

B e g r ü n d u n g

z u m B E B A U U N G S P L A N

„Saalburgstraße" (An der Sporthalle)

2. Änderung

der Stadt Bad Vilbel

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

61206 Wöllstadt

April 1996

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
2.	Planaufstellung	1
3.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	1
4.	Landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung	3
5.	Eingriffsbeschreibung.....	6
6.	Erläuterung der Planung	8
7.	Erläuterung der Festsetzungen	9
8.	Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz	10
9.	Angaben über Größe und Erschließung	14
10.	Geltungsbereich.....	15
11.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum	2
Abbildung 2: Kompensationsfläche "Über der Wasserlach", Lage im Raum.....	12
Abbildung 3: Kompensationsfläche "Über der Wasserlach", Soll-Zustand.....	13

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Mischgebiete (MI)" festzusetzen. Für die geplante Erweiterung der Sporthalle ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf" festzusetzen.

Das gesamte Planungsgebiet ist durch Gehölzpflanzungen einzugrünen und zu gliedern. Für ausreichende Kompensation der Eingriffe ist zu sorgen.

2. Planaufstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der bestehenden Sporthalle ermöglicht werden. Gleichzeitig sind zusätzliche Parkplätze anzubieten. Auf den übrigen Flächen soll eine verdichtete Bebauung erfolgen. Für den Planungsraum ist eine Konzeption aufzustellen, welche die städtebauliche Entwicklung leiten und den Grunderwerb sicherstellen soll. Dieser Bebauungsplan bildet gemäß § 8 (1) BauGB "die Grundlage für die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen". Eine Umlegung auf freiwilliger Basis wird angestrebt. Der vorliegende Plan wird bezeichnet als Bebauungsplan "Saalburgstraße" (An der Sporthalle) - 2. Änderung. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1,12 ha.

3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

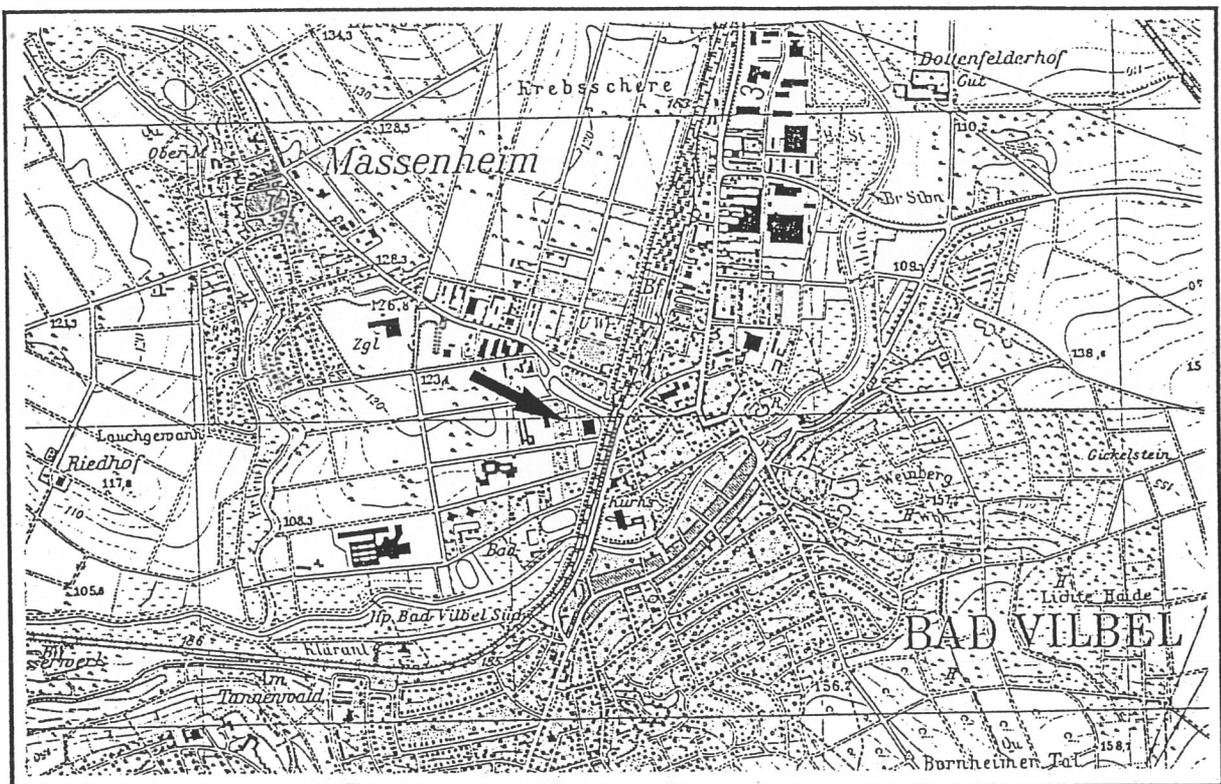
Der festgesetzte Geltungsbereich liegt am Westrand der Siedlungsfläche der Kernstadt. Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die "Sportfeldstraße" markiert, die mit der Landesstraße L 3008 verbunden ist und die Hauptschließungsfunktion der Bad Vilbeler Sportanlagen übernimmt.

Im Westen befinden sich die Saalburg- und John F. Kennedy-Schule, die über die "Saalburgstraße" erschlossen werden. Sie bildet die südliche Grenze des Planungsgebietes. Östlich grenzt eine vorhandene Sporthalle mit den dazugehörigen Freiflächen und Parkplätzen an.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird z.Zt. überwiegend durch eine Erwerbsgärtnerei genutzt. Neben der Anbaufläche sind die Wirtschaftsgebäude der Gärtnerei noch vorhanden.

Zwischen der "Sportfeldstraße" und der "Saalburgstraße" verläuft ein Fußweg, der der Erschließung der Sporthalle dient. Bis auf einzelne Heckenreste sind keine erhaltenswerten Grünbestände vorhanden (vgl. Kapitel 5).

Abbildung 1: Lage im Raum



4. Landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage

In der Karte der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung (1 : 1 000) ist die Realnutzung kartiert (Stand 1991). Aus dieser Kartierung geht hervor, daß das Gebiet bereits teilweise bebaut ist und in einer "Siedlungslandschaft" liegt, welche durch eine vorhandene Sporthalle im Osten, die Großbauten einer Schule (Saalburgschule) im Westen, von Feuerwehr, Jugendhaus etc. im Süden und Straßen sowie Eisenbahnen im Norden und Osten geprägt ist.

Die Lage des Gebietes in der naturräumlichen Einheit ¹ 234.30 "Friedberger Wetterau" kommt in diesem Bereich optisch nicht mehr zur Geltung. Die Fläche liegt am rechten Rand des Unteren Niddatals in ca. 120 m Höhe üNN.

Im Gebiet selbst prägen Gewächshäuser mit den dazugehörigen Wohn- und Verkaufsbauwerken einer Gärtnerei das Bild.

Geologie

Das Gebiet liegt im Bereich pleistozäner Lößschichten der Wetterau. Im Untergrund dürften pleistozäne Sande und Tone anstehen. Die Vorkommen des Rotliegenden sind auf die gegenüberliegende Niddatalseite, den dort beginnenden Bergener Rücken beschränkt und reichen nicht bis in den Planungsraum.

Böden

Die Böden des Gebietes sind durch die Zufahrten zur Gärtnerei und zur Sporthalle sowie durch die vorhandenen Gärtnereigebäude versiegelt (ca. 2.400 m² = rd. 21 % der Fläche).

Durch den Schotter- und Plattenweg (Parzelle 188/2 im Ostteil) - 120 m lang und 3 m breit - sind rd. 360 m² teilversiegelt (zur Hälfte als Vollversiegelung anzurechnen). Die Gesamtversiegelung beträgt somit rd. 2.600 m².

Das übrige Gelände wird als Gartenland - d.h. ackerbauartig - genutzt. Hier sind noch Lößdecken vorhanden.

¹ Quelle: Schwenzer, B. (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 139, Frankfurt am Main; in: Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1:200.000; Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung; Bonn - Bad Godesberg.

Klima

Regionalklimatisch gehört der Raum dem warm - gemäßigten Regenklima (Klassifikation nach Köppen) an und wird durch die Lage im Regenschatten des Taunus geprägt, sodaß die mittleren Jahresniederschläge nur etwa 600 mm erreichen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 bis 9,5° C. Die Vegetationsperiode umfaßt ca. 250 Tage und ist somit recht lang. Mit 60 - 70 Nebeltagen im Jahr ist zu rechnen - Talnebel der Niddaaue herrschen vor. Hauptwindrichtung ist West / Südwest, z.T. durch den Verlauf des Niddatal mitgeprägt. Wegen weiterer regionalklimatischer Daten wird auf den Landschaftsplan Bad Vilbel, Kapitel 2.3 verwiesen.

Lokalklimatisch erfüllt das Gebiet seine frühere Funktion als Kaltluftentstehungs- und Abflußbereich nicht mehr: Straßen, Bahndämme und Großgebäude verschiedener Art etc. hemmen den Kaltluftfluß im Niddatal - als Ergebnis einer ungeordneten Verkehrs- und Bauentwicklung der letzten Jahrzehnte.

Gewässer

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Potentielle natürliche Vegetation

Der typische Perlgras-Buchenwald der Wetterau mit Übergängen zum Stieleichen-Hainbuchenwald des Niddatalrandes würde sich bei Aufgabe der menschlichen Nutzung wahrscheinlich als potentielle natürliche Vegetation einstellen.

Biototypen, reale Vegetation, Fauna

Das teilbebaute Gebiet zeigt vier charakteristische Biototypen:

- "Gartenbiotope"
- "Siedlungsbiotope"
- "Gebüschbiotope".
- "ackerartige Beete der Gärtnerei".

Der Biotoptyp "Garten" wird von den Randbepflanzungen des Sporthallengeländes im Nordosten geprägt - mit Spitzahorn, Hängebirke, Eibe, Cotoneaster und Zierrasen - sowie vom Gärtnerigelände mit im Zuge der Fruchtfolge wechselnden Zier- und Nutzpflanzenarten im ein- bis mehrjährigen Anbau. Hier stehen als Randbegrünung u.a. gemischte Strauchreihen aus Eibe, Sommerflieder, Thuja, Hainbuche, Mahonie u.a.m. Der Biotoptyp "Garten" ist mithin im Planungsraum durch naturferne Elemente geprägt und wird nur von einer artenarmen Fauna besiedelt: Gartenvögel wie Amsel, Heckenbraunelle, Haussperling, von Wühlmausarten und vom Igel als Nahrungsgast.

Der Biotoptyp "Gebüsch" geht in den Gartenbereich der Gärtnerei über und ist mit ca. 500 m² am Südrand der Gärtnerei zu finden. In der Krautschicht dominieren die Große Brennessel, in der Baum- und Strauchschicht Schwarzer Holunder sowie ein alter Apfelbaum. Am Rand zur Saalburgstraße sind Forsythien gepflanzt.

Dieser Gebüschbereich wird von der Elster, dem Stieglitz, dem Hänfling und der Heckenbraunelle als Brutvögel bewohnt, wobei jedoch die Hecken nur Teilareale von insgesamt größeren Brutgebieten dieser Vögel sind. Im Gebiet kommt der Igel vor; in den Brennesseln finden Raupen des Kleinen Fuchses und des Tagpfauenauges Nahrung.

Im Gehölz leben Hain- und Gartenbänderschnecken sowie die Große Weinbergschnecke.

Das Gehölz ist mit einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen künstlichen Böschung am Westrand verbunden, die nicht mehr zum Plangebiet gehört. Diese ist ostexponiert und von Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn, Robinie, Liguster, Hasel etc. bewachsen. Die Baumbestände - insbesondere die Linden - sind landschaftsprägend.

Dieser landschaftsprägende und gliedernde, etwa 5 - 10 m breite und 155 m lange Gehölzstreifen wird von Amsel, Singdrossel, Buchfink, Grünling, Hänfling, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke als Brutvogelarten besiedelt. Eine Vernetzung mit anderen Gehölzen ist im Norden und Süden nicht gegeben, da der Streifen hier vom asphaltierten Massenheimer Weg und von der Saalburgstraße begrenzt wird. Für einen Gehölzbiotop im Siedlungsbereich ist jedoch das Gesamtareal, zusammen mit dem Holundergebüsch im Süden des Plangebietes, als ausreichend groß anzusehen.

Zusammenstellung der z.Z. vorhandenen Biotoptypen:

- Gebüsch - autochthone und allochthone Gehölze im Gemenge	500 m ²
- Gartenbeete, ackerartig	7.350 m ²
- Rasenflächen, z.T. mit Ziergehölzen durchsetzt	800 m ²
- Gewächshäuser	2.000 m ²
- versiegelte Zufahrten	200 m ²
- Schotterflächen und Plattenwege	350 m ²
insgesamt	11.200 m ²

5. Eingriffsbeschreibung

Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt

Die Zusatzversiegelung des Bodens, als wesentlicher Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt, wird wie folgt ermittelt:

- Gesamtversiegelung durch Sporthalle (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.1)	ca. 2.000 m ²
- Gesamtversiegelung durch die Baugebiete	ca. 2.200 m ²
- Gesamtversiegelung durch Verkehrsflächen	
130 m x 7,0 m Breite	910 m ²
ca. 70 m x 3,0 m Breite	210 m ²
Parkplatz	600 m ²
Gesamtversiegelung	5.920 m ²

Hiervon ist abzusetzen die derzeitige Versiegelung (vgl. Kapitel 4), da diese in die Neuversiegelung integriert wird (rd. 2.600 m²).

Es verbleibt somit eine Neuversiegelung von rd. 3.320 m².

Dieser Eingriff bewirkt für den Bodenhaushalt:

- Verlust der natürlichen Bodenstruktur;
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes;
- Beeinträchtigung des Bodenlufthaushaltes;
- Beeinträchtigung des Bodenwärmehaushaltes;
- Beeinträchtigung des Bodenlebens.

Für den Wasserhaushalt bedeutet der Eingriff:

- Abflußbeschleunigung ;
- Verminderung der Verdunstungsrate;
- auf den Fahr- und Stellplätzen auch ggf. Wasserverschmutzung.

Eingriff in die Biotopstruktur

Die einzige wesentliche Biotopstruktur - das Gebüsch im Süden - bleibt überwiegend erhalten.

Es liegt außerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb des Baugebietes. Die übrigen Grünbestände im Gebiet werden z.T. beansprucht, sind aber u.E. nicht erhaltenswert (Ziergehölze).

Der schützenswerte Böschungsbewuchs im Westen bleibt erhalten und wird noch verbreitert.

Folgende Biotoptypen werden von der Neuversiegelung von 3.320 m² betroffen:

- | | |
|--|----------------------|
| - ackermäßig bewirtschaftete Gärtnerfläche | 3.140 m ² |
| - Gebüsch im Süden | 180 m ² |

Die Umwandlung von ackerartig bewirtschafteter Gärtnerfläche in künftige Hausgärten wird nicht als Eingriff gewertet, da den Hausgärten kein geringerer Biotopwert zukommt als der bisherigen Biotopstruktur.

Eingriff in das Landschaftsbild

Durch die neuen Gebäude erfolgt kein wesentlicher weiterer Eingriff in das Landschaftsbild, da stattdessen die vorhandenen Gewächshäuser entfallen.

Die neue Sporthalle, die zusätzlich zur vorhandenen Sporthalle entsteht, verstärkt den Eingriff in das Landschaftsbild nur geringfügig, da ringsum das Landschaftsbild bereits durch Großgebäude geprägt ist.

Fazit

Es handelt sich um einen insgesamt relativ geringen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb eines bereits teilbesiedelten Gebietes. Wesentliche Eingriffskomponenten sind die Versiegelung und der Sporthallenbau.

6. Erläuterung der Planung

Durch den Ausbau der Niddasportanlagen südlich des Plangebietes hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bedarf an Sportanlagen und insbesondere an Sportgebäuden auf eine Erweiterung der bestehenden Sporthalle reduziert. Die übrige, z.Zt. von einer Gärtnerei genutzte Fläche soll einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ursprünglich war im westlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen der Schule und der geplanten Sporthallenerweiterung eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die benachbarten Einrichtungen (Schule, Sporthalle, Feuerwehr und Jugendhaus) erfolgt auch hier eine Festsetzung als "Mischgebiet" (MI).

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über einen Wohnweg (7,0 m breit), der an die "Sportfeldstraße" angebunden wird. Eine Verbindung für den Fahrverkehr zwischen der "Sportfeldstraße" und der "Saalburgstraße" ist bewußt nicht geplant. Weiterhin erfolgt eine Fußwegverbindung (3,0 m breit) von den Baugebieten im Westen zur bestehenden Sporthalle östlich des Geltungsbereiches.

Die Wohnlage ist für diesen Teil Bad Vilbels relativ ruhig, da das Gebiet nicht von Durchgangsstraßen berührt wird und da der angrenzende Sporthallenbetrieb im Osten im geschlossenen Raum stattfindet. Die Schule im Westen betreibt ihren Schulhof jenseits einer an das Plangebiet angrenzenden Gebäudereihe, welche Lärmschutz bietet.

Im Süden ist durch die benachbarte Feuerwehr und durch das Jugendhaus sporadisch eine mäßige Lärmentwicklung zu erwarten, die jedoch max. der in einem Mischgebiet zulässigen entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse im südwestlichen Teil des "Mischgebietes" wird auf max. II festgelegt, damit das Baugebiet hinreichend in die Landschaft eingefügt werden kann (bewachsener Damm im Westen als Hintergrundkulisse) und der Niddatalrand aus lokalklimatischen Gründen von weiteren Großgebäuden freibleibt.

Für die Sporthallenerweiterung wird die Traufhöhe auf max. 10,5 m festgesetzt, um das Landschaftsbild zu schonen und den Kaltluftstrom im Niddatal nicht noch weiter zu behindern.

Die grünordnerischen Festsetzungen in Form von "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sichern weitgehend das Holundergebüsch im Süden und ergänzen auch durch "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" das Böschungsgehölz im Westen. Alle diese Grünstreifen sind gleichzeitig als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In einem Zusatzgeltungsbereich im Feld werden "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt (rd. 4.000 m²) zum Ausgleich der Bodenversiegelung (vgl. Kapitel 8).

Südlich der Sporthallenerweiterung wird ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet, der u.a. für die Sporthalle genutzt wird, aber auch Besuchern des Wohngebietes zur Verfügung steht. In den Baugebieten selbst sind Flächen für Garagen vorgesehen.

7. Erläuterung der Festsetzungen

In den "Mischgebieten" werden die Nutzungen eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der Eigenart dieses Baugebietes nicht zugelassen werden. Außerdem würde diese große Flächen beanspruchende Nutzungen die vorgesehene städtebauliche Konzeption stark einschränken. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da dieses Baugebiet durch sportliche und schulische Nutzungen geprägt ist und dadurch z.T. schon jetzt eine Unterversorgung an Stellplätzen festzustellen ist.

Die Sporthallenerweiterung wird als "Fläche für den Gemeinbedarf", mit der Zweckbestimmung "sportlichen Zwecken dienendes Gebäude" festgesetzt (max. überbaubare Fläche 2.000 m²).

Das Holundergebüsch im Süden wird teilweise als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, am Rande der Baugebiete und zu dessen Gliederung im Inneren werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Diese Grünstreifen sind als "Öffentliche Grünfläche", sonst als "Private Grünflächen - Schutzpflanzung" festgesetzt worden, um ihre ausschließliche Verwendung zur Grünordnung zu sichern.

In einem Zusatzgeltungsbereich werden als Ausgleich für die Flächenversiegelung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Extensivwiese und Staudenflur sowie Feldgehölz) festgesetzt.

8. Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz

Erhaltungsmaßnahmen für Grünbestände:

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

- .. Das Holundergebüsch im Süden wird mit rd. 4 m Breite und 30 m Länge = 120 m² zur Erhaltung festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt eine Festsetzung als Private Grünfläche.
- .. Die Baumhecke mit Spitzahorn am Ostrand bleibt erhalten - 33 m lang und 3 m breit = rd. 100 m².

Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB)

.. Westrand

160 m lang, 5 m breit, am Böschungsfuß, angrenzend an den Gehölzstreifen auf der Böschung: rd. 800 m²; Pflanzung von Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*; *Cr. laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

.. Nordrand

30 m lang, 3,5 m breit = rd. 100 m²; Pflanzung einer Hainbuchenhecke, die auf rd. 2 m Höhe geschitten wird (*Carpinus betulus*).

.. Ostrand

Nur "Erhaltung"

.. Südrand

Nur "Erhaltung"

Pflanzungen im Gebiet:

.. Parkplatz

rd. 70 m Länge randlich, durchschnittlich 4,5 m breit = ca. 300 m²; Pflanzung von Eschen-Solitären (*Fraxinus excelsior*) und Hainbuchen-Solitären (*Carpinus betulus*).
Unterpflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).

.. An den Straßen und Wegen, jeweils auf den Privatgrundstücken
ca. 130 m x 3 m Breite = rd. 400 m²; Pflanzung von zu schneidenden Hecken aus
Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
und Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Cr. laevigata*).

Insgesamt sind somit 250 m² als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und
1.600 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Kompensationsmaßnahmen:

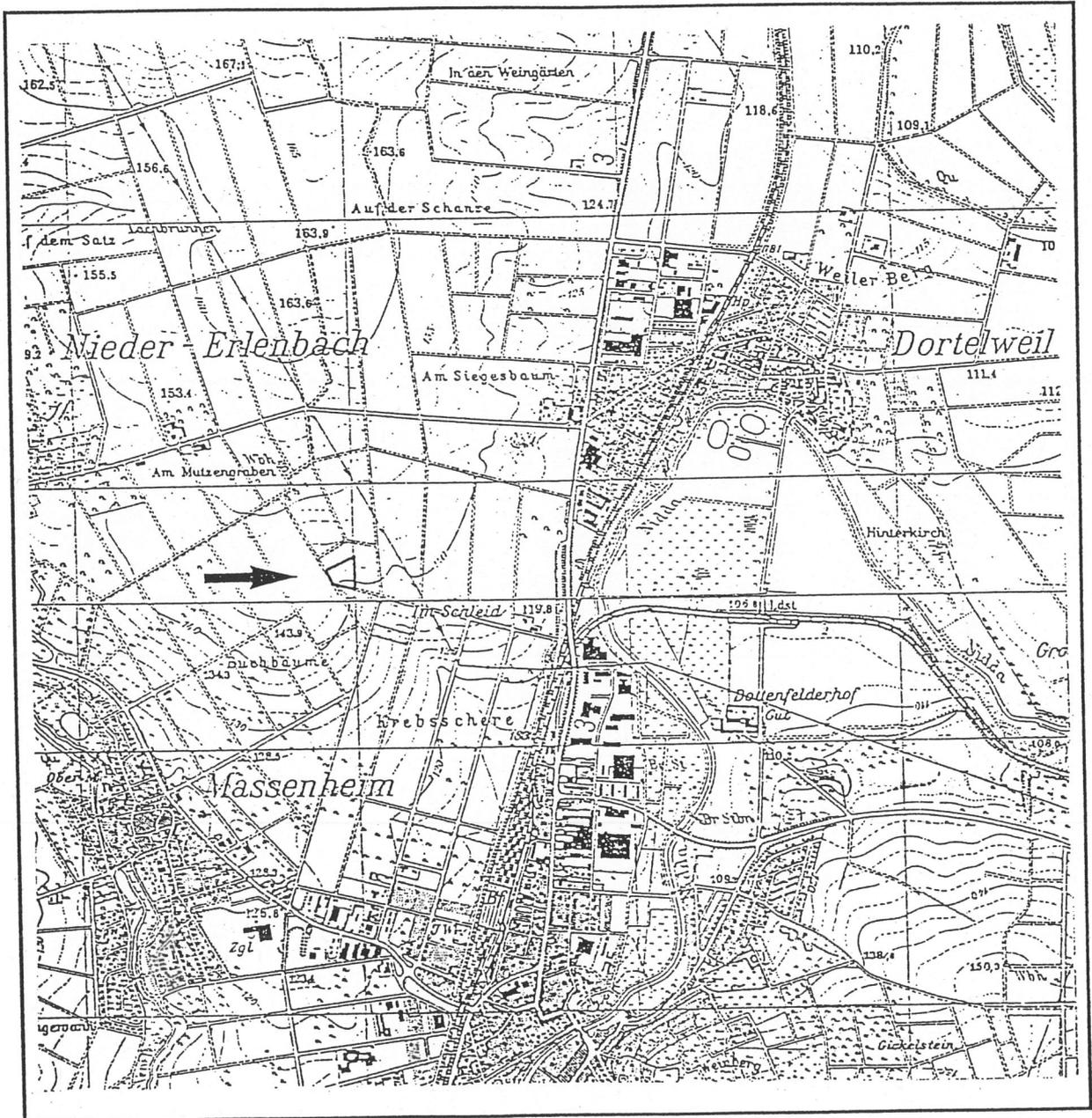
Zur Kompensation des Eingriffs in die wenigen beanspruchten Grünbestände dienen die
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die insgesamt gemäß Kapitel 8
1.600 m² betragen.

Zur Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung und damit zur Kompensation des
Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, in das Lokalklima und in die Biotopstruktur
werden in einem Zusatzgeltungsbereich nordwestlich von Bad Vilbel "Über der
Wasserlach" rd. 4.000 m² Ackerland in extensivere Nutzungsformen umgewandelt. Es
handelt sich um folgende Parzellen, die in der Flurbereinigung zur B 3 A zu solchen
Zwecken vorgesehen wurden:

Bad Vilbel, Flur 24, Parzellen 75 - 79 jeweils teilweise sowie Flur 21, Parzellen 55/3 und
55/4 plus Wegeparzelle "Wasserlachweg" jeweils teilweise.

Die Fläche wird zu einem Feldgehölz entwickelt. Die Maßnahme ist auf der folgenden
Skizze dargestellt:

Abbildung 2 : Kompensationsfläche "Über der Wasserlach", Lage im Raum

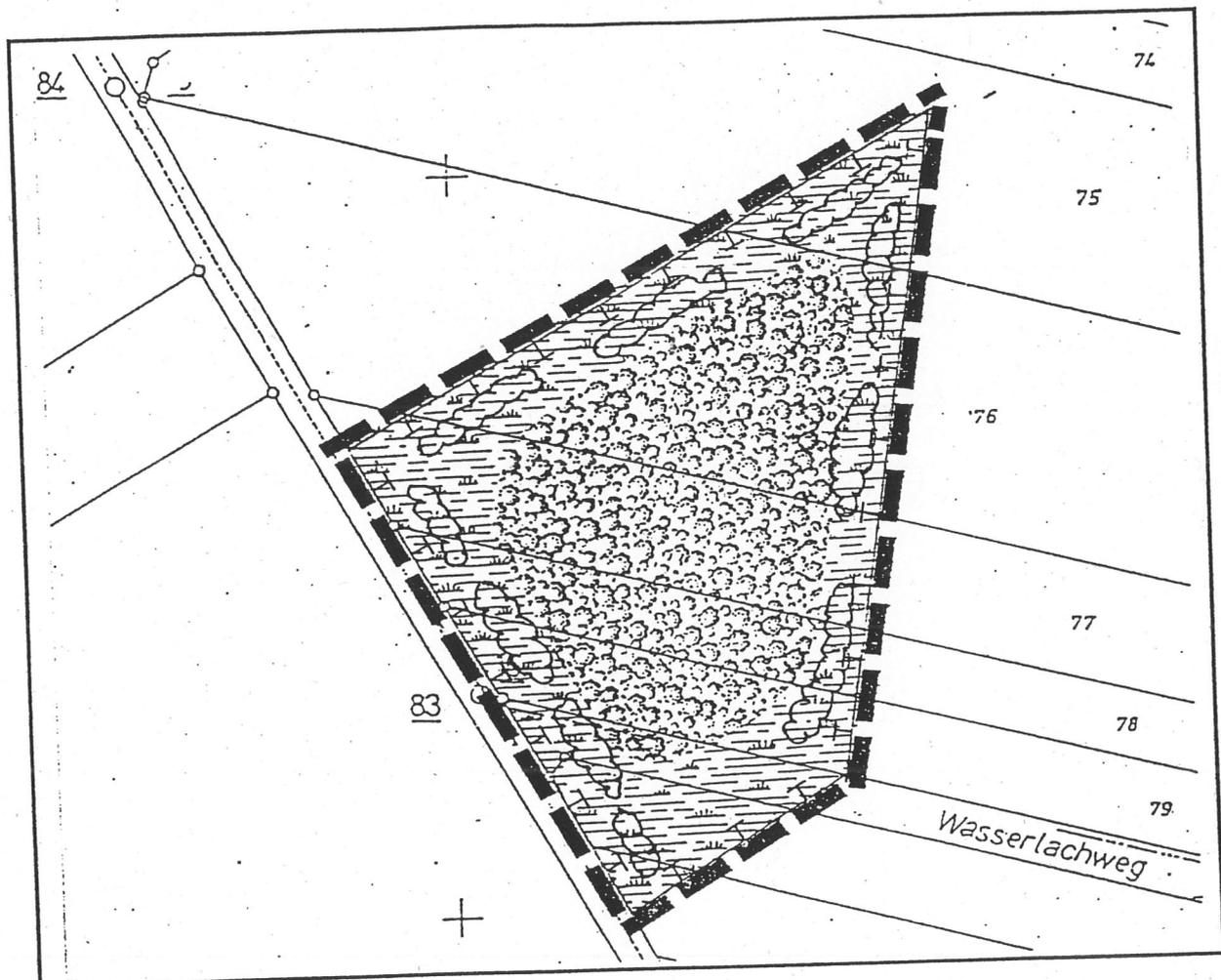


M 1 : 25 000

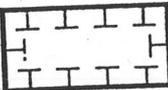


Lage der Kompensationsfläche

Abbildung 3: Kompensationsfläche "Über der Wasserlach", Soll - Zustand



M 1 : 1.000

-  Zusatzgeltungsbereich
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Laubgehölzanpflanzung
-  Staudenflur mit Randgebüsch

Die Maßnahmen im einzelnen:

4.000 m² Acker werden zu einem Weißdorn-Schlehengebüsch entwickelt durch Pflanzung von 100 Sträuchern Schlehe (*Prunus spinosa*), 2 x v.o.B. und 200 Sträuchern Weißdorn (*Crataegus laevigata*), 2 x v.o.B.

In den Gebüschsollen Staudenfluren frei aufwachsen dürfen. Verstreut über die Fläche erfolgt eine Pflanzung von 20 Stieleichen-Solitären (*Quercus robur*), mit Ballen im Pflanzabstand von 15 m. Die Maßnahme dient neben der Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes und der Verbesserung des Lokalklimas auch dem Biotopaufbau.

Die Pflanzung ist im Zusammenhang mit anderen Pflanzungen zu sehen, die im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens in dieser Gegend angelegt wurden oder geplant sind. Gehölz- und Staudenfluren dienen insbesondere feldbewohnenden Vogelarten zum Nisten und als Nahrungsareal (Rebhuhn, Goldammer, Hänfling etc.), feldbewohnenden Säugern als Deckungsbiotop (Feldhase, Fuchs, Mauswiesel etc.) und zahlreichen Mollusken und Insekten, Spinnen etc. als Lebensraum.

9. Angaben über Größe und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rd. 1,12 ha) setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Baugebiete	0,55 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,20 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Parkplatz	0,17 ha
Grünflächen	0,20 ha
Insgesamt	1,12 ha
Zusatzgeltungsbereich	0,40 ha

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist über bereits bestehende Straßen erschlossen. Für die geplanten Baugebiete ist ein achsial verlaufender Wohnweg vorgesehen (Breite 7,0 m), als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung". Weiterhin ist bei der Sporthalle ein Fußgängerweg festgesetzt, ebenso ein Parkplatz, welcher für Sportler und Besucher des Wohngebietes gleichermaßen gedacht ist.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung ist durch Überflurhydranten sicherzustellen.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich; eine Kläranlage ist vorhanden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

Sonstiges

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

10. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Planungsgebiet den Geltungsbereich in der Flur 19 Bad Vilbel festgelegt, der die Flurstücke 104/2, 188/2, 106/5, 107/1 und einen 7 m breiten Streifen des Flurstückes 98/2 umfaßt.

Zusatzgeltungsbereich: Bad Vilbel Flur 24, Parzellen 75 - 79 jeweils teilweise; Bad Vilbel Flur 21, Parzellen 55/3 und 55/4 plus Wegeparzelle "Wasserlachweg", jeweils teilweise.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt - 3.320 m²

Die Kompensation erfolgt durch Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes von Bioziden, Dünger, zeitweise mangelnder Bodenbedeckung sowie auf der Kompensationsfläche im Zusatzgeltungsbereich auf insgesamt 4.000 m². Mithin ist eine Kompensation erreicht.

Kompensation des Eingriffs in das Lokalklima - 3.320 m²

Auf derzeitigem Acker im Zusatzgeltungsbereich erfolgt eine wesentliche Kompensation durch Schaffung eines naturnahen Halbschattklimas der Laubgehölze auf 4.000 m² Fläche.

Kompensation des Eingriffs in die Biotopstruktur - 3.320 m²

Direkte Gehölzbeanspruchungen werden durch Gehölzneupflanzungen im Hauptgeltungsbereich (1.600 m²) weitgehend direkt ausgeglichen, ebenso durch Anlage des Feldgehölzes im Zusatzgeltungsbereich. Die Anlage von Hausgärten in den Baugebieten auf derzeitiger Beetfläche der Gärtnerei wurde hierbei nicht als Eingriff gewertet. Durch die naturnahe Hausgartenbepflanzung ergibt sich eher eine Biotopverbesserung gegenüber dem Ist - Zustand.

Keine einzige Tierart, die auf den derzeitigen Biotoptypen im Planungsraum lebt, erfährt wesentliche Einbußen. Vielmehr können z.B. Igel, Maulwurf und Vögel als Nahrungsgäste von den beanspruchten Gärtnereibeeten direkt in die Hausgärten und Begrünungsstreifen umziehen und dort dichter besiedeln, als dies auf den dauernd bearbeiteten Beeten möglich war. Im neuen Feldgehölz können sich zudem wieder alle Tierarten ansiedeln, die im Eingriffsbereich bedrängt werden.

Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild

Der Eingriff wird durch gestalterische Maßnahmen gemindert.

Verteilung der Kompensationsmaßnahmen auf private und öffentliche Eingreifer

Die Gesamtbruttoversiegelung beträgt gemäß Kapitel 5 5.920 m², wovon auf die öffentliche Hand 2.000 m² für die Sporthalle und 1.720 m² auf Verkehrsflächen entfallen, insgesamt also 3.720 m² oder rd. 63 %.

Von der bereits vorhandenen Versiegelung im Bereich der Gärtnereigebäude und Wege profitieren die Privaten und die Öffentliche Hand in etwa zu gleichen Teilen. Wir schlagen deshalb etwas pauschaliert folgende Eingriffsaufteilung vor:

- 65 % Öffentliche Hand
- 35 % Private.