits im Vorfeld außerhalb des folgenden Bebauungsplanverfahrensschrittes erfolgen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen dürfen längs der Bundesfernstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Im Übrigen bedürfen gemäß §9(2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Wir bitten, analog der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans, die Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone der Bundesstraße 3 im Plan vermasst darzustellen. Die Erläuterung ist im Textteil unter *10.13 Sonstige Festsetzungen 10.13.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind*, bereits erfolgt.

Unter Verweis auf die unter *10 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)* und unter *10.4.8 Landschaftsgestaltungszone 1 – Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim L 3008 und an der Bundesstraße B 3* getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten

Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt/Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Bundesstraße 3 sowie der Landesstraße 3008 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind. Analog gilt dies ebenfalls für die getroffenen Festsetzungen für Beleuchtungsanlagen.

Nach §47 HStrG/§4 FStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straßen die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt werden. Dem Straßengelände der klassifizierten Straßen dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Landesstraße 3008 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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

■■■■■■■■■■

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH
Eingang A
Am Kronbergger Hang 3
65824 Schwalbach

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt [REDACTED]
Tel.-Durchwahl [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Fax / PC-Fax [REDACTED]
Zimmer-Nr. [REDACTED]
Aktenzeichen 60121-23-TÖB
Sprechzeiten

Datum 02.08.2023

Az.:	60121-23-TÖB- <u>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</u>
Vorhaben:	Planungsverfahren – Bebauungsplan (BP) "Krebsschere" 13. Änderung In Bad Vilbel -
Gemarkung:	Bad Vilbel
Flur:	20
Flurstück:	197

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.
2. Anregungen
Keine weiteren Anregungen

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: [REDACTED]

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

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

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

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

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

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

USt-IdNr.: DE112591443

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [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

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ keine grundlegenden Bedenken. Zur zweiten Offenlage sind jedoch verschiedene Punkte nachzuarbeiten.

Insbesondere beim Artenschutz besteht erheblicher Anpassungsbedarf. So ist grundsätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ mit konkreter Planung von CEF-Maßnahmen notwendig. Der derzeitige Ergebnisbericht basiert auf zwei Übersichtsbegehungen im August 2022, die zur Aktualisierung der Kartierungen aus 2014 und 2016 dienen. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mindestens 6-7 Feldlerchenbrutpaare, mehrere Rebhuhnbrutpaare (keine Anzahl genannt; in „Krebsschere“ und „Im Schleid“ zusammen mind. 2-5 Brutpaare) und Bluthänflingbruten anzunehmen sind. Zudem nutzen Goldammer und Stieglitz das Gebiet mindestens als Nahrungshabitat, das Braunkehlchen wurde als Durchzügler festgestellt. Um den notwendigen Umfang der CEF-Maßnahmen festzulegen, ist durch eine aktuelle Kartierung (max. 5 Jahre alt) die Anzahl der betroffenen Brutpaare festzustellen. Ansonsten sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge einer Worst case Analyse anzupassen, da der vorgeschlagene Umfang (2-3 Blühflächen mit je 2.000 – 3.000 m³ zzgl. je einem 3 m breiten Schwarzbrachestreifen) nicht ausreicht. Je betroffenem Rebhuhnbrutpaar ist z. B. gemäß aktueller Literatur 1 ha Ausgleichsfläche mit wechselseitiger Bewirtschaftung und Schwarzbrachestreifen vorzusehen; insgesamt wären also mind. 5 ha Maßnahmenfläche umzusetzen. Bei der Auswahl von Flächen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist darauf zu achten, dass insb. die Feldlerche dort nicht durch eine Kulissenwirkung beeinträchtigt wird. Der Alternativvorschlag, über Agrarumweltförderung Maßnahmen umzusetzen, reicht ebenfalls nicht aus, da eine dauerhafte und dingliche Sicherung der Maßnahmen notwendig ist. Auch Lerchenfenster sind als alleinige Maßnahme nicht geeignet, da sie nicht allen zu berücksichtigenden Arten gerecht werden. Außerdem ist ihr Nutzen stark

von der im Umfeld angebauten Feldfrucht abhängig und auch für die Feldlerche selbst lässt sich mit Blühstreifen/-flächen mit Schwarzbrache ein deutlich höherer Effekt erzielen (siehe „Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen“, Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2010). Außerdem ist die Formulierung der Maßnahmenvorschläge im Konjunktiv nicht tragbar; stattdessen sind verbindliche CEF-Maßnahmen mit Bewirtschaftungsauflagen zu formulieren, die sich u.a. an den Maßnahmenblättern für die jeweiligen Arten orientieren (wechselseitige zweijährige Bewirtschaftung, Saatgutvorgaben wie z. B. Lerchenmix von Wildsaaten GbR, Offenhaltung des Schwarzbrachestreifens etc.). Auch für die Zauneidechse sind konkrete Maßnahmen zu planen (z. B. Reptilienzaun, Ersatzhabitate mit genauer Ausführungsbeschreibung und Verortung, Pflegevorgaben, ggf. Umsiedlung). Für Fledermäuse ist ebenfalls eine aktualisierte Betrachtung notwendig, da im Ergebnisbericht dargestellt wird, seit der letzten Untersuchung habe sich die Nahrungsverfügbarkeit deutlich verbessert. Daher ist eine Einschätzung der Eignung als essenzielles Nahrungshabitat und damit als zu berücksichtigender Lebensraumbestandteil sowie ggf. die Planung von Maßnahmen notwendig. Für die CEF-Maßnahmen ist zudem ein Monitoring vorzusehen, das den Erfolg der Maßnahmen überwacht und die Grundlage dafür bietet, die Maßnahmen bei Bedarf anzupassen.

Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG, §§ 39 und kommenden 41a BNatSchG sowie §§ 3, 4 und 35 HeNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 24 BauGB folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist gemäß dem aktuellen Stand der Technik energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung. Der aktuelle Stand der Technik zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans wird in den Hinweisen zusammengefasst. Diese Regelungen gelten sowohl für private als auch für gewerbliche Flächen, da entgegen Punkt 2.2.3 des Umweltberichts (S. 26) auch Privatflächen mit einer erheblichen Lichtemission einhergehen können. Zum Entwurf ist zudem die Vereinbarkeit der vorgesehenen Kommunikationsfassaden mit den neuen gesetzlichen Regelungen zu prüfen. Wir gehen davon aus, dass diese Vereinbarkeit nicht gegeben ist.

Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Sehr zu begrüßen ist aus unserer Sicht die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr. Ebenfalls ausdrücklich begrüßt wird die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung sowie die Unzulässigkeit von „Schottergärten“, die mittlerweile auch in § 35 Abs. 9 HeNatG fixiert ist.

Ebenfalls zu begrüßen sind die vorgesehenen Fassaden- und Dachbegrünungen; weshalb diese nur auf 60 % der Dächer vorgesehen sind, sollte aus den Unterlagen klar hervorgehen. Weiterhin empfiehlt es sich, die bereits bestehende Pflanzliste um konkrete Vorgaben für die Fassaden- und Dachbegrünung zu ergänzen.

In der Zusatzbewertung Landschaftsbild vom 25.09.2018 sind die zugrundeliegenden Rechtsvorschriften zu aktualisieren (neues HeNatG statt HAGBNatSchG). Zudem ist die Berechnung an die 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ anzupassen. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 55,0 m zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 4,50 m durch Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen ergibt sich eine anzunehmende Gesamthöhe von 59,5 m. In Tabelle 1 ist die Höhe zu korrigieren (über, nicht unter 40 m); die Punktzahl ist korrekt eingetragen. Zudem bitten wir darum, zur zweiten Offenlage einen Auszug aus der AAV (§ 1 Abs. 2 AAV) zum Nachweis über den herangezogenen Rekultivierungsindex zu ergänzen.

Im Umweltbericht sind die Angaben zum Artenschutz nach Anpassung des Artenschutzfachbeitrags zu aktualisieren. In diesem Zuge ist folgende Unstimmigkeit zu beheben: Gemäß den Angaben auf S. 21 des Umweltberichts wird bei der Planung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche eine Reviergröße von ca. 5.000 m² pro Brutpaar ausgegangen. Bei der Betroffenheit von 6-7 Brutpaaren wären also rechnerisch 3,5 ha Maßnahmenfläche anstelle der angegebenen 2 ha notwendig. Wir bitten um Vereinheitlichung der Angaben.

§ 37 HeNatG (Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen) ist zu beachten. Unvermeidbare Glasflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Dabei ist auf hochwirksame Maßnahmen zurückzugreifen, wie sie z. B. in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) aufgeführt sind.

Wasserbecken und Gartenteiche sind nach Möglichkeit ökologisch wertvoll zu gestalten. So kommt diesen Flächen nicht nur eine kühlende Klimafunktion zu, sondern es lässt sich auch Lebensraum für wassergebundene Arten schaffen.

Die vorgesehene Extensivrasenfläche ist mit arten- und blütenreichem Regiosaatgut des entsprechenden Ursprungsgebiets einzusäen. Die hochstämmigen heimischen Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen (Bewässerung, Erziehungs-, Pflegeschritte) und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In der Pflanzliste D1 ist die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) zu streichen, da diese sich häufig stark ausbreitet und nur mit hohem Pflegeaufwand zurückzudrängen ist. Zudem empfiehlt es sich, bevorzugt auf heimische/europäische Arten zurückzugreifen, da bei diesen eine Koevolution mit heimischen Tierarten vorliegt.

Bei den zugrundeliegenden Landesgesetzen, die im Umweltbericht auf S. 8 genannt sind, ist das inzwischen in Kraft getretene Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) zu ergänzen.

Auf S. 16 des Umweltberichts sollte aus der Berechnung der max. Bodenversiegelung nach der 9. Änderung deutlich hervorgehen, dass sich die Berechnung nur auf den zukünftigen Geltungsbereich der 13. Änderung bezieht.

Werden Einfriedungen zugelassen, so sind diese mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zu gestalten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere zu gewährleisten.

Hinsichtlich der zulässigen Außenbeleuchtung gilt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans folgender Stand der Technik:

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m².
- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen.
- Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.
- Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die beantragte 13. Änderung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Planungsprozess halten wir die Berücksichtigung folgender Vorgaben für erforderlich:

Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Bemessung der im Plangebiet vorgesehenen Rückhalteanlagen ist mit der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt) abzustimmen. Bei unserer Durchsicht der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass bei der Bemessung ein Wert von 10 l/s*ha angesetzt wurde. Dieser Wert ist zu prüfen, da die Ansätze aktuell von maximalen Drosselabflüssen von 3 l/s*ha ausgehen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 13. Änderung des Bebauungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

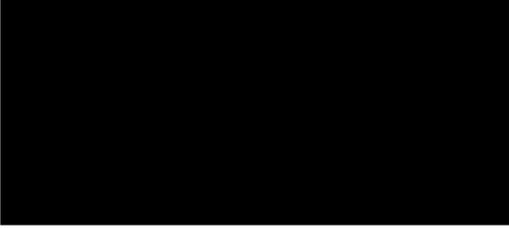
1. Im Plan ist die notwendige Vermaßung von Flächen nicht vollständig vorgenommen worden (z.B. überbaubare Flächen in allen GE und MU-Flächen, Flächen für Kommunikationsfassaden, Landschaftsgestaltungszone, öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese, belasteter Boden....)
2. Für etliche mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten belegten Flächen fehlt im Plan die nähere Bestimmung der Flächen (a, b ,c oder d).
3. Im Plan wurden für die MU Gebiete 1-3 jeweils Gesamtflächen für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Gleiches gilt für Grundflächen und Geschossflächen. Wir gehen davon aus, dass in den jeweiligen Gebieten alle baulichen Anlagen zusammen beantragt werden, um die Zulässigkeit prüfen zu können. Ansonsten kommt das sog. "Windhundprinzip" zum Zuge und es müsste bei jedem Antrag die schon jeweils "verbrauchte" Fläche der entsprechenden Kategorie vom Antragsteller nachgewiesen werden. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen im GE 1-8.
Wir weisen weiterhin darauf hin, dass verschiedene Grundstücke nur dann mit baulichen Anlagen überbaubar sind, wenn sie vereinigt sind und ein Baugrundstück darstellen.
4. In Punkt C Punkt 1 ist eine Auflistung notwendiger Stellplätze für verschiedene Nutzungen aufgeführt. Unter Punkt 5.2 sind Verkaufsstätten und Supermärkte (bis 800 qm Nutzfläche) aufgeführt. Im Regelfall wird bei derartigen Nutzungen auf die Verkaufsfläche nicht auf die Nutzfläche Bezug genommen.
5. Nach verschiedenen Gerichtsurteilen bemisst sich die zumutbare Entfernung für Stellplätze auf bis zu 300m Fußweg, nicht bis 400m. Wir bitten um Korrektur.
6. Unter Punkt C 3 ist ausgeführt, dass Kommunikationsfassaden zum Zwecke der Werbung nur gemäß den Zulässigkeitsgrundsätzen der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel zulässig sein sollen. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt, da es in der Satzung keine Ausführungen zu Kommunikationsfassaden gibt.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

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

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

Telefon ██████████
E-Mail ██████████
Datum 17.08.2023

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, 13. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“, hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)

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 Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Im ausgewiesenen Gebiet sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel, Leerrohre und Fernmeldekabel vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne bei den Stadtwerken Bad Vilbel anfordern.

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

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit den Stadtwerken Bad Vilbel und dem Netzbezirk Friedberg, Dorheimer Straße, 61231 Bad Nauheim; Tel. (0 60 31) 82 16 57.

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

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

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Wir gehen hierbei von einem üblichen Energiebedarf bzw. einer üblichen Bezugsleistung je Wohneinheit aus.

Des Weiteren sind mehrere Transformatorenstationen (*je nach elektrischem Leistungsbedarf*) erforderlich. Geeignete Standorte haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von mindestens 8,5m Breite * 6,1m Tiefe mit einem Kanalanschluss an einer der Grundstücksseiten. (Wir weisen darauf hin, dass kundeneigene Stationen als freistehende Netzstationen oder innerhalb von Gebäude ebenerdig und von außen zugänglich zu errichten sind). Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit 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. 06031/82-1336 – in Verbindung.

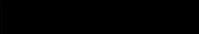
Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Stadt Bad Vilbel und die Fachabteilung in Friedberg – strassenbeleuchtung@ovag.de. Wir bitten darum, diese Informationen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

Mit freundlichen Grüßen

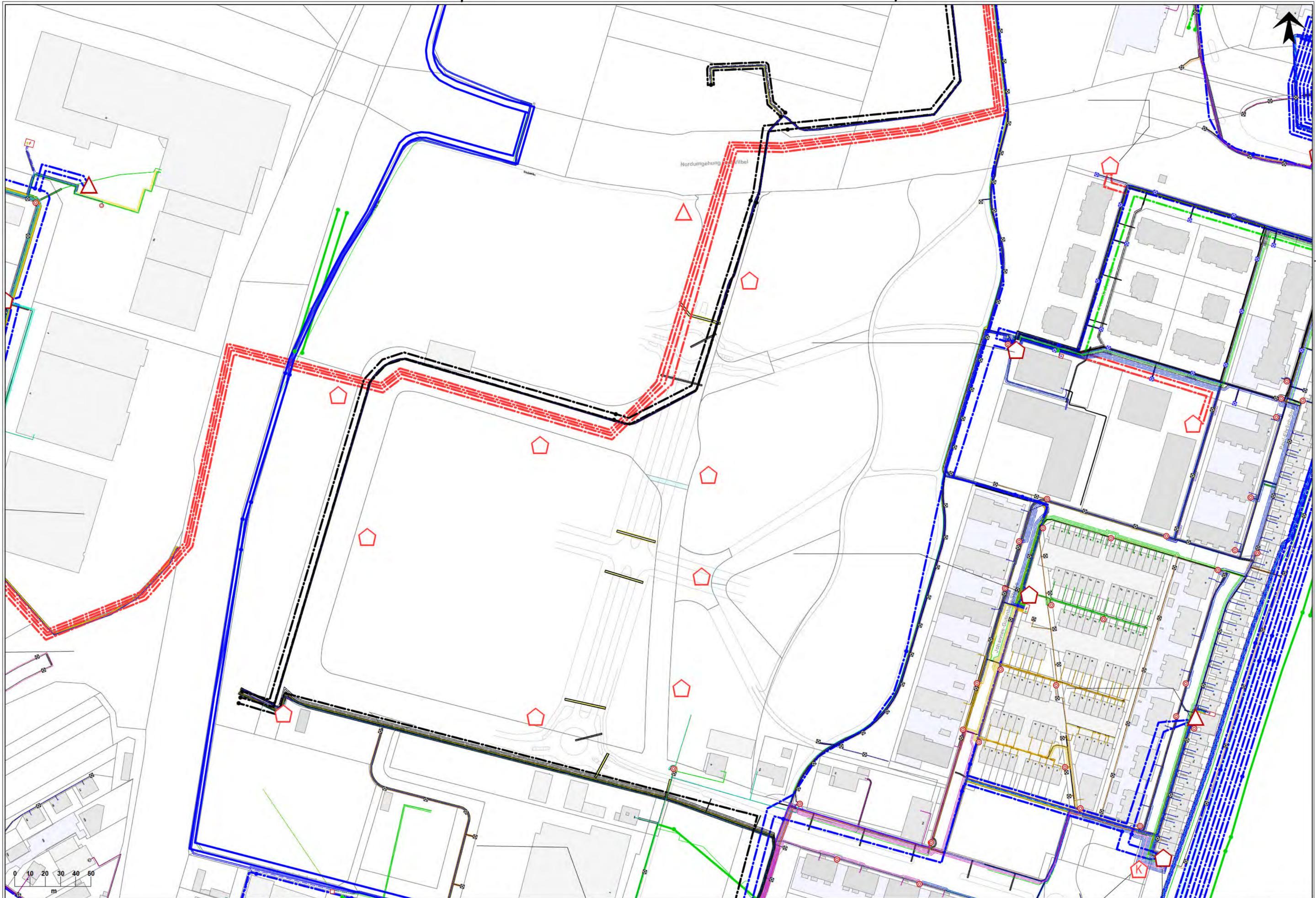

ovag Netz GmbH

Anlagen

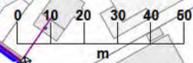
Kopie zur Kenntnis an:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, - Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen -
Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

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



Nordumgebung Bad Vilbel



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

**VNr. ERS/0748962/2023
Datum 08.08.2023
Telefon 06033 / 7043-1418
Fax 0611/327663823**

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

**Firma
ROB Planergruppe
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus**

Bauleitplanung

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in der Gemarkung Bad Vilbel

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB 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, 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ in der Gemarkung Bad Vilbel.

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.

Laut Ihrer Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung sind keine elementaren Einschränkungen zu erwarten. Mit den von Ihnen vorgelegten Werten, sehen wir aus verkehrspolizeilicher Sicht ebenfalls keine zu erwartenden Probleme zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz und der dort entstehenden Vermehrung des Straßenverkehrs.

Mit freundlichen Grüßen





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Am Sonnenplatz 2
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/29-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1119831**
Ihre Ansprechpartnerin : **[REDACTED]**
Zimmernummer: **[REDACTED]**
Telefon/ Fax: **[REDACTED]**
E-Mail: **[REDACTED]**
Datum: 14. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planergruppe ROB vom 27. Juni 2023

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 13. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ beabsichtigt die Stadt Bad Vilbel eine Neuausrichtung des bislang unbebauten östlichen Teils der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“. Die Umsetzung des neuen Baukonzeptes kann nur auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplans erfolgen. Die äußere Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen bestehen bleiben. Wesentliche Änderungen werden im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete erforderlich. Die bauliche Ausnutzung der privaten Bauflächen auf das gesamte Plangebiet bezogen und der flächenmäßige Anteil der festgesetzten Urbanen Gebiete und dem damit verbundenen Anteil an Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sollen nicht erhöht werden

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vلبels und umfasst eine Gesamtfläche von 14,8 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhau
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



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:

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 „Gewerblichen Baufläche, geplant“ und teilweise in einer „Grünfläche - Parkanlage“, die von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ sind aus diesen Darstellungen entwickelt, sodass die Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten kann.

Zu den Festsetzungen zum Einzelhandel in den Urbanen Gebieten verweise ich auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 2. August 2023, denen ich mich vollinhaltlich anschließe.

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

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.

In der Begründung des Bebauungsplans wurden Berechnungen über die Sicherstellung des zu erwartenden Wasserbedarfs des Plangebiets vorgelegt. Hierbei wird auf eine Zusicherung der OVAG von 2018 in Höhe von 400.000 m³/a verwiesen. Aufgrund der aktuellen Lieferreduzierungen der OVAG aufgrund der 2020 eingeführten Wasserampel, welche bereits auf Gelb steht und mit Liefereinschränkungen von 5 % einhergeht, wird diese Aussage hinterfragt. Es ist daher ein aktualisierter Nachweis vorzulegen, ob die damals geplante Erhöhung der Zulieferung nach dem heutigen Stand noch zugesichert werden

kann. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf durch die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen ansonsten keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 13. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in der Gemarkung Bad Vilbel der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

3. Abwasser, Gewässergüte

Gegen die geplante Bebauungsplanänderung bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Gemäß Ziffer 15.3 der Begründung zur Bebauungsplanänderung gilt für die Ableitung des anfallenden Regenwassers die Auflage, dass sowohl für die angeschlossenen privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Bereiche der Straßen, Wege und Plätze maximal 10 l / (s x ha) zum Abfluss kommen dürfen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des RP Darmstadt bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflusspende $q_{Dr} = ca. 3 \text{ l / (s*ha AEk)}$ besteht, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche AEk 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

Im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans werden ab Seite 89 unter „17 Altlasten“ Aussagen zu Altflächen getroffen.

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 22.06.2023 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) sind mir folgende Altstandorte bekannt:

- Altstandort „ehem. Betriebsgelände der Firma C+U GmbH“, ALTIS-Nr. 440.003.010-001.325, Status: Sanierung abgeschlossen,
- Altstandorte „ehem. Gewerbebetrieb Waltz“, ALTIS-Nr. 440.003.010-001.310 und „ehem. Kfz-Betrieb Kersten“ (ALTIS-Nr. 440.003.010-001.398), Status Altlastenverdacht aufgehoben.

Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

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.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB gilt die Verpflichtung die Belange des Umweltschutzes, und damit die Auswirkungen auf den Boden, zu berücksichtigen.

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

Im Umweltbericht zum vorgelegten Vorentwurf werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes behandelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bereits überplant ist und durch die 13. Änderung kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden vorliegt, sind die Ausführungen ausreichend.

Zusätzlich weise ich darauf hin, dass bei der Bauausführung die DIN 19639 zu beachten und einzuhalten ist.

c. Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensa-

tion des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ empfohlen. Diese Dateien können Sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

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

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. 22030 vom 12.05.2023) wurden Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt. Hierbei ist die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe oder Gewerbeflächen berücksichtigt worden.

Bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (OW) bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets sichergestellt und es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen und den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sinnvoll. Dies wird in den textlichen Festsetzungen klar gestellt.

Über die in der o. g. schalltechnischen Stellungnahme untersuchten Planungen in Kap. A.5.3 (Parkhaus, hierfür Festlegung von Zusatzkontingenten) und Kap. A.6 (Kindergarten in GE7) liegen keine weiteren Informationen vor und diese wurden in der weiteren Betrachtung des Plangebiets nicht berücksichtigt, daher wird von hiesiger Seite nicht näher darauf eingegangen.

Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Bericht-Nr. 22030 vom 12.05.2023) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit

den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) während der Tages- und Nachtzeit deutlich überschritten werden.

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

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

Die beabsichtigte Planung führt zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation durch die vorhandenen Verkehrswege mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Aus diesem Grund bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

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: komabwasser-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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet wird jedoch von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über deren Tiefe und Ausbreitung vor. (Diese Informationen sind bereits als Hinweis Nr. 13 (Bergbau) in den Textlichen Festsetzungen enthalten.) Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher insbesondere bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO₂-Freimessungen) getroffen werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht 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: kmr@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)



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht: 27.06.2023
Unser Zeichen: Sp

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

02. August 2023

Bad Vilbel 4/23/Bp 13. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere" in Bad Vilbel Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der 13. Änderung des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konzeptionelle Neuausrichtung des geplanten Gewerbegebietes geschaffen werden.

Von der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ (insgesamt ca. 14,7 ha) sind vor allem die drei geplanten Urbanen Gebiete innerhalb des ebenfalls geplanten Gewerbegebietes betroffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um geänderte, inhaltliche Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, wie die Neuabgrenzung der Bereiche für Kommunikationsfassaden sowie um die Verschiebung der Urbanen Gebiete in westliche bzw. östliche Richtung.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 7,09 ha) und „Grünfläche „Parkanlage““ (ca. 2,4 ha) mit den Überlagerungen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Die im o. g. Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ sind aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Festsetzungen der drei Urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 berühren aufgrund ihrer Flächengröße von insgesamt 0,75 ha nicht die Grundzüge der Planung.

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

Wir weisen aber aus Gründen der Rechtssicherheit des o. g. Bebauungsplans darauf hin, dass gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen soll. Diese drei Hauptnutzungsarten müssen nicht gleichgewichtig, aber alle im nennenswerten Umfang im Gebiet der Festsetzung selbst vorhanden sein. Die letztgenannte Hauptnutzungsart (soziale, kulturelle und andere Einrichtung) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan u. E. nicht ausreichend berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Einzelhandel in den Urbanen Gebieten weisen wir darauf hin, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich mehr als nur unwesentlich auswirken, nach § 11 (3) BauNVO außer in Kern – nur in den dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind. Auswirkungen werden ab einer Geschossfläche von 1.200m² angenommen.

Die im o. g. Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächen in MU 1 und Mu 2 von 1.500m² bzw. 1.800m² sind daher mit der Regelung in § 11 (3) BauNVO unvereinbar.

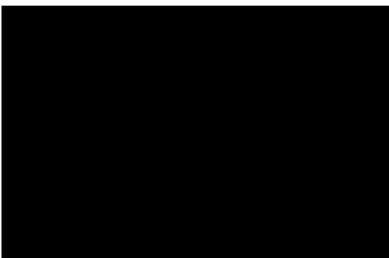
Aus Gründen der Rechtssicherheit regen wir daher an, diese Festsetzungen zu streichen.

Aus verkehrlicher Sicht wird bezugnehmend auf das Mobilitätskonzept auf Folgendes hingewiesen:

In dem Projekt „Raum für neue Mobilität – Mobilitätsstationen und mehr in der Region Frankfurt RheinMain“ (RaMo) arbeitet der Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Pilotlandkreis Wetteraukreis an einer flächendeckenden Umsetzung von Mobilitätsstationen. Daher wird für die Konzeption von Maßnahmen in dem Quartier eine Zusammenarbeit empfohlen (Ansprechpartnerin in unserem Hause ist Frau Alina Arnold).

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben '13. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 31.07.2023, Programmversion 39 2.1.3

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Bad Vilbel

Realnutzung (Stand 2021): 5900 Verkehrsgrün, 1520 Landw. Hof, 1100 Wohnbebauung, 9990 Freifläche, 9250 Steine, Schotter, 8120 Grünland, 8110 Ackerland

Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant

Flur: 20

Größe der Planfläche: 7,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Gewerbliche Baufläche, geplant, Parkanlage

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage



Befliegung Hessen (HLNUG 2021)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	7,7
Wirkzone	0	0,8



Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
FFHGebiete	1000 m	Fluglaerm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Industrielaerm	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Ruhige Gebiete	..300 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Massnahmenraeume Voegel	..300 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Biotope	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Vogelschutzgebiete	1000 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Vogelzugrastplaetze	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	.	
Wasser		Boden und Fläche	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Altlasten	..100 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bergschadensgebiete	..100 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Neuversiegelung	.....0 m
Gewaesserszustand	..100 m	Extremstandorte	..100 m
Quellen	..100 m	Archivboeden	..100 m
FliessStillgewaesser	..100 m	Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	Palaeantologische Denkmale	..100 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	Geologische Besonderheiten	..100 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	Rohstoffe	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Starkregen	.....0 m
Naturpark	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Sonstige Maßnahmen (abgeschlossen)



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotopie

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 4%

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 36% (2,6 ha)

LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 14%
Wohnbebauung, Nutz-, Freizeitgärten



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 4% (0,3 ha)

Innerörtl. Straße

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 10%

Verkehrsr Grün, Mischbebauung, Innerörtl. Straße



Sonstige bedeutsame Biotopie

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (0,1 ha)

Vegetationsfreie Fläche (nicht in Flüssen) (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Vegetationsfreie Fläche (nicht in Flüssen) (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)



Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 85% (6,1 ha)

Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 43%

Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen), Weinhähnchen (RL: gefährdet)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 94% (6,7 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %, Versiegelungsgrad < 10 %



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (0,4 ha)

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 8%

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,6 ha)

Kolluvien, Abschwemmassen (Bodenkarte), Holozäne Abschwemmassen (Geol. Karte)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (7,1 ha)

Qualitative Schutzzone I (HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (7,1 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **9%** (0,6 ha)
hoch (Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (7,1 ha)
kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m-s), mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m-s)

Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **23%** (1,6 ha)
mittlere thermische Belastung, hohe thermische Belastung

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (7,1 ha)
erhöhte Starkregengefährdung, hohe Starkregengefährdung

Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (7,1 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **7%**
Vorgeschichtliche Siedlung



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmimmissionen, Schadstoffimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Potenzielle Überschwemmungsflächen, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko)

Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmäler, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen
Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

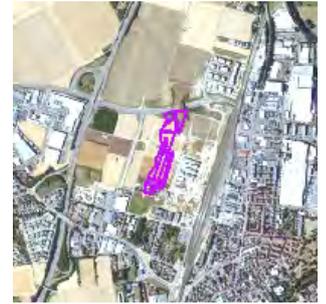
Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben '13. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere" in Bad Vilbel, Parkanlage, geplant'

Erstellt am 31.07.2023, Programmversion 39 2.1.3

Kommune/Ortsteil: Bad Vilbel/Bad Vilbel
Realnutzung (Stand 2021): 1520 Landw. Hof, 1100 Wohnbebauung, 8110 Ackerland, 8120 Grünland
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Flur: 20, 21
Größe der Planfläche: 2,4 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Parkanlage, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche



Befliegung Hessen (HLNUG 2021)

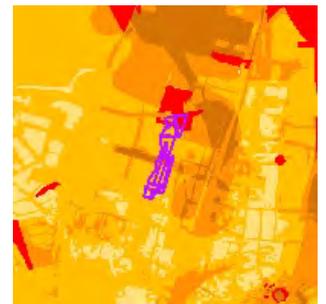
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,2	7,3
Wirkzone	0,1	1,3



Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
FFHGebiete	..200 m	Fluglaerm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..200 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..200 m	Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..200 m	Industrielaerm	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..200 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Kompensationsflaechen	..200 m	Emittierende Grossbetriebe	..300 m
Massnahmenraeume Voegel	..200 m	Gasfernleitungen	..300 m
Biotope	..200 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Biotopverbundsystem	..200 m	Windvorranggebiete	..300 m
Vogelschutzgebiete	..200 m	Windenergieanlagen Bestand	..300 m
Vogelzugrastplaetze	..200 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..200 m	Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m
Wasser		Boden und Fläche	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Altlasten	..100 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bergschadensgebiete	..100 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Extremstandorte	..100 m
Gewaesserzustand	..100 m	Archivboeden	..100 m
Quellen	..100 m	Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m
FliessStillgewaesser	..100 m	Palaeantologische Denkmale	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	Geologische Besonderheiten	..100 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	
Luft und Klima		Landschaft und Erholung	
Bioklima	.....0 m	Forstschutzgebiete	..200 m
Starkregen	.....0 m	Waldfunktionen	..200 m
Luftbelastung	.....0 m	Wald	..200 m
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 16% (0,4 ha)

Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 7%

Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (2,4 ha)

L DEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 99% (2,4 ha)

LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 7%

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 16%

Industrie u. Gewerbe, Str. in Werksgelände, Schienenfläche, Handel und Dienstl., Landesstraße, Landw. Hof, Lebensmittelmarkt



Sonstige bedeutsame Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,1 ha)

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Vegetationsfreie Fläche (nicht in Flüssen) (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)



Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 89% (2,2 ha)

Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 75%

Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen), Weinhähnchen (RL: gefährdet)



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 17% (0,4 ha)

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 23%

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,2 ha)

Kolluvien, Abschwemmmassen (Bodenkarte), Holozäne Abschwemmmassen (Geol. Karte)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,4 ha)

Qualitative Schutzzone I (HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,4 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,2 ha)

hoch (Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **4%** (0,1 ha)
mittlere thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (2,4 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (2,4 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **5%**
Hügelgrab, Hügelgräber, Römische Siedlung



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Schadstoffimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmäler, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope
Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

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

Technische Abteilung

Kontakt:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:



Bad Vilbel, 01.08.2023

**Stellungnahme: Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan „Krebsschere – 13. Änderung“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Horn,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas-, Steuer- 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: Geplante Bäume auf Gas- und Wasserleitungen:**
Die geplanten Bäume liegen auf den bereits verlegten Gas- und Wasserhauptleitungen. Es ist nicht zulässig Bäume auf den Leitungstrassen zu pflanzen, da diese im Schadensfall das Erreichen der Leitungen verhindern und mit dem Wurzelwerk Leitungen beschädigt werden können. Die Lage der Bäume ist anzupassen.

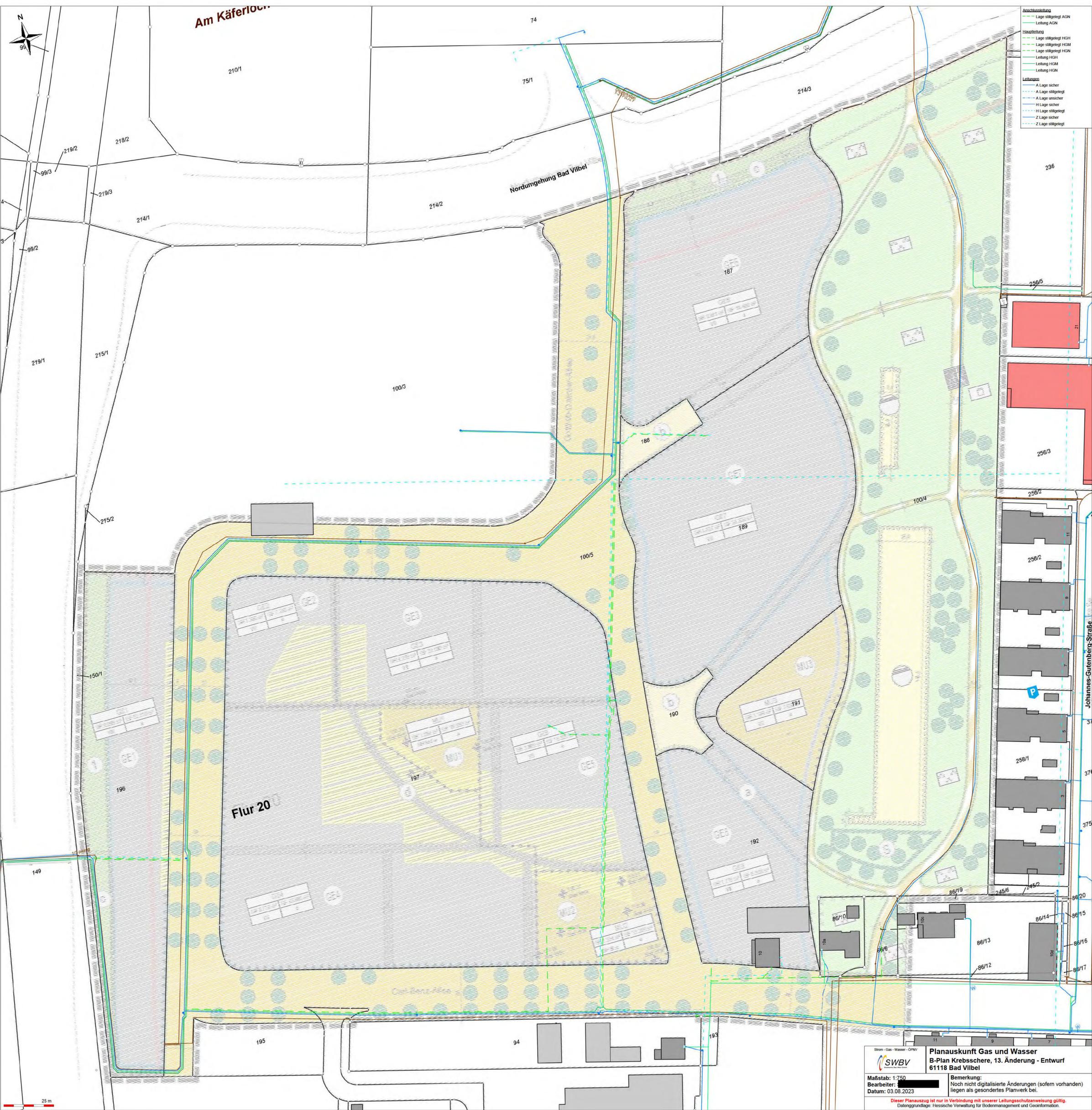
Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

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



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



- Anschließung**
- Lage stillgelegt AGN
 - Leitung AGN
- Hauptleitung**
- Lage stillgelegt HGH
 - Lage stillgelegt HGM
 - Leitung HGH
 - Leitung HGM
 - Leitung HGN
- Leitungen**
- A Lage sicher
 - A Lage stillgelegt
 - A Lage unsicher
 - H Lage sicher
 - H Lage stillgelegt
 - Z Lage sicher
 - Z Lage stillgelegt

Am Käferloch

Nordumgehung Bad Vilbel

Flur 20

Johannes-Gutenberg-Straße

Strom - Gas - Wasser - ÖPNV
SWBV
Planauskunft Gas und Wasser
B-Plan Krebschere, 13. Änderung - Entwurf
61118 Bad Vilbel

Maßstab: 1:750
 Bearbeiter: [Redacted]
 Datum: 03.08.2023

Bemerkung:
 Noch nicht digitalisierte Änderungen (sofern vorhanden) liegen als gesondertes Planwerk bei.

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

