

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Gronauer Bahnhof“**  
**Stadt Bad Vilbel, STT Gronau**

**Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**nach § 3 (2) BauGB**  
**- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -**

**Auftraggeber:**

**Magistrat der Stadt Bad Vilbel**

Am Sonnenplatz 1  
61118 Bad Vilbel

**Auftragnehmer:**

**Natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: Entwurf April 2024



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

NaturProfil  
Alte Bahnhofstraße 15  
  
61169 Friedberg

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

baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Telefon: +

Zeichen: TÖB-HE-23-162428/Fi

31.08.2023

**Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel**  
**Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“ in Bad Vilbel**  
Ihr Schr. vom 17.07.23

Sehr geehrter Herr Schaefer,

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:

Dem o. g. Bebauungsplanentwurf kann derzeit nicht zugestimmt werden.

Wir bitten die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zu beachten und die geänderten / ergänzten Planunterlagen erneut einzureichen.

**Schall- und Erschütterungsschutz**

Bei Durchsicht der Unterlagen hat sich herausgestellt, dass die Themen Schall- und Erschütterungsschutz wenn überhaupt nur unzureichend betrachtet werden und die Immissionstechnische Vorbelastung durch die bestehende, angrenzende Niddertalbahn nicht berücksichtigt wird. Sowohl für den Bestand als auch für unser Projekt können sich potenzielle Nutzungskonflikte ergeben, da die Wohnbebauung signifikant an die Trasse heranrückt.

Ausbaupläne Projekt „Ausbau und Elektrifizierung der Niddertalbahn“

Für die Strecke 3745 sind umfangreiche Ausbaumaßnahmen geplant, die zu einer Erhöhung der Streckenkapazität führen werden. Hierzu gehören unter anderem die vollständige Elektrifizierung der gesamten Strecke zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim sowie der zweigleisige Ausbau in den Abschnitten zwischen Schöneck-

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

Unser Anliegen:





Kilianstädten und Schöneck-Büdesheim sowie zwischen Altstadt-Höchst und Altstadt.

Im Bereich des Ortsteils Gronau ist die erstmalige Sicherung des Bahnübergangs „Berger Straße“ geplant. Ziel dieser Maßnahme ist es, den durch die nicht vorhandene Sicherung bedingten Geschwindigkeitseinbruch zu beseitigen und die Streckengeschwindigkeit auf 80 km/h zu erhöhen.

Die geplante Verkehrssteigerung spiegelt sich ebenfalls in der aktuellen Zugzahlenprognose für den Deutschlandtakt 2030 (2030 DT) wider. So soll die derzeitige Verkehrsbelastung erheblich gesteigert werden. Derzeit verkehren in beiden Richtungen 44 Züge im Tageszeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und 6 Züge im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. In Zukunft sind nach verkehrlicher Aufgabenstellung 66 Fahrten im Tages- und 8 Fahrten im Nachtzeitraum geplant.

#### Betrachtung von Schall- und Erschütterungstechnischen Fragestellungen im BP

Laut Begründung des Bebauungsplans wurde keine Schalltechnische Untersuchung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Diese werden nicht in der Liste der Fachbeiträge genannt und finden auch sonst keine Erwähnung.

Es wurden keine durch den Verkehr hervorgerufenen Immissionspegel ermittelt und mit den Anhaltswerten nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete verglichen. Diese betragen 55dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum. Laut Tabelle 1 der DIN 18005 ist bei einer Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr ein Abstand von etwa 60 m von der Verkehrsachse einzuhalten, um den Orientierungswert im Nachtzeitraum für die Gebietskategorie WA nicht zu überschreiten. Ein Nachweis über die tatsächliche Immissionssituation wurde nicht erbracht. Dementsprechend wurden auch keine Nachweise über die Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden oder -wällen erbracht, um die verkehrsbedingten Immissionen an der geplanten Bebauung zu reduzieren.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, der zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen ist, sowie die dazugehörigen Lärmpegelbereiche wurden ebenfalls nicht ermittelt. Somit wurde kein Nachweis geführt, ob es durch die vom Verkehr hervorgerufenen Immissionen zu erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz kommt.

Es wurde keine Erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Somit kann nicht sichergestellt werden, dass die Anhaltswerte nach DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

Das Thema Immissionsschutz wird in Abschnitt 2.1.12 der Begründung mit einem Verweis auf die bereits genannte DIN 4109 kurz angerissen.

Der Abschnitt 3.3 der Begründung macht allgemeine Aussagen zur Immissionssituation. Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung von 2 Zügen je Stunde und der geringen Vorbeifahrtsgeschwindigkeit sei derzeit nicht von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen. Weiterhin wird auf den passiven Schallschutz und diesbezügliche textliche Festsetzungen verwiesen. Die textlichen Festsetzungen verweisen in Abschnitt 11 ebenfalls allgemein auf die DIN 4109.



Dem Thema Erschütterungsschutz wird keinerlei Rechnung getragen.

### Fazit

Im Hinblick auf die Bewertung der Schall- und Erschütterungssituation trägt der vorliegende Bebauungsplanentwurf dem bestehenden Konfliktpotential nicht ausreichend Rechnung.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Immissionssituation und auch mit Aussicht auf die in Abschnitt 1 genannten Ausbaupläne mit der zugehörigen Verkehrssteigerung ist die Erstellung von Schall- und Erschütterungstechnischen Fachbeiträgen unbedingt angezeigt, um Nutzungskonflikte zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Immissionsminderung zu prüfen. Hierzu sind die aktuellen Betriebsprognosen des Bundesverkehrswegeplans mit dem Prognosehorizont 2030 Deutschlandtakt zu Grunde zu legen.

Ein pauschaler Verweis auf eventuellen passiven Schallschutz und die Mindestanforderungen nach DIN 4109 ist nicht ausreichend, um dem Schutzgut Mensch im Hinblick auf den Schall- und Erschütterungsschutz ausreichend Rechnung zu tragen und das Risiko zukünftiger Nutzungs- und Interessenkonflikte zu minimieren.

Übedies sind bei den weiteren Planungen auch die folgenden Auflagen/Hinweise zu berücksichtigen:

### **Bebauung**

Für den Bau der technischen Anlagen am Bahnübergang ist ein erweiterten Flächenbedarf möglich. Daher ist von einer Bebauung im unmittelbaren Bereich des Bahnübergangs abzusehen.

Außerdem müssen für den derzeit nicht technisch gesicherten Bahnübergang Berger Straße die Sichtflächen freigehalten werden. Jegliche Art von Bebauung, auch Carports, müssen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Elektrifizierung und des Ausbaus der Strecke 3745 soll der Bahnübergang technisch gesichert werden. Danach wäre ggf. eine Bebauung möglich. Dies müsste aber erst noch anhand detaillierter Unterlagen geprüft werden.

Des weiteren sind grenznahe Bepflanzungen mit Bäumen aufgrund der freizuhaltenden Signalsichten nicht zulässig.

### **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug. Dies gilt nicht nur für die Gebäude und Tiefgaragen, sondern auch für Lärmschutzwände.



1. Darstellung im Lageplan
2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze)
3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft)

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### **Überbauung**

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

### **Standsicherheit**

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

### **Gefährdung Bahnbetrieb**

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

### **Oberleitung (nach Elektrifizierung)**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.



Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwenden.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

### **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (auch auf benachbarten Fremdf Flächen) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien über das Online-Portal zu beantragen.

[www.deutschebahn.com/Online\\_Portal/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen)

### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

### **Einfriedigung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedigung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### **Parkplätze zur Bahnseite hin**

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.



### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die grenznahe Bepflanzung mit Bäumen ist auf Grund der freizuhaltenen Signalsichten nicht zulässig.

### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

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

### **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

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

### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

### **Vorflutverhältnisse**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen



### **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.

### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

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

### **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

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

Mit freundlichen Grüßen

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/>



BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**An  
NaturProfil  
Alte Bahnhofstraße 15  
61216 Friedberg**

**nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz und § 3 des  
Umwelt- und Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes  
anerkannte Naturschutzverbände**

Absender dieses Schreibens:

██████████  
██████████  
61118 Bad Vilbel  
LJV Hessen - Wetteraukreis

Bad Vilbel , den  
01.09.2023

Per E-Mail

**Betr.: Gemeinde Bad Vilbel,  
Hier: Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof „**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit der Stellungnahme, die ich im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis zu o.a. Vorhaben gerne wahrnehme:

Gegen das vorliegende Planungsvorhaben erheben sich nach unserem Ermessen bei Einhaltung der u.a. im Umweltbericht angegebenen Schutz- und Minimierungsmaßnahmen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

██

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , ██████████  
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

NaturProfil  
Alte Bahnhofstraße 15

61169 Friedberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

██  
██  
██  
██  
██

17.07.2023

11.08.2023

## **Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“ in Bad Vilbel**

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

### **Stellungnahme der Archäologischen und der Paläontologischen Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt eine römische *villa rustica* zudem sind auch römische Gräber bekannt.

Des Weiteren sind auch paläontologische Bodendenkmäler durch die geplante Baumaßnahme betroffen wie im Folgenden ausgeführt wird:

Das durch den Bebauungsplan "Am Gronauer Bahnhof" tangierte Areal wird von fünf denkmalfachbehördlich erfassten paläontologischen Bodendenkmälern flankiert (siehe in unten anstehender Übersichtskarte: "Gronau-992" bis "-996"). Hierbei handelt es sich um fossilführende Cyrenenmergel aus dem Paläogen. Die Abfolge beinhaltet vor allem Mollusken (hierunter Arten der Gattungen *Cyrena* und *Cerithium*). Zudem könnten durch die beabsichtigten Bodeneingriffe Braunkohlen-Schichten mit fossilen Pflanzen angetroffen werden. Weitere Hinweise auf fossilführende Sedimentgesteine des Areals finden sich in Koch (1881):

*Koch, C., 1881. Geologische Karte, Bl. 5818 Frankfurt a. M. 1:25000; Lieferung 21.*

Da insbesondere der Cyrenenmergel unmittelbar oberflächennah angetroffen werden könnte, sind entsprechende Bodeneingriffe durch eine Grabungsfirma zu begleiten.



Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

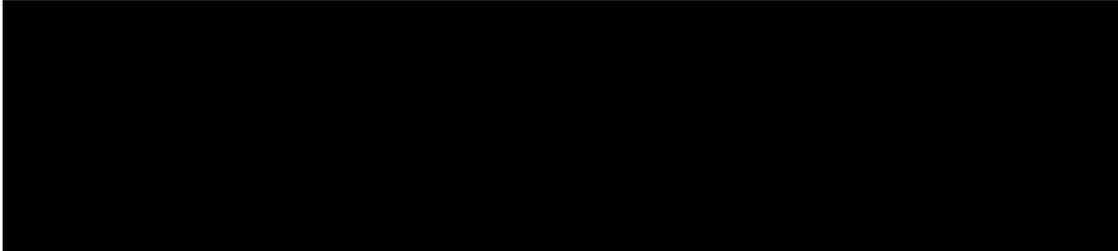
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenARCHÄOLOGIE und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen. Empfohlen wird eine vorbereitende Untersuchung durch Baggersondagen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der**

**Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Bad Vilbel  
Am Sonnenplatz 2  
61118 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/33-2023/1**  
Dokument-Nr.: **2023/1156184**  
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Datum: 30. August 2023

**Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplanentwurf „Am Gronauer Bahnhof“ im Stadtteil Gronau  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Natur Profil vom 17. Juli 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 Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Bad Vilbel das Ziel, den Wohnungsmarkt in Bad Vilbel in einem preiswerten, bezahlbaren Segment zu stärken und ein Angebot für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen steuern zu können. Hierzu soll im Planungsgebiet eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Weiterhin soll ein Nahversorger sowie eine Arztpraxis im Plangebiet entstehen, um mit diesen Funktionen eine wohnortnahe Nahversorgung und ärztliche Betreuung der kurzen Wege für die Bevölkerung im Stadtteil Gronau zu schaffen und zu fördern.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,4 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

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

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

## **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

### **1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

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 der Deckungsnachweis der Wasserversorgung zur die Sicherstellung des zu erwartenden Wasserbedarfs des Plangebiets vorgelegt. Hierbei wird auf eine Zulieferung der OVAG von ca. 90 % verwiesen. Aufgrund der aktuellen Lieferreduzierungen der OVAG durch die 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 geplante Versorgung durch die OVAG 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 den Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“ im Stadtteil Gronau der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

### **3. Abwasser, Gewässergüte**

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird in der vorliegenden (veralteten) Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der ARA Bad Vilbel als Mischgebiet berücksichtigt, soll aber

gesetzeskonform gemäß Ziffer 3.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen werden.

Um eine hydraulische Überlastung der Kanalisation zu vermeiden werden, soll eine Begrenzung der Einleitemengen in das Kanalnetz festgesetzt (max. 10 l/s x ha bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis) werden. Erforderlichenfalls sollen geeignete Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück, z. B. in Form eines Staukanals mit gedrosselter Einleitung in das Kanalnetz vorgesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des RP Darmstadt bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflussspende  $q_{Dr} = ca. 3 \text{ l/ (s*ha}_{AE,k})$  besteht, wobei der Drosselabfluss  $Q_{Dr}$  auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche  $A_{Ek}$  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 Altlasten und Bodenschutz**

##### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

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

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der

zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

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

## **b. Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

Aus Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“ im Stadtteil Gronau der Stadt Bad Vilbel keine Bedenken.

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

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden ein Schienenverkehrsweg. Ohne weitergehende Untersuchungen zu den Schallimmissionen bestehen gegen die vorgesehene Planung Bedenken.

Aufgrund der Nähe zum Schienenverkehrsweg ist nicht sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem Planbereich eingehalten werden können, daher sollte im Rahmen des weiteren Planungsfortschritts eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen (aktive oder passive) vorgeschlagen werden.

In der Begründung wird außerdem angegeben, dass im Plangebiet ein Nahversorger geplant sei. Auch hier sollte überprüft werden, ob bzw. mit welchen Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den geplanten Nahversorger in den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) im Plangebiet bzw. in der Nachbarschaft eingehalten werden können.

#### 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](mailto: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:

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

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

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

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

### C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

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

#### Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

NaturProfil  
Planung und Beratung  
Kettelerstrasse 33  
61169 Friedberg

### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ---  
Ihre Nachricht: 17.07.2023  
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Abteilung: Planung  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
Schaper@region-frankfurt.de

9. August 2023

### **Bad Vilbel 5/23/BP Bebauungsplan "Am Gronauer Bahnhof" im Stadtteil Gronau Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes westlich des Gronauer Bahnhofes geschaffen werden. Außerdem sollen ein Nahversorger und eine Arztpraxis angesiedelt werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ (ca. 0,4 ha) dargestellt.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die in das Plangebiet einbezogene Grünlandfläche gemäß den Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNTK) von 2019 (Luftbildinterpretation) als extensives Frischgrünland - potenziell gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG - eingestuft wurde. Aufgrund der Ausführungen im Umweltbericht zu den Kartierungsergebnissen gehen wir davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der Fläche nicht verifiziert wurde.

Das Plangebiet liegt in der Wirkzone des FFH- und Vogelschutzgebietes „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Wir bitten dies im Umweltbericht auf Seite 4 zu ergänzen bzw. zu berichtigen.

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

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Am Gronauer Bahnhof" im Stadtteil Gronau, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 31.07.2023, Programmversion 39 2.1.3

**Kommune/Ortsteil:** Bad Vilbel/Gronau

**Realnutzung (Stand 2021):** 8140 Streuobstwiese, 1200 Mischbebauung, 1100 Wohnbebauung, 9990 Freifläche

**Vorgesehene Nutzung:** Wohnbaufläche, geplant

**Flur:** 11, 10

**Größe der Planfläche:** 0,3 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022):** Wohnbaufläche, Bestand

**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Straße oder Verkehrsfläche, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000



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	7,9
Wirkzone	0,9	1,9



#### 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

<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>
Laermschutzbereich	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Fluglaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Ruhige Gebiete	..100 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Biotope	..300 m
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	.	
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	
<b>Wasser</b>		<b>Boden und Fläche</b>	
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
Gewaesserzustand	..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
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
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	.	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
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)

#### Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **23%**  
Wetterau



#### FFH-Gebiete (Natura 2000)

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **12%**  
Grünlandgebiete in der Wetterau



#### Naturschutzgebiete

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **1%**  
Im alten See bei Gronau



#### Auen-Landschaftsschutzgebiete

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **2%**  
Auenverbund Wetterau



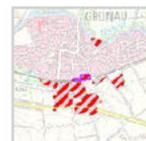
#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **74%** (0,3 ha)

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

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **24%**

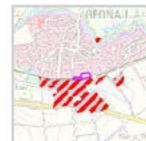
Naturnaher Fluss (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG o. § 13 HAGBNatschG, BNTK), Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Streuobsteifläche mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Ufergebüsch feuchter bis nasser Standorte (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG o. § 13 HAGBNatschG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)



#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **29%**

Habitatfläche des Biotopverbunds



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

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



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

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

Mischbebauung, Innerörtl. Straße

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **9%**

Innerörtl. Straße, Mischbebauung



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

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **5%**

Schienenfläche, Landesstraße, Landw. Hof, Feuerwehr



#### Sonstige bedeutsame Biotope

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **2%**

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK)



#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **23%**

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



### Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **36%**

Sechsfleck-Widderchen (RL: Vorwarnliste), Kleiner Sonnenröschen-Bläuling (RL: Vorwarnliste), Schwalbenschwanz (RL: Vorwarnliste), Pflaumen-Zipfelfalter (RL: Vorwarnliste), Nierenfleck-Zipfelfalter (RL: Vorwarnliste), Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)



### Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %



### Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **41%**

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)



### Fließ- und Stillgewässer

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **2%**

Mühlbach



### Potenzielle Überschwemmungsflächen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

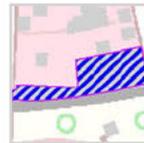
Holozäne Abschwemmungen (Geol. Karte)



### Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

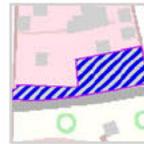
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



### Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m-s)



### Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **42%** (0,1 ha)

mittlere thermische Belastung



### Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

erhöhte Starkregengefährdung



### Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (0,3 ha)

hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



### Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **15%**

Fernradweg R4, Regionalpark Rundroute



### Bodendenkmäler

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **51%** (0,2 ha)

Römische Siedlung

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **53%**

Römisches Grab, Gräber, Römische Siedlung



### Baudenkmäler

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **8%**

Niddertalbahn (II)



### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>), Wärmebelastung (thermische Bedingungen)  
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Lärmmmissionen, Schadstoffmissionen, Wärmebelastung)

#### 3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Potenzielle Überschwemmungsflächen  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen, Überschwemmungsrisiko)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Bodendenkmäler, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

#### 3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Auen-Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturschutzgebiete, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, FFH-Gebiete (Natura 2000)Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

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

Natur Profil  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Per mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

**Technische Abteilung**

**Kontakt:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
**Telefax:** [REDACTED]  
**E-Mail:** [REDACTED]

Bad Vilbel, 01.08.2023

**Stellungnahme: Bauleitplanverfahren der Stadt Bad Vilbel  
Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Schäfer,

im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Wasser-, Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Bestandspläne Gas und Wasser erhalten Sie in der Anlage.

Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden.

Die Versorgung des neuen Baugebiets mit Trinkwasser ist aufgrund der anhaltenden Wasserknappheit und Klimaveränderungen **nicht gegeben**. Wir bitten Ihren Absatz (3.4.2) dementsprechend zu ändern.

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

[REDACTED SIGNATURE]

Anlage: - Bestandsplan Gas- und Wasserleitungen

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

NaturProfil  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg

Auskunft erteilt [REDACTED]  
Tel.-Durchwahl [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]  
Fax / PC-Fax [REDACTED]  
Zimmer-Nr. [REDACTED]  
Aktenzeichen 60147-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 29.08.2023

<b>Az.:</b>	<b>60147-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Am Gronauer Bahnhof" in Bad Vilbel -</b>
Gemarkung:	Gronau
Flur:	11
Flurstück:	108/31

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.

### **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](http://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 PBNKDEFFXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

USt-IdNr.: DE112591443

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner:** [REDACTED]

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

##### **Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:**

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

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

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

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

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

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

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner:** [REDACTED]

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

##### **Möglichkeiten der Überwindung:**

##### **Löschwasserversorgung**

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

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

#### **Hydranten:**

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

#### **Sonstige Maßnahmen:**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner:** [REDACTED]

#### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

In den textlichen Festsetzungen ist der Zeitraum für die Baufeldräumung in Punkt 8.2 anzupassen. Gemäß Umweltbericht sind Baumfällungen bei Hinweisen auf Sommerquartiere von Fledermäusen zwischen dem 01.11. und dem 01.03. durchzuführen.

Die vorgelegte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist nicht ausreichend, zumal die Analyse zu dem Schluss kommt, dass sowohl Vögel als auch Fledermäuse betroffen sind und auch von einem Zauneidechsenvorkommen auszugehen ist. Zum Entwurf ist daher eine ausführliche Kartierung gemäß Methodenstandards (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Haselmaus) durchzuführen. Methodik und Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen

Fachbeitrag darzustellen, neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ggf. nötige CEF-Maßnahmen zu planen. Dabei ist zu beachten, dass auch Nahrungshabitate geschützt sind, wenn sie einen wichtigen Lebensraumbestandteil darstellen oder durch den Verlust eine Störung nach § 44 BNatSchG eintreten kann. Die Eignung der vorhandenen Strukturen als potenzielles Winterquartier für Fledermäuse ist einzuschätzen (Kartierung im Winter mit Endoskopkamera und/oder Messung der Baumdicke zur Abschätzung der Frostfreiheit). Können Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen (Baumhöhlen!) nicht sicher ausgeschlossen werden, sind diese mind. im Verhältnis 1:3, potenzielle Wochenstubenquartiere im Verhältnis 1:5 auszugleichen. Bei Betroffenheit nicht unmittelbar planungsrelevanter Arten sind diese im Zuge der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies trifft bspw. auf die „artenreichere Insektenfauna (Käfer, Heuschrecken, Schmetterlinge)“ zu, die gemäß Artenschutzfachbeitrag in den Gehölzen und krautigen Arten mit mehr oder weniger reichhaltigen Blühhorizonten zu erwarten ist.

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung der Außenbeleuchtung ist um einen Verweis auf den aktuellen Stand der Technik zu ergänzen, der entweder ebenfalls in den textlichen Festsetzungen beschrieben oder in den Hinweisen aufgeführt wird (siehe unten).

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Planung sind folgende Punkte anzupassen/zu berücksichtigen:

- Bestandsplan, Legende: Typ-Nr. 04.220 ist durch Typ-Nr. 04.210 zu ersetzen
- Bei Typ-Nr. 04.210 (Baumgruppe) Überschilderung beachten, d.h. die darunterliegende Fläche ist ebenfalls zu bilanzieren
- Bei Typ-Nr. 04.110 (Einzelbaum) Überschilderung beachten; außerdem Angabe des Stammumfangs in 1 m Höhe notwendig, davon hängt ab, wie viele m<sup>2</sup> überschilderte Fläche anzunehmen sind (vgl. Typ-Nr. 04.000 in der Hess. Kompensationsverordnung 2018)
- Das westliche Grundstück (Flur 11, Flurstück 108/31) wird gemäß Luftbildern beweidet und ist mit mehr als 10 Obstbäumen bestanden. Das Foto von der Fläche im Artenschutzfachbeitrag sowie die gemäß Umweltbericht höhere Artenvielfalt auf dieser Fläche deuten auf eine extensive Nutzung hin. Es ist zu prüfen, ob die Fläche den Kriterien einer Streuobstwiese entspricht. Ist dies der Fall, ist die Fläche je nach Intensität der Beweidung als Typ-Nr. 03.111, Typ-Nr. 03.130 oder Typ-Nr. 03.131 zu berücksichtigen. Sind die Kriterien einer Streuobstfläche nicht voll erfüllt, kann ein Abschlag nach Anlage 2, Punkt 2.2.7 und 2.3 der Hess. Kompensationsverordnung 2018 vorgenommen werden. Sind die Kriterien einer Streuobstfläche nicht erfüllt, ist z. B. auf eine Einstufung als Typ-Nr. 06.210 „Extensiv genutzte Weiden“ zzgl. des Baumbestands (Überschilderung) zurückzugreifen; fehlen im Grünland Magerkeitszeiger, kann ein Abschlag nach KV vorgenommen werden.
- Die Grundstücke Flur 11, Flurstücke 28/1 und 137/27 werden gemäß AF nur unkontinuierlich gepflegt und erscheinen auch in diversen Luftbildern extensiv genutzt. Eine Einstufung in Typ-Nr. 06.340 ist trotz eingeschränktem Artenspektrum bei extensiver Nutzung und seltener/unterlassener Düngung nicht nachvollziehbar. Behelfsweise kann zwischen Typ-Nr. 06.330 und 06.340 interpoliert und eine Wertigkeit von 45 WP/m<sup>2</sup> angenommen werden.
- In unseren Luftbildern aus 2019 ist im nördlichen sowie im östlichen Bereich der Flurstücke 137/27 und 28/1 jeweils eine Gehölzstruktur erkennbar, die in den Planunterlagen nicht enthalten und im Luftbild von 2021 nicht mehr erkennbar ist. Im selben Zeitraum scheinen gemäß Luftbildern die Gehölzgruppen auf den beiden südlich angrenzenden Flurstücken reduziert worden zu sein. Unserem Kenntnisstand zufolge

wurde für die Beseitigung dieser Strukturen jedoch keine Genehmigung erteilt. Hier ist der letzte rechtmäßige Zustand zu prüfen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde zu legen.

- Gemäß Luftbild erstreckt sich das Grünland bis auf die Straßenparzellen Flur 10, Flurstück 60/40 und Flur 11, Flurstück 113/96. Im Bestandsplan sind die Straßenparzellen dagegen als komplett asphaltiert angegeben. Hier bitte den letzten rechtmäßigen Zustand darstellen und berücksichtigen.

- Tiefgaragen sind als teilversiegelte Fläche zu betrachten, sofern sie nicht ohnehin unter einer Fläche liegen, die bereits als versiegelt bilanziert ist

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen und den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern handelt es sich bei dem Obstbaumbestand auf dem Grundstück Flur 11, Flurstück 108/31 womöglich um Streuobst und damit um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Diese Annahme ist unter Beachtung der gängigen Kriterien (mind. 10 Bäume oder mind. 1.000 m<sup>2</sup>, auch im Zusammenhang mit umliegenden Flächen; Baumabstand mind. 8 m oder max. Baumdichte von 150 Bäumen/ha; Stammhöhe bei > 50 % der Bäume > 1,60 m; verschiedene Arten/Sorten) für die Kartierung von Streuobst zu prüfen. Lässt sich nicht widerlegen, dass es sich um einen Streuobstbestand handelt, ist im Entwurf ein entsprechender 1:1 Ausgleich vorzusehen. Für die Beseitigung des Bestands ist eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde zu notwendig.

#### **Rechtsgrundlage:**

§§ 14, 30 und 44 BNatSchG; §§ 3, 4, 12, 25, 35 und 37 HeNatG; Hessische Kompensationsverordnung 2018

#### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus den Pflanzlisten ist der Amerikanische Amberbaum zu streichen, da dieser nicht der in den Unterlagen getroffenen Vorgabe entspricht, hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dafür empfehlen wir eine Ergänzung der Pflanzlisten um weitere Arten; dies gilt insbesondere, da Eichen vom Eichenprozessionsspinner und Ahorn von der Rußrindkrankheit befallen werden können. Konkret können aus unserer Sicht folgende Arten ergänzt werden: Berberitze, Himbeere, Kreuzdorn, Liguster, Eibe, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher und Wolliger Schneeball, Roter Holunder, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Eberesche, Elsbeere,, Esche, Feldulme, Holzapfel, Rotbuche, Sandbirke, Felsenkirsche. Außerdem empfiehlt sich die Ergänzung einer Artenliste für die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Festsetzung der Verwendung von Regiosaatgut für die Einsaat von Grünflächen.

Aus den Unterlagen sollte ersichtlich sein, weshalb nur mind. 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen sind. Hier könnte aus unserer Sicht ein höherer Mindestanteil festgesetzt werden.

Im Umweltbericht, Punkt 6.1, 1. ist die Formulierung „Sonder- bzw. Gewerbegebiet“ durch „Wohngebiet“ zu ersetzen. Die geplante Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets ist in den zeichnerischen Festsetzungen darzustellen.

Die textliche Festsetzung der Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag wird ausdrücklich begrüßt. Wir empfehlen, einen Verweis auf § 37 HeNatG als gesetzliche Grundlage mit weiterreichenden Vorschriften zu ergänzen. Zudem sollte ein Hinweis enthalten sein, wo Informationen zu geeigneten Vermeidungsmaßnahmen zu finden sind. Es empfiehlt sich der Verweis auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022), in der verschiedene Muster mit

ihrer jeweiligen Wirksamkeit – basierend auf den Ergebnissen von Flugtunnelversuchen – vorgestellt werden.

Gartenteiche mit wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Schicht (Folie, Vlies) sind zugelassen. Die Ergänzung von Hinweisen zur ökologisch wertvollen Gestaltung solcher Gartenteiche kann dazu beitragen, dass die Teiche später verschiedenen Arten als Lebensraum dienen.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung des Verbots von „Schottergärten“ und weisen darauf hin, dass diese nach neuer Naturschutzgesetzgebung unabhängig von ihrer Größe unzulässig sind (§ 35 Abs. 9 HeNatG). Eine Ergänzung der Formulierung um die genannte Rechtsgrundlage wird empfohlen.

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, sodass die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere (z. B. Igel) gewährleistet ist. Aus selbigem Grund sind Stützmauern nicht zuzulassen.

Inwiefern eine rechnerische Bilanzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds notwendig ist, muss im Umweltbericht genauer betrachtet werden. Dazu ist die geplante zulässige Gesamthöhe (inkl. zulässiger technischer Anlagen 15 m; max. 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) in Verhältnis zu den umgebenden Bestandsgebäuden zu setzen. Ergibt sich dabei ein deutlicher Unterschied, ist eine Landschaftsbildbewertung notwendig.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites soll das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel herangezogen werden. Die beanspruchte Maßnahme kann bereits im Entwurf benannt werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Fläche innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

Die textliche Festsetzung zur künstlichen Außenbeleuchtung sollte um einen Hinweis auf §§ 4 und 35 HeNatG ergänzt werden. Zudem ist in den Hinweisen der aktuelle Stand der Technik zur möglichst wirkungsarmen Außenbeleuchtung aufzunehmen:

„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 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m<sup>2</sup>.
- 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 das dargestellte Planvorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Für den weiteren Planungsprozess bitten wir Folgende zu beachten:

Entwässerung des Plangebietes

Die Grundlagen für die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen im Plangebiet sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt als zuständiger Wasserbehörde abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist die in den Planunterlagen genannte Drosselabflussspende von 10 l/s\*ha zu prüfen. Nach derzeitigen Regelwerken ist hier von einer maßgebenden Drosselabflussspende von 3 l/s\*ha auszugehen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Dimensionierung der privaten Rückhalteeinrichtungen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf Seite 7 vom Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises gesprochen. Dies müsste u.E. Wetteraukreis lauten.

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

#### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

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

#### **FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin:** [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

#### **Fachliche Stellungnahme:**

1. Für die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wurde u.a. ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. In der Begründung ist unter Punkt 2.1.2 - Höhe baulichen Anlagen -ausgeführt, dass die Gebäudehöhe in der Mitte der zur Bachwiesenstraße hin orientierten Fassade gemessen wird. In der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.2 zum Bezugspunkt fehlt aber diese Beschreibung. Dies ist nachzuholen.
2. Im Plan ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden. Es fehlt allerdings eine nähere Bestimmung, welchem Bereich/Objekt diese Stellplätze zugeordnet werden sollen.
3. Aus Immissionsschutzgründen (Lage an der Bahn) ist unter Punkt 11 eine Festsetzung zum Schutz vor Lärm getroffen worden. Auf welcher Basis diese Festsetzung getroffen wurde, geht aber weder aus der Begründung noch aus beigefügten Fachbeiträgen etc. hervor.

#### **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]  
[REDACTED]



werden, die Zahl auf 1,0 / Wohneinheit reduziert werden kann. Wie viele Stellplätze werden nunmehr tatsächlich nachgewiesen und später errichtet?

7. Wie wird die Zahl der Stellplätze erreicht? Wird eine Tiefgarage ausgeführt? Falls ja, wie ist dies, mit dem Ziel ein preiswertes, bezahlbares Wohnungsmarktsegment für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen anbieten zu wollen, vereinbar?
8. Wie werden die notwendigen Stellplätze für die geplante Arztpraxis und den Nahversorger nachgewiesen und welche Anzahl an Stellplätzen sind vorgesehen?
9. Auf Seite 5 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen werden keinerlei Angaben zu den Stellplätzen für Kfz gemacht! Das ist meines Erachtens aber unbedingt notwendig. Ich bitte um Konkretisierung der Angaben zu den zu schaffenden Stellplätzen!
10. Ansonsten ist späterer Ärger um Stellplätze vorprogrammiert (insbesondere vor dem Hintergrund der Anbindung an die Bahnverbindung der Niddertalbahn nach Frankfurt!). Bereits heute parken (kostenlos!) in den umliegenden Straßen Urlauber, um mit der Bahn zum Flughafen zu fahren! Dieses Phänomen wird durch die Realisierung verstärkt! Wie soll diesem Phänomen Abhilfe geschaffen werden?

### **Umnutzung/Gemeinflächen:**

11. Gibt es schon einen möglichen Pächter/Betreiber der Arztpraxis und des Nahversorgers? Ist alternativ zu befürchten, dass wenn keine geeignete Kandidaten auffindbar sind, diese Fläche ebenfalls als Wohnraum um deklariert werden?
12. Wie werden die im BauGB in § 9 geforderten Flächen für Gemeinbedarf/Spielflächen geschaffen? Ich bitte insoweit um Konkretisierung!

### **Verkehrsführung/Erschließung:**

13. Ebenfalls bleibt es aus dem Bebauungsplan undefiniert, von wo die öffentlichen Parkplätze und auch das Wohn-/Geschäftshaus angefahren werden wird.
14. Falls die öffentlichen Parkplätze "nur" von der Berger Str. angefahren werden sollten, wie werden die Lärmschutzanforderungen für die bisherigen Anwohner/Anlieger aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sichergestellt?
15. In dem Lageplan ist "nur" ein allgemeines Gehrecht (Allgemeinheit) eingezeichnet. Wird über diesen Weg auch Durchgangsverkehr fließen? Falls nein, wie wird das Durchfahrtsverbot sichergestellt?
16. Wurde für die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordneten Straßen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt? Falls nein, warum nicht? Falls ja, was waren die Ergebnisse der Untersuchung?

### **Deutsche Bahn AG (als Träger öffentlicher Belange):**

17. Wurde bei der Aufstellung des B-Planentwurfs auch die Deutsche Bahn AG als Beteiligter/Betreiber (Träger öffentlicher Belange) der Niddertalbahn einbezogen? Die DB ist schließlich für einen wesentlichen Teil der Lärmemissionen verantwortlich (an-/ und abfahrende Züge, die in der Rush-Hour bis zu 4\* fahren - entgegen des B-Plans der max. 2 Züge / h nennt).
18. Weiterhin steht zur Aussicht, dass die Taktung der Züge weiter gesteigert werden soll. Wurde dies bei der Aufstellung des B-Planentwurfs berücksichtigt und mit der Deutschen Bahn AG thematisiert?
19. Wurde außerdem das Thema unbeschränkter Bahnübergang in der Berger Straße berücksichtigt? Hier ergeben sich durch das notwendige Hupen der abfahrenden Züge vom Bahnhof Gronau "erhebliche" Lärmemissionen durch die Bahnen.
20. Außerdem werden sich durch die "neue" Zu-/Abfahrtsmöglichkeit über die Berger Straße nicht selten Verstöße gegen das bisher angeordnete Durchfahrtsverbot ("nur für landwirtschaftlichen Verkehr frei") ergeben. Wie sollen diese vorprogrammierten Verstöße verhindert werden?
21. Ist für den Bereich der geplanten Bebauung ein Lärmschutz geplant? Falls ja, warum wird dieser Lärmschutz nicht entlang der Bahnlinie verlängert zu Gunsten der bisherigen Bestandsgebäuden?

**Lärmschutz/Belange etc. der bisherigen Anwohner/-lieger:**

22. Wurde für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren schalltechnische Untersuchungen durchgeführt? Falls nein, warum nicht? Falls ja, was waren die Ergebnisse der Untersuchung?
23. Wie werden die bisherigen Anwohner der Bachwiesen-/Berger-/Dresdener Str. vor dem zunehmenden Autoverkehr und damit einhergehend den Lärmemissionen geschützt?
24. Werden für die bisherigen Anlieger der Bachwiesen-/Berger-/Dresdener Str. Anwohnerparkplätze geschaffen (in vielen Häusern wird die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel nicht eingehalten - ein der Verwaltung ein hinlänglich bekanntes Problem, das auch/insbesondere im Rahmen von Neubaumaßnahmen offensichtlich häufig verdrängt wird!!!!) - siehe auch meine Fragestellungen zu Nummer 5 bis 9?
25. Wie ist die Begründung für die Zulässigkeit eines Park & Ride Parkplatzes mit entsprechendem Autoverkehr in einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebiet der Bachwiesen-/Berger-/Dresdener Str.?
26. Statt die Verkehrsberuhigung in einem solchen Wohngebiet zu erhöhen, wird deutlich mehr öffentlicher -/ Individualverkehr in diesen Bereich geleitet. Wie ist das mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und Verdrängung des Pkw-Verkehrs in der Wohnbebauung aus Sicht der Stadt Bad Vilbel vereinbar?
27. Über welche Zu-/Abfahrten wird die Abfallentsorgung des/der neu errichteten Gebäude erfolgen? Warum ist die Fläche für Versorgungsanlagen entgegen einer direkten Anbindung von Osten im Westen geplant?
28. Über welche Zufahrten werden die Baufahrzeuge an die Baustelle (Wohngebäude) geführt? Sofern nicht vom Osten, warum nicht?

Ich möchte Sie bitten, zu meinen Einlassungen schriftlich Stellung zu nehmen und mir Ihre Antworten zukommen zu lassen.

Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie mich gerne Mobile erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

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

## **Stellungnahme und Änderungswünsche zum Bebauungsplan „Am Gronauer Bahnhof“**

### **1. Entwässerungssystem für den Parkplatz mit Anschluss an Berger Str. 9 (Flurstück 102/31)**

Das Gelände von der Bahnstrecke zu unserem Grundstück, [REDACTED] welches [REDACTED] liegt, ist leicht abschüssig. Da die Fläche versiegelt wird und im Winter von Eis freigehalten werden muss, wahrscheinlich mit Streusalz, fordern wir bauliche Maßnahmen, welche das Abfließen oder langfristige einsickern der ggf. salzigen Abwässer in unseren Garten verhindern, um Schäden an unserem Grundstück und Gebäuden zu vermeiden. Da ich dazu keinen Hinweis gefunden habe, fordere ich die Stadt Bad Vilbel dazu auf, die Planung um ein entsprechendes Konzept zur Entwässerung bzw. eine Salzbarriere zu ergänzen.

### **2. Sichtschutz / Blendschutz auf der Nordseite des Parkplatzes (Abgrenzung zum Flurstück 102/31)**

Die auf der Nordseite des Parkplatzes geplanten 17 Parkplätze liegen senkrecht zu unserem Grundstück. Wir fordern Sie dazu auf, einen blickdichten Zaun in Höhe von zwei Metern anstelle der geplanten 1,5 Meter Höhe auf der Nordseite des Parkplatzes zu errichten. Nur so kann das Blenden von parkenden Autos, auch von Transportern bzw. Fahrzeugen mit hoch gelegenen Scheinwerfern zu vermieden und ein wirkungsvoller Sichtschutz gewährleistet werden, der dem zu erwartenden hohen Verkehrs- und Personenaufkommen gerecht wird.

### **3. Lärmschutz am Parkplatz (Richtung Flurstück 102/31)**

Durch den Parkplatz, das Starten, Anfahren bzw. Befahren mit Kraftfahrzeugen wird die Lärmbelästigung zusätzlich zur ohnehin schon vorhanden Lärmbelästigung durch die Bahn, sowie das Hupen der Bahn am unbeschränkten Bahnübergang noch einmal erheblich zunehmen. Wir fordern, dass die Grenzwerte des Lärmschutzes einzuhalten sind. Als mögliche Lösung schlagen wir vor, die im Konzept bereits angedachte aber noch nicht eingeplante Lärmschutzwand, nicht südlich des Parkplatzes direkt an der Bahnlinie, sondern anstelle des ohnehin notwendigen Zauns und Sichtschutzes auf der Nordseite als Abgrenzung zum Grundstück [REDACTED] zu bauen.

### **4. Beleuchtungskonzept am Parkplatz**

An den Parkplatz südlich angrenzend befinden sich Wiesen bzw. extensiv genutztes Grünland. Da die Lichtverschmutzung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Tiere und damit auch auf die Pflanzen ohnehin erheblich ist, fordern wir, die zusätzliche Lichtverschmutzung zu minimieren. Des weiteren ist bei der Beleuchtungsplanung sicher zu stellen, dass lediglich der Parkplatz und nicht die angrenzenden Grundstücke beleuchtet werden und ein Blenden durch die Lampen vermieden wird.

### **5. Gebäudehöhe / Berechnung des Bebauungsabstandes zu den Nachbargrundstücken**

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan mit 12 Metern angegeben. Nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) berechnet sich die Abstandsfläche mit der Formel  $0,4 \times H$ , wobei H die Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes darstellt. In der vorliegenden Bebauungsplanung wird zu den beiden Nachbargrundstücken (mit den Flurstücken [REDACTED])

) jeweils nur der Mindestabstand von 3 Metern eingeplant. Nach Berechnung der im § 6 HBO angegebenen Formel ( $0,4 \times 12\text{m} = 4,8\text{m}$ ) ist aber ein Mindestabstand von 4,8 Metern einzuhalten. Wir fordern, die Bebauungsgrenze entsprechend der Regelung der Hessischen Bauverordnung anzupassen und den Mindestabstand zu den beiden benachbarten Grundstücken von 4,8 Metern einzuhalten. Je nach Art und Beschaffenheit der Dachaufbauten können sich die 4,8 Meter Abstand zu den Nachbargrundstücken noch erhöhen. Der sich daraus evtl. ergebende zusätzliche Abstand ist bei der Erstellung des Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

#### **6. Erstellung eines Wassergutachtens aufgrund von Wasserquelle oberhalb des geplanten Gebäudes / der Bahngleise**

Oberhalb des geplanten Gebäudes befindet sich eine Wasserquelle. Ein Wassergutachten ist zu erstellen um die Auswirkungen der Unterkellerung in einer geschätzten Breite von 60 Metern auf die unterirdischen Wasserströmungen zu untersuchen. Ergebnisse sind bei der Erteilung des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen, um mögliche Wasserschäden durch die Unterkellerung des neuen Gebäudes an bereits vorhandenen Nachbargebäuden und -grundstücken zu vermeiden. Nach Aussage eines Anwohners aus der Bachwiesenstraße hat dieser seit der Errichtung der Wohnungen, welche direkt am Bahnhof in Gronau liegen, regelmäßig Wasser im Keller, was vorher nicht der Fall war.

#### **7. Berechnung der Parkplätze für Nahversorger, Arztpraxis, Wohnungen, Park & Ride-Parkplätze.**

Ausreichend Parkplätze sind unter Beachtung des bereits bestehenden Bedarfs sicher zu stellen. Wir fordern eine entsprechende Berechnung und Ergänzung der Unterlagen, da allein der Parkplatzbedarf für den Nahversorger wie auch für die Arztpraxis erheblich sein werden, und aufgrund der Größe des Gebäudes mit zahlreichen Wohnungen und entsprechendem Parkplatzbedarf zu rechnen ist. Die Realisierbarkeit des Park & Ride-Parkplatzes für den Bahnhof ist vor diese Hintergrund zu überprüfen.

