B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan "Am Gronauer Weg links"

in der Stadt Bad Vilbel, Wetteraukreis

Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen, für das Gebiet "Am Gronauer Weg links" einen Bebauungsplan aufzustellen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine dreiecksförmige unbebaute Fläche, die sich zwischen der Nidda, der L 3008 und dem Gronauer Weg befindet.

Im vorderen Teil, d. h. in Anschluß an die bestehende Bebauung, sollen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser errichtet werden, während im hinteren Teil die Erstellung eines Altenheimes vorgesehen ist. Außerdem ist im südlichen Teil eine Fläche zur Errichtung eines Gemeindezentrums der "Evangelischen Christuskirchengemeinde" angeordnet. Dementsprechend sehen die Festlegungen im Bebauungsplan eine Nutzung als reines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet vor.

Verkehrsmäßig ist das Gebiet gut anzubinden, weil der vorbeiziehende Gronauer Weg sowohl direkt in die Stadt, als auch unmittelbar zur L 3008 führt.

Auch versorgungsmäßig bestehen keine allzugroßen Schwierigkeiten, weil ein Anschluß an die bereits in der Nähe befindlichen Leitungen möglich ist.

Für die Stromversorgung steht am Südrand des Baugebietes bereits eine Transformatorenstation zur Verfügung. Eine neue Station ist innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Für das Altenheim soll ein separater Trafo in den Betriebsräumen untergebracht werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die am Niddasteg vorhandene großkalibrige Leitung NW 200 gewährleistet. Das Gebiet wird somit aus den Anlagen der Tiefzone versorgt, die ihrerseits das Wasser aus der Hochzone bzw. den OVAG-Anlagen erhält.

Die Kanalisierung erfolgt - ebenso wie im größten Teil des Stadtgebietes - nach dem Trennsystem. Während der Regenwasserkanal über einen bereits bestehenden Auslaß unmittelbar in die Nidda mündet, muß der Schmutzwasserkanal bis in Höhe des vorhandenen Niddadükers geführt und an den Niddalängskanal angeschlossen werden.

Infolge der vorgegebenen Kanalanschlußhöhe bzw. der schlechten Gefällsverhältnisse verbleibt für die Schmutzwasserkanäle nur eine unzureichende und stellenweise gar keine Überdeckung mehr. Aus diesem Grunde muß das Gelände aufgefüllt werden. Die Auffüllung beginnt schon am Gronauer Weg; sie nimmt zur Nidda hin zu und beträgt im ungünstigsten Fall rd. 2,50 m.

Um noch eine Entwässerung der Keller zu ermöglichen, müssen die Häuser entsprechend hoch hinausgebaut werden. Demzufolge ist das Eingangsniveau (Sockelhöhe) mind. 50 cm (max. 80 cm) über Straßenkrone anzuordnen. Nur so ist für die neu geplanten Kanäle bei normaler Kellertiefe von 2,20 m (OK Fußboden bis OK Kellerdecke) eine Entwässerung im freien Gefälle möglich. Beim bestehenden Kanal im Gronauer Weg ist dies allerdings nicht mehr möglich. Dort müssen die Schmutzwasseranschlußleitungen entweder schon unter der Kellerdecke abgefangen werden oder für die Kellerentwässerung sind in den betreffenden Häusern Hebeanlagen anzuordnen.

Besonderes Augenmerk ist der Bauwerksgründung zu schenken. Nach der vorliegenden geotechnischen Baugrunduntersuchung steht etwa 4 bis 6 m unter Gelände ein "stark belastungsempfindlicher Schluff in breiiger bis weichplastischer Konsistenz" an. Die zulässige Bodenpressung ist bis zu 1,5 kp/qcm angegeben.

Da die Grundstücke sich größtenteils in Privathand befinden, wird eine Baulandumlegung notwendig.

Die Erschließungskosten innerhalb des Geltungsbereiches werden voraussichtlich betragen für:

Kanalisation	250.000,-- DM
Wasserleitung	165.000,-- DM
Straßenbau	400.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	50.000,-- DM

865000

Aufgestellt im August 1973
Ing.-Büro Lattisch, Usingen/Ts.

Bad Vilbel, den 1973

.....
(Stadtverordnetenvorsteher)

.....
(Bürgermeister)