

Stadt Bad Vilbel

### 3. Änderung Bebauungsplan "Am Gronauer Weg links"

Begründung und Erläuterung

#### 1. Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel faßte am 05.06.1984 den Beschluß, den Bebauungsplan "Am Gronauer Weg links", in ursprünglicher Form am 23.12.1975 rechtskräftig geworden, gemäß § 9 Bundesbaugesetz im nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich zu ändern. Der Beschluß wurde am 04.09.1984 im "Bad Vilbeler Anzeiger" bekanntgegeben.

Für die in der 1. Plänänderung vorgesehene Gemeinbedarfsfläche "Schule" besteht kein Bedarf mehr, stattdessen soll der beständigen Nachfrage nach Wohngrundstücken entgegengekommen werden.

#### 2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemarkung Bad Vilbel. Es umfaßt das Flurstück 830/3 in der Flur 1. Es wird im Norden durch die Landesstraße 3008, im Osten durch die Straße "Am Gronauer Weg", im Süden und Westen durch die bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" erstellte Wohnbebauung entlang der Straße "An der Johannisweide" und "Pfarrwiese" begrenzt.

Von den ca. 10.800 m<sup>2</sup> Gesamtfläche entfallen ca. 77,7 % auf Nettowohnbauland, ca. 16,7 % auf Verkehrsflächen und ca. 5,6 % auf öffentliche Grünflächen.

#### 3. Übergeordnete Planungen

In dem beim Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorliegenden Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet Bad Vilbels befindet sich im Stadium der Aufstellung. Der Bebauungsplan wurde aus den genannten Planungen entwickelt.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" für das vorbeschriebene Teilgebiet erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für dieses Plangebiet.

Die Festsetzungen für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes stehen in Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" für die benachbarten Wohngebiete.

## 5. Erschließung

Die bestehenden übergeordneten Erschließungsstraßen liegen außerhalb des Plangebietes. Der inneren Erschließung dienen Wohnwege, die nur den Quell- und Zielverkehr der Anlieger aufnehmen müssen. Aus Gründen der Platzersparnis und der Verkehrssicherheit durch Geschwindigkeitsreduzierung fiel die Entscheidung zugunsten von durchgehend gepflasterten Mischverkehrsflächen. Durch Dezentralisierung der Wohngruppen und Anordnung der Park- und Stellplätze nahe der Zufahrt aus dem Gronauer Weg reduziert sich das Verkehrsaufkommen zusätzlich, das direkte Wohnumfeld wird wesentlich beruhigt. Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze wird ein privater Stellplatz bzw. Garage je Doppelhausgrundstück vorausgesetzt.

## 6. Baugrund

Über den Baugrund und die Gründungsverhältnisse liegt beim Bauamt der Stadt Bad Vilbel ein Gutachten vom Mai 1975 vor. Die darin enthaltenen Ausführungen sind bei der Bebauung zu beachten.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die technischen Ver- und Versorgungsleitungen werden in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den begleitenden Grünstreifen verlegt. Der Anschluß vom bestehenden Leitungsnetz erfolgt über die südliche Stichstraße der Pfarrwiese in den öffentlichen Fußweg. Die Doppelhäuser entlang des Gronauer Weges werden rückseitig durch die Hausgärten erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Anforderungen des DVGW Regelwerkes - Arbeitsblatt W 405 gewährleistet. Ein Grundschutz von 800 l /min. steht mind. für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung. Der Fließdruck sinkt bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten im Versorgungsnetz nicht unter 1,5 bar ab. Im öffentlichen Versorgungsnetz werden Hydranten in Abständen von 100 m eingebaut.

Die Abwasserableitung ist im vorhandenen Gefälle durch Anschluß an das existierende Ortsnetz gegeben. Die Abwasserbehandlung erfolgt zentral in der in der Stadt Bad Vilbel vorhandenen Kläranlage.

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Die Leitungstrassen werden im Rahmen der Bebauung verkabelt.

Die Straßen werden für eine Achslast von mind. 10 t befestigt und so angelegt, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Unterflurhydranten werden so angelegt, daß sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind vorhanden.

## 8. Planungsziele

### 8.1 Bebauung

Beabsichtigte Bauflächenbeschränkung und Kostengünstigkeit führten zu Formen des verdichteten Flachbaues. Es wird eine Bruttowohnungsdichte von ca. 30 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland erreicht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluß wesentlicher Nichtwohnnutzungen stellt die Lärmentwicklung der überörtlichen Landesstraße 3008 in Rechnung und zielt gleichzeitig auf die Vermeidung maßstabs-sprengender Nutzungen.

Entsprechend werden kleinteilige Hausformen vorgegeben. Die Doppelhäuser auf der Ost- und Südseite des Plangebietes passen sich den benachbarten Baukörpern in der Tucholskystraße und An der Johannisweide an. Die lockere Kettenbildung durch Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen zwischen den Doppelhäusern erfüllt eine Abschirmungsfunktion für die gegen den Gronauer Weg offenen Wohnhöfe. Die Hofbildung unterstreicht den Nachbarschaftsgedanken, der gerade für verdichtetes Bauen grundlegend ist.

Die Anordnung in halbkreisförmigen Wohnhöfen hat erhöhte Anforderungen an die Grundrißgestaltung zur Folge. Um den hierfür notwendigen Spielraum sicherzustellen, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, zumal die Grundstücke des südlichen Wohnhofes zum Teil nur sehr knapp geschnitten werden können. Bei größeren Grundstückszuschnitten stellt die Festsetzung 1.2, Satz 2 sicher, daß kein Anspruch auf Überschreitung der Baugrenzen erhoben werden kann.

### 8.2 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Restfläche der im regionalen Raumordnungsplan Südhessen, festgestellt am 22.12.1986, bereits als Bestand ausgewiesenen Siedlungsfläche der Stadt Bad Vilbel. Es liegt am Rande eines regionalen Grünzuges, der in diesem Bereich aus landwirtschaftlich wertvollen Flächen besteht.

Für das Baugebiet besteht dementsprechend eine gute Versorgung mit Erholungsflächen. Der Zugang zur freien Landschaft ist unmittelbar. Parallel verläuft entlang der Nidda ein Uferweg mit Erholungseignung.

Die Siedlungsrandlage verpflichtet zur Einbettung in den landschaftlichen Rahmen. Die durchgehende Zweigeschossigkeit stellt eine Höhenentwicklung sicher, die der Topographie nicht zuwiderläuft.

Die Anbindung an die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Niddaaue mit Streuobstbeständen wird durch geeignete Pflanzvorgaben erreicht. Naturgemäß verbleiben bei verdichtetem Flachbau nur relativ kleine, zergliederte Freiflächen (zugunsten des Schutzes der Außenbereiche vor zu starker Zersiedelung!), die die gestalterische Funktion der Rythmisierung des Wohngebietes und die landschaftspflegerische Funktion der Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung erfüllen müssen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen einer sowohl stadtoökologisch funktionsfähigen als auch ästhetisch ansprechenden Wohnumfeldgestaltung: Pflasterung und Plattenbeläge statt totaler Bodenversiegelung, Sicherung naturnaher Randbereiche, reichhaltige Pflanzgebote für Großgehölze, deren Nützlichkeit für Vögel und Insekten nachgewiesen ist.

Bäume und Sträucher tragen bei zu Kühlung (Schattung und Transpiration), Entstaubung (Filterfunktion) und Beruhigung (psychische Wirkung des Grüns). In besonderem Maße werden diese Funktionen von den Weiden an der Böschung entlang der 3008 außerhalb des Plangebietes erfüllt. Da die Wirkung einer Schutzpflanzung auf Straßenniveau durch sofortige Staubfilterung und Ablenkung der Schallausbreitungskurve nach oben intensiver ist, wird empfohlen, die Weidenpflanzung im oberen Böschungsbereich nach Osten, d. h. auf landeseigenem Grundstück außerhalb des Plangebietes, fortzusetzen.

Die Arten im Katalog zur Gehölzauswahl sind standorttypisch oder zumindest angepaßt, um einen Ausgleich für die dem Naturhaushalt durch Überbauung und Versiegelung entzogenen Flächen beizutragen. Die Auswahl ist andererseits reichhaltig genug, um eine individuelle Gartengestaltung zu gewährleisten.

Zur Sicherung auch des Randbereiches der vorhandenen Weiden wird auf den angrenzenden Privatgrundstücken ein 7 m breiter Streifen mit Pflanzbindung ausgewiesen. Hier wird an den Grundeigentümer appelliert, auch die begleitenden standortüblichen Saumgesellschaften zu schonen.

Öffentliche Grünflächen sind im Plan als Verkehrsgrünflächen gekennzeichnet, da es sich um Abstands- und Sichtflächen oder um Freihalteflächen über Leitungstrassen handelt. Verkehrsgrünflächen sind erschließungsbeitragsfähig gem. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG.

Der Bedarf an Kinderspielgelegenheiten wird durch einen großen Spielplatz an der Mathias-Claudius-Straße in ca. 5 Minuten Entfernung gedeckt. Darüber hinaus besteht im verkehrsberuhigten Bereich generell Spielmöglichkeit mit den Vorteilen der kurzen Entfernung und der Aufsichtsmöglichkeit.

## 9. Gestalterische Ziele

Die umfangreichen Festsetzungen über Dachlandschaft, Stellplätze, Grundstückseinfriedungen und Grundstücksfreiflächen gewähren immer ausreichenden Spielraum für die persönliche Entscheidung des Bauherren. Ziel ist es, Vielfalt in der Einheit zu erreichen und die Hauptleitlinien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der freien Persönlichkeitsentfaltung in der Eigentumsgestaltung zu harmonisieren. Zur Unterstützung wird den Bauherren empfohlen, sich bezüglich der Gestaltungsmittel mit ihren Nachbarn abzustimmen.

Für die Wohnwege ist eine Gestaltungsplanung sinnvoll. Zur unterschiedlichen Charakterisierung der beiden Wohngruppen ist die Pflanzung leicht unterscheidbarer Bäume im Zentrum empfehlenswert. Die Pflanzgebote im öffentlichen Bereich sind städtebaulich fixiert zur Gruppenbildung und Herstellung von Blickachsen. Auf Privatgrundstücken wird die Standortfestlegung dem Eigentümer überlassen, um die Vielfalt zu stärken.

## 10. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist in städtischem Eigentum. Eine Umlegungsnotwendigkeit besteht aus diesem Grunde nicht. Die Darstellungen des Bebauungsplanes beinhalten unverbindliche Grundstücksabgrenzungen zur besseren Orientierung des Betrachters.

## 11. Kostenschätzung

Als Kosten, die auf Stadt und Grundstückseigentümer für Verkehrserschließung, Erschließung mit Versorgungssträngen sowie öffentliche Begrünung zukommen, wurden überschlägig ermittelt (netto):

- Pflasterung von Wohnwegen, Fußwegen und öffentlichen Stellplätzen (ca. 1.800 m <sup>2</sup> ) mit Unterbau und Einfassungen	216.000,-- DM
- Rasenansaat (ca. 600 m <sup>2</sup> ) mit Unterboden, Strauchwerk und Bodendeckern	45.000,-- DM
- Pflanzung von Laubbäumen (14 Stück)	4.000,-- DM
- Wasserversorgungsleitung mit Erdarbeiten (ca. 250 m) (nach Angabe der Stadtwerke)	40.000,-- DM
- Abwasserentsorgungskanäle (Ø 200 cm) mit Erdarbeiten (ca. 250 m)	70.000,-- DM
- Revisionsschächte (ca. 15 Stück)	75.000,-- DM
- Gasversorgungsleitung mit Erdarbeiten (ca. 250 m) (nach Angabe der Stadtwerke)	40.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung mit Installation (ca. 16 Laternen)	96.000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkostenschätzung (ohne Hausanschlüsse)	<b>586.000,-- DM</b>

+ MWSt

aufgestellt:

Friedberg, 08.12.1987 Be/b

# ANHANG

## KLETTER- UND SCHLINGPFLANZEN, DIE ZUR HAUSBERANKUNG GEEIGNET SIND

KLETTER- UND SCHLINGPFLANZEN	Höhe	Wuchs	Kletterhilfe	Laub	Blüte	Standort	Pflanzung	Pflege und Besonderheiten
über 10 m								
Eleu - Hedera helix	bis 25 m	langsam	x	im	09-10 grünlich	○● frisch	Wurzeitlich beschatten	viele Formen, blüht erst im Alter
Knöterich - Polygonum aubertii	bis 15 m	schnell	x	so	07-09 weiß	○● nahrhaft	langsam Anwachsen	gegenläufiger Rückschnitt
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia	bis 12 m	mittel	(x)	so	05-06 grünlich	○● frisch	Wurzeitlich beschatten	tiefe Herbstfärbung
Wilder Wein - P. tricuspidata - Veitchii*	bis 15 m	schnell	(x)	so	05-06 grünlich	○● frisch	langsam Anwachsen	rot-orange Herbstfärbung
5 bis 10 m								
Anemonen-Waldrebe - Clematis montana	bis 8 m	schnell	x	so	05-06 weiß	○● frisch	Wurzeitlich beschatten	Pflege und Besonderheiten
Blauregen - Wisteria sinensis	bis 10 m	mittel	x	so	05-06 blau	○● frisch	langsam Anwachsen	rosa Blüten. Sorte - Rubens*
Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba	bis 10 m	schnell	x	so	07-09 weiß	○● frisch	Wurzeitlich beschatten	im Sommer reichlich gießen
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris	5 bis 8 m	mittel	(x)	so	06-07 weiß	○● nahrhaft	langsam Anwachsen	sibirig-fiedrige Fruchtstände
Pfeifenwinde - Aristochia macrophylla	bis 10 m	langsam	(x)	so	05-06 braun	○● frisch	geschützter Platz	bei Trockenheit gut gießen
Trompetenblume - Campsis radicans	bis 8 m	mittel	(x)	so	07-08 orange	○● nahrhaft	geschützter Platz	große Blätter gut gießen
Weinrebe - Vitis coignetiae	bis 10 m	mittel	x	so	05-06 grünlich	○● nahrhaft	geschützter Platz	bei Trockenheit gut gießen
Weintraube - Vitis vinifera	bis 10 m	mittel	x	so	05-06 grünlich	○● nahrhaft	geschützter Platz	nicht erbar, rote Herbstfärbung
								ebbar, jährlicher Rückschnitt
bis 5 m								
Feuer-Geißblatt - Lonicera heckerotii	3 bis 4 m	mittel	x	so	06-09 gelb-rot	○● frisch	langsam Anwachsen	Pflege und Besonderheiten
Gold-Gelbblatt - Lonicera teilmanniana	5 bis 6 m	mittel	x	so	05-07 gelb	○● frisch	langsam Anwachsen	lange blühend, Blüten duften
Hopfen - Humulus lupulus	4 bis 6 m	schnell	x	so	05-06 grünlich	○● frisch	gut angießen	reichlich blühend
Jelängerleibeeber - Lonicera caprifolium	bis 5 m	mittel	x	so	05-06 gelb-rot	○● nahrhaft	Wurzeitlich beschatten	interessante Früchte
Kletterrosen - Rosa-Arten	bis 5 m	langsam	(x)	im	06-08 diverse	○● frisch	geschützter Platz	viele Sorten, u. U. Winterschutz
Spindelstrauch - Eonymus fortunei	2 bis 4 m	mittel	x	so	06-08 grünlich	○● frisch	geschützter Platz	beste Sorten: - Radicans*, - Vegetus*
Waldrebe - Clematis-Hybriden	2 bis 4 m	mittel	x	so	06-09 diverse	○● frisch	geschützter Platz	besonders große Blüten, viele Sorten
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum	bis 3 m	langsam	x	im	01-04 gelb	○●		Wintertüher!
SPALLIEROBST UND BEEREN								
Apfel, Birne, Brombeere, Kirsche...	Höhe	Wuchs	Kletterhilfe	Laub	Blüte	Standort	Pflanzung	Pflege und Besonderheiten
	2 bis 5 m	mittel	x	so	05-07 diverse	○ nahrhaft	geschützter Platz	jährlicher Rückschnitt nötig
HÄNGENDE PFLANZEN								
Bocksboom - Lythrum halimifolium	Höhe	Wuchs	Kletterhilfe	Laub	Blüte	Standort	Pflanzung	Pflege und Besonderheiten
Eleu - Hedera helix	bis 2 m	mittel		so	05-09 lilä	○	für alle:	verträglich gut Trockenheit, rote Beeren
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia	2 bis 4 m	langsam		im	09-10 grünlich	○● frisch	ausreichend	s.o.
Zweigknispel - Cotoneaster dammeri	2 bis 3 m	mittel		so	05-06 grünlich	○● frisch	große	s.o.
	bis 2 m	schnell		im	05-06 weiß	○●	Pflanztröge	rote Beeren

05-08 gelb; Blütemonal und Farbe ○: sonnek ○: halbschattig ●: schattig  
 x: Kletterhilfe nötig (x): Kletterhilfe u. U. sinnvoll im: Immergrün so: sommergrün

nach:  
 Trillitzsch,  
 Grüne Stadt - Der Mann mit den Fassaden-Pflanzen geht um  
 in  
 TASPO-magazin 5/1982

## INHALTSVERZEICHNIS

der Unterlagen zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanentwurfes 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links", Gemarkung Bad Vilbel, der Stadt Bad Vilbel

1. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.1984 für die Aufstellung des Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" mit der Beschlußvorlage des Stadtbauamtes vom 03.05.1984
2. Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, der 36. Woche vom 04.09.1984
3. Amtliche Bekanntmachung der Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung im Bad Vilbeler Anzeiger der 24. Woche vom 11.06.1985
4. Diskussionsplan für den Bebauungsplanentwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links", der anlässlich der Bürgerinformationsveranstaltung am 19.06.1985 den Bürgern erläutert wurde und die Niederschrift über die am 19.06.1985 stattgefundene Bürgerinformationsveranstaltung. Während der vom 20.06. bis zum 05.07.1985 stattgefundenen Anhörung und Erörterung der Planung wurden von Bürgern weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.
5. Schreiben der Stadt Bad Vilbel vom 12.05.1987 an die Träger Öffentlicher Belange zur Anhörung nach § 2 (5) BBauG mit Bebauungsplanentwurf, Begründung und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
6. Verteilerliste der Träger Öffentlicher Belange, die nach § 2 (5) BBauG angeschrieben wurden sowie positive Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange.
7. Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange Nr. 1 - 13 zu der Anhörung nach § 2 (5) BBauG mit der Beantwortung dieser Bedenken und Anregungen gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.1987 durch das Stadtbauamt
8. Beschlußvorlage des Stadtbauamtes vom 07.10.1987 zu den nach § 2 (5) BBauG eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange
9. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.1987 zu den nach § 2 (5) BBauG eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange

10. Offenlegungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung nach § 3(2) BauGB vom 10.11.1987
11. Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Bad Vilbeler Anzeiger der 3. Woche vom 21.01.1988 mit offengelegtem Plan und Begründung.  
Während der Offenlegung sind von Bürgern weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.
12. Von den beiden Trägern öffentlicher Belange, dem Hessischen Straßenbauamt Gießen und dem Kreisbauamt Friedberg (mündlich) während der Offenlegung vorgebrachte Bedenken und Anregungen mit der Beantwortung dieser Bedenken und Anregungen gemäß Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.1988 durch das Stadtbauamt
13. Beschußvorlage des Stadtbauamtes vom 10.03.1988 zu den nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen
14. Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.1988 zu den nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen.
15. Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.1988 zu dem Bebauungsplanentwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" mit integriertem Landschaftsplan in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach § 10 BauGB
16. Bebauungsplanentwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gronauer Weg links" mit integriertem Landschaftsplan und mit Begründung für die Genehmigung