

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
"Am Schöllberg links "
der Stadt Bad Vilbel

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Ziele und Zweck des Planes
3. Planaufstellung
4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
5. Landschaftliche Ausgangslage
6. Erläuterung der Planung
7. Erläuterung der Festsetzungen
8. Grünordnung, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
9. Angabe über Größe und Erschließung
10. Geltungsbereich

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG, 6362 Wöllstadt
Oktober 1989

1. Vorbemerkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Bad Vilbel ist im Süden der Kernstadt an der Bundesstraße eine Wohnbaufläche dargestellt ¹⁾. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet soll die städtebauliche Entwicklung für die Kernstadt in diesem Abschnitt festgeschrieben werden. Eine weitere Siedlungsausdehnung in südliche Richtung ist nicht vorgesehen.

2. Ziel und Zweck des Planes

- Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festzusetzen.
- Die vorgesehene Bebauung in der Übergangszone zwischen der Kernstadt und der offenen Landschaft muß sich in die umgebende Landschaft einpassen.
- Das gesamte Planungsgebiet ist durch ausreichend breite Gehölzpflanzungen einzugrünen.

3. Planaufstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Bauflächen für die Bevölkerung von Bad Vilbel angeboten werden. Dabei muß sich das Baukonzept an den nördlich und östlich angrenzenden, vorhandenen Baugebieten orientieren.

Daher ist für dieses Gebiet eine Konzeption aufzustellen, um diese Entwicklung zu leiten und den Grunderwerb sicherzustellen. Dieser Bebauungsplan bildet somit die Grundlage für die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1) Der Flächennutzungsplan wurde vom Umlandverband (UVF) aufgestellt. Er ist seit dem 06.07.87 wirksam. Der Flächennutzungsplan wird z.Z. fortgeschrieben und geändert.

Der vorliegende Plan wird bezeichnet als Bebauungsplan "Am Schöllberg links". Er ist aus der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage Bad Vilbel (Kernstadt). Im Nordwesten und Norden verläuft die überregional bedeutende Bundesstraße B 3. Eine gemischte Baufläche grenzt im Norden unmittelbar an das Planungsgebiet an. Im Nordosten befindet sich der Neubau des Amtsgerichtes. Daran anschließend ist ein dicht überbautes Neubaugebiet vorhanden.

Südlich des Geltungsbereiches sind größere zusammenhängende Kleingartenflächen vorhanden, die z. T. durch Bebauungspläne festgelegt werden sollen. Im Südosten grenzen weitere Grünflächen an, die als Obstgärten und Grabeland genutzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Reste einer ehemaligen Streuobstbewirtschaftung, einzelne Gärten, Grünland- und Ackerflächen (vgl. Kap. 5.).

Das gesamte Gelände hat ein weitgehend gleichmäßiges Nordwest-Südost-Gefälle. Am südwestlichen Plangebietsrand beträgt das Gefälle abschnittsweise rd. 17 %.

5. Landschaftliche Ausgangslage

- Lage

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Stadrandbereich von Bad Vilbel. Er hat nach Süden und im Südwesten Verbindung zur freien Landschaft, während im Norden und Osten Bebauung angrenzt.

Das Gebiet gehört zum Naturraum "Bergener Rücken" (Hohe Straße) und liegt in einer Höhe von rd. 140 m üNN am flachen, vorwiegend südostexponierten Hang.

- Geologie

Im Untergrund sind Schichten des Rotliegenden (Konglomerate und Sandsteine), die hier von tertiären Sanden und Lehmen überdeckt wurden, auf denen wiederum eiszeitliche Lössanwehungen abgelagert sind.

- Böden

Auf Löss haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet, die von sandig-lehmiger und lehmig-sandiger Textur sind. Durch den Gartenbau erfolgte stellenweise eine starke Humusanreicherung.

- Regionalklima

Auf das Kap. 2.3, S. 14 und 15 des Landschaftsplanes für die Gesamtstadt wird verwiesen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Raum Bad Vilbel ca. + 9,5°C; der Planungsraum gehört somit zu den klimatisch begünstigten Gebieten Deutschlands. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 650 mm/Jahr. Die Niederschläge sind recht gleichmäßig über das Jahr verteilt. Niederschlagsärmster Monat ist der März, niederschlagsreichster ist der August. Die Vegetationsperiode beträgt ca. 250 Tage (Tage mit Tagesmittel der Lufttemperatur von mind. + 5 °C). Die Zahl der Nebeltage liegt hier am Hang, außerhalb der Niddaau bei ca. 50 Tagen/Jahr.

- Lokalklima

Zwischen Siedlung und Hochwald gelegen, ergibt sich für den Geltungsbereich eine relativ windgeschützte Lage (am Westhang) gegenüber Ostwinden. Allerdings gelangen Westwinde leicht aus dem Niddatal und der dort anschließenden offenen Feldflur durch das Tälchen südwestlich der Berliner Straße in den Geltungsbereich hinein. Das Gebiet ist ganztags gut besonnt.

Insbesondere auf den Parz. 110, 109, 104 und 103 ergibt sich im Sommerhalbjahr Teilbeschattung durch Obstbäume.

Aufgrund der trockenen Bodenverhältnisse ist das Gebiet frei von Bodennebeln. Die Hanglage bedingt, daß die Fläche als Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet gewisse Bedeutung für das Niddatal hat, da Kaltluft über die B 3, durch das Tälchen an der Berliner Straße, dem Niddatal zufließen kann.

- Gewässer

Im Geltungsbereich sind keine Gewässer vorhanden. Die nächsten Quellbäche fließen im Bad Vilbeler Wald im Südosten in ca. 500 m Entfernung.

- Potentielle natürliche Vegetation

Das Gebiet würde ohne Einfluß der menschlichen Nutzung von Eichen-Hainbuchenwald bestanden sein.

- Biotoptypen, reale Vegetation und Fauna

(Vgl. Karte: Landespflegerische Bestandsaufnahme)

B 1 Streuobstwiesen = ca. 12 000 m²

Das Gebiet wird vom Biotoptyp "Streuobstwiese" beherrscht. Wichtigste Struktur sind hier die alten, hochstämmigen Apfelbäume (vgl. Grundlagenkarte 1), die Brutbiotop des im Bad Vilbeler Raum noch vorkommenden Steinkauzes, des Gartenrotschwanzes, des Feldsperlings und des Kleinspechtes sind (der Wendehals konnte nicht nachgewiesen werden).

Dieses Streuobst steht auf den Parz. 113/3, 112/2, 111 und 109 sowie 108 (Mittelteil) auf Grünlandbrache, die den Glatthaferwiesen zuzurechnen ist, jedoch mittlerweile von beginnender Verbuschung, insb. mit Brombeerarten und Rosenarten geprägt wird.

Der Biotoptyp 1 wird von verschiedenen Falterarten bewohnt, insb. solchen, die auf Altgrasbestände und z.T. auch auf Fallobst angewiesen sind:

- . Admiral
- Schachbrettfalter
- Kuhauge
- Kleiner Heufalter.

Im Altgras sind auch verschiedene, allerdings nicht seltene Heuschreckenarten zu finden:

Gemeiner Heuhüpfer, Wiesenheuhüpfer; an den Gebüschrändern auch das Große grüne Heupferd; wegen der relativen Waldnähe kommt im Gebiet der Baumpieper als Brutvogel vor. Er nutzt die Obstbäume als Singwarte. Als Freibrüter im Streuobst sind Stieglitz, Grünling, Girlitz zu erwähnen, ebenso die Wacholderdrossel. In den Brombeergebüschen nistet die Goldammer. Für die meisten heckenbewohnenden Vögel ist die Verbuschung aber noch nicht weit genug fortgeschritten.

Der Biotop 1 ist von den angrenzenden Gartenbiotopen (= Nr. 2) durch Maschendrahtzäune ohne Sockel getrennt. Die hierdurch bedingte Biotopzerschneidung ist gering. Biotopstörungen waren 1988 nicht zu beobachten.

B 2 Gartenbiotope = ca. 6 000 m²

Die Biotope sind eingezäunt (Maschendrahtzäune ohne Sockel) und von Hütten durchsetzt (5 Stück) sowie vorwiegend mit halbstämmigen Obstbäumen überstellt. Im nördlichsten Gartenbiotop auf Parz. 110 (Ostteil) auch mit Fichten.

Wenige hochstämmige Apfelbäume stehen in den Gärten - z.B. 3 biotopschutzwürdige auf Parz. 105, 2 auf Parz. 108 (Ostteil), 1 auf Parz. 111 (Ostteil). Nur diese hochstämmigen Obstbäume bieten interessante Kleinstrukturen als Höhlenbrüterbiotop, ansonsten sind die Gärten für den Biotopschutz von geringer Bedeutung.

B 3 Genutzte Obstbaumwiese Parz. 110, Westteil, mit hochstämmigen Apfelbäumen = ca. 2 000 m².

Dieser Biotop entspricht in seiner Struktur dem Biotop Nr. 1, allerdings fehlen die Rosen- und Brombeergebüsche.

B 4 Ackerflächen Parz. 106 u. 107 = ca. 3 000 m²

Den Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden, kommt keine besondere Bedeutung als Biotop zu.

6. Erläuterung der Planung

Das gesamte Planungsgebiet soll verkehrsberuhigt nur über befahrbare Wohnwege (bis 15 t Achslast) erschlossen werden. Ausgehend von der im Norden des Geltungsbereiches vorhandenen Friedrich-Ebert-Straße wird eine Straße vorgeschlagen, die in einer platzartigen Aufweitung einmündet. Von diesem "Platz" gehen zwei Stichstraßen aus, die der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.

Am nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand werden Reihenhäuser vorgeschlagen, während die übrigen Grundstücke - die Grundstücksgrenzen sind unverbindlich in der Planzeichnung dargestellt - für Doppel- und Einzelhäuser zur Verfügung stehen (Grundstücksgröße zwischen 500 und 600 m²).

Fußwege stellen Verbindungen zwischen dem Baugebiet und der das Baugebiet umgebenden Grünfläche her. Entlang der Begrenzung des Geltungsbereiches, um die Stellplätze und abschnittsweise entlang der Straßen und Wege sind Pflanzstreifen und Standorte für Einzelbäume festgesetzt (private Pflanzflächen).

7. Erläuterung der Festsetzungen

Die Flächen für die Wohnbebauung sind in der Planzeichnung als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gekennzeichnet (vgl. Textfestsetzungen).

Die parallel zur B 3 angeordnete Bebauung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze liegt in einem durch Verkehrsimmissionen verlärmten Bereich. Daher soll hier eine südöstliche Öffnung der Reihenhäuser erfolgen. Die Nebenräume in diesen Häusern sollen nach Nordwesten orientiert werden ¹⁾.

1) Die jetzige Trasse der Bundesstraße B 3 wird voraussichtlich ab 1990 abgestuft.

Die Verkehrsflächen konzentrieren sich auf "befahrbare Wohnwege", "Stellplätze" und "Fußwege". Die Wohnwege, die die Wohngebiete erschließen, werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Diese "befahrbaren Wohnwege" sollen sich bewußt von den im Norden verlaufenden Haupterschließungsstraßen abheben (Pflasterbelag). Fußgänger und Anliegerverkehr sind hier gleichberechtigt.

Die verbesserte Begrünung des gesamten Gebietes wird durch in der Planzeichnung dargestellte Gehölzstreifen festgesetzt (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

8. Grünordnung, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Aufbauend auf die landespflegerische Bestandsaufnahme im Kap. 5 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wobei es im wesentlichen um Ersatz für die beanspruchten Streuobstbestände geht.

1. Da ein Ausgleich im Gebiet selbst nicht möglich ist, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenem Gelände außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- . Zur Schließung der Lücke im vorhandenen Streuobstbestand auf dem "Weinberg" - dem größten und artenreichsten Streuobstbiotop des Stadtgebietes - wird die z.Zt. als Acker genutzte Parzelle 256, Flur 8, Bad Vilbel "Silmische Wiesen" als Naturwiese eingesät und extensiv, d.h. ohne Düngung, bewirtschaftet.

Die Fläche ist 3088qm² groß und soll mit 20 hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden.

- 10 Apfelbäume
- 5 Birnbäume
- 5 Speierlinge.

Die Obstbäume sind alle 5 - 10 Jahre auszuschneiden.

Der Wiesenschnitt soll erst ab ca. 15. Juni erfolgen.

- . Auf Parz. 31/2 (3607) und Parz. 33/1 (4034 m²) Flur 18 Gronau, die beide z.Zt. als Grünland genutzt werden, erfolgt eine Extensivierung der Nutzung. Die Flächen werden künftig als ungedüngte Wiesen bewirtschaftet und nach reinen Naturschutzgesichtspunkten zur Entwicklung von Insektenbiotopen (insb. Falter- und Heuschreckenarten) erst im September gemäht. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Fläche soll ein "Offenlandbiotop" bleiben, weshalb keine Bepflanzung erfolgt.

Randlich vorhandene Weiden und Hartriegelgebüsche etc. können stehenbleiben. Sie sind alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

2. Im Geltungsbereich wird festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf den Privatgrundstücken, auf der Wegeparzelle 348 im Osten entlang der Wegeparzelle 347 im Süden und 341/1 im Westen (insg. ca. 400 m lang und 3 m breit = 1.200 m²).

Hier sollen geschnittene Laubgehölzhecken autochthoner Arten gepflanzt werden:

. Hainbuche oder Feldahorn oder Weißdorn oder Liguster

Desweiteren wird in den 3,00 m-Streifen alle 20,00 m ein Laubbaumsolitär gepflanzt - auf 400,0 m Länge - mit hin 20 Solitäre =

10 Feldahorn (*Acer campestre*)

10 Vogelkirschen (*Prunus avium*).

3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der B 3 = 50 m lang, 7 m breit; Anpflanzung einer Staubschutzpflanzung gegenüber der B 3:

- . Hainbuche
- . Liguster
- . Traubeneiche
- . Hasel
- . Hundsrose
- . Scharzdorn
- . Vogelkirsche

4. Pflanzung von Einzelbäumen, wie im Bebauungsplan eingetragen.

Sommer- und Winterlinden, im Bedarfsfall auch als Kopfbäume zu schneiteln (mind. 30 Stck.).

5. Berankung der Fassaden:

Die Hausfassaden sind an geeigneten Stellen mit Rankflora zu begrünen, um das durch Flächenknappheit im Gebiet verursachte Defizit an Laubgehölzen auszugleichen.

Ranker zur Auswahl:

An Schattenwänden: Efeu (*Hedera helix*)

An sonnenexponierten Wänden:

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*)

Clematic (*Clematis vitalba*)

Windenknoöterich (*Poloygonum aubertii*)

9. Angabe über Größe und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

. Allgemeine Wohngebiete	rd. 1,9 ha
. Verkehrsflächen	rd. 0,5 ha
. Grünflächen	<u>rd. 0,5 ha</u>
Gesamtfläche	rd. 2,8 ha.

- Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet soll an die gut ausgebaute Friedrich-Ebert-Straße, die im Norden des Geltungsbereiches mit der B 3 verbunden ist, angeschlossen werden.

Die ursprüngliche Konzeption, ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße eine Ringstraße auszubilden, kann aus topographischen Gründen nicht realisiert werden (im südwestlichen Planbereich liegt das Gefälle des Geländes z.T. über 17 %). Es werden daher Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendeplätzen angeboten.

- 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. Die geforderte ordnungsgemäße Abwasserbehandlung (biologische Reinigung) ist somit sichergestellt.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

- Sonstiges

Das Planungsgebiet liegt in der Zone IV (qualitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hassia- und den Friedrich-Karl-Sprudel sowie in der Zone C (quantitativ), die für beide Sprudel gilt.

Die für diese Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote sind zu beachten.

10. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung hat für das Planungsgebiet den Geltungsbereich in der Flur 3 festgelegt, der die Flurstücke 113/2, 112/2, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104 und 103 umfaßt.