

## B e g r ü n d u n g =====

zum Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel vom Dezember 1970  
-----

für das Gebiet "Rosengarten"  
-----

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine noch bebaubare Freifläche behandelt, die sich im Norden der Stadt im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet befindet. Diese Fläche soll zur Ausweitung des dort bereits befindlichen Gewerbegebietes dienen. Damit entspricht die Stadt einem starken Bedürfnis des heimischen Gewerbes. Sie schafft damit u. a. die Möglichkeit, daß einige Mineralwasserbetriebe ihre Produktions- oder Lagerstätten aus dem beengten Stadtkern abziehen und modernisieren können.

Dementsprechend ist das Gebiet im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BNV ausgewiesen. Zugelassen wird vier- und teilweise auch sechsgeschoßige Bauweise.

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamte im Norden noch vorhandene Freifläche bis zu der natürlichen Bebauungsgrenze. Diese wird teils von der Bundesstraße Nr. 3 bzw. von der Bundesbahn, teils von der Nidda bzw. dem östlichen Ortsberingsweg gebildet.

Die an den Grenzen von der Bebauung freizuhaltenden Geländestreifen wurden im erforderlichen Maße vorgesehen. Auch innerhalb des Gebietes mußte ein bebauungsfreier Streifen im Zuge der 110 KV Hochspannungsfreileitung angeordnet werden. Dieses Gelände kann aber durch das Anlegen von Parkplätzen und einer Wendemöglichkeit für LKW's sinnvoll genutzt werden.

Die Planung sieht vor, daß einige öffentliche Feldwege, und zwar die Parzelle Nr. 229/3, 231/2, 104/3 und 104/4 aufgelassen bzw. eingezogen werden. Dies ist ohne nachteilige Folgen möglich, weil diese Wege ohnedies nur innergebietliche Funktion haben.

Die Erschließung des Gebietes bereitet keine besonderen Schwierigkeiten, weil die Versorgungsleitungen sich bereits im Neubaugebiet befinden, bzw. bis an dessen Grenzen herangeführt sind. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits vorhanden, während der Regenwasserkanal noch zu verlegen ist. Vorflut ist für beide vorhanden. Für Wasser und Gas bestehen ebenfalls keine Versorgungsschwierigkeiten. Auch die Stromversorgung sowie der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzz ist leicht möglich. Für die vom Stromversorgungsunternehmen benötigten Transformatorstationen sind im Plan bereits entsprechende Freiflächen ausgewiesen.

Verkehrsmäßig wird das künftige Gewerbegebiet durch die Verlängerung der Gießener Straße erschlossen.

Aus den seitherigen Bodenaufschlüssen ist bekannt, daß in den normalen Gründungstiefen mit sandigem Lehm zu rechnen ist, der im allgemeinen guten, tragfähigen Baugrund darstellt.

Die von der Stadt durchzuführende Erschließung wird schätzungsweise folgenden Aufwand erfordern:

Kanalisation . . . . .	ca. DM 275.000,--
Wasserversorgung . . . . .	ca. DM 120.000,--
Gasversorgung . . . . .	ca. DM 100.000,--
Straßenbau . . . . .	ca. DM 700.000,--
Straßenbeleuchtung . . . . .	ca. DM 75.000,--

Aufgestellt vom  
Ing.-Büro F. Lattisch, Usingen  
im Dezember 1970

Bad Vilbel, den 30. Dez. 1971

  
.....  
(Stadtverordnetenvorsteher)



  
.....  
(Bürgermeister)