

B E G R Ü N D U N G

Stadt Bad Vilbel -Bebauungsplan - "Hinter der Burg"

Inhaltsverzeichnis:

01. Vorbemerkung
02. Ziel und Zweck des Planes
03. Planaufstellung
04. Lage und Beschreibung des Plangebietes
05. Erläuterung der Planung
06. Erläuterung der Festsetzungen
07. Grünordnung, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
08. Angaben über Größe der Erschließung
09. Geltungsbereich

## 01. Vorbemerkung

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF), Bereich Bad Vilbel, rechtswirksam am 06.07.1987, ist die gesamte Grundstücksfläche des Baugebietes als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Durch die beabsichtigte Verlegung des Betriebshofes, des Gartenamtes und der Stadtwerke wird das bebaute Grundstück frei. Es soll daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Burg" einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## 02. Ziel und Zweck des Planes

Auf dem für die Bebauung vorgesehenen Gelände befinden sich z. Zt. die Stadtwerke, die Stadtgärtnerei mit ihren Gewächshäusern, den Lagerflächen für die Stadtwerke und die Stadtgärtnerei sowie die Großgaragen für die städtische Müllabfuhr und ein großes Lagergebäude für den Winterstreudienst.

Diese Nutzung des Geländes im unmittelbaren Anschluß an den Kurpark und die vorhandene Wohnbebauung hat sich zu einem städtebaulichen Mißstand entwickelt, der durch die Aufgabe der Chattia-Quelle und die erfolgte Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gewerbegebiet jetzt besonders augenscheinlich wirkt.

Mit der geplanten Bebauung soll der Bedarf an Einrichtungen für ältere Menschen Rechnung getragen werden, die dann unmittelbar an das Zentrum von Bad Vilbel angebunden werden.

Mit dieser Maßnahme und dem direkten Übergang bzw. der Einbindung in den Kurpark wird die Attraktivität Bad Vils als Kurstadt erhöht.

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches ist als Fläche für den Gemeinbedarf: sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen auszuweisen.

Die Bebauung in die umgebende Landschaft zu integrieren, das Plangebiet landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit Pflanzen zu begrünen.

## 03. Planaufstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, Einrichtungen und Gebäude für ältere Menschen zu verwirklichen.

Durch den Bebauungsplan soll eine Konzeption aufgestellt werden, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu leiten, zu fördern und den notwendigen Grunderwerb sicherzustellen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 (1) BauGB die Grundlage bilden "für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen".

Der vorliegende Plan wird bezeichnet als Bebauungs- und Grünrahmenplan "Hinter der Burg". Er ist aus der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine räumliche Begrenzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31.05.1988 gefaßt.

#### 04. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil der Kernstadt von Bad Vilbel. Im Norden wird das Gebiet von der Rendeler Straße begrenzt. Im Osten grenzt unmittelbar der Kurpark bzw. die Nidda-Auen an, im Süden die Quellenstraße. Im Westen grenzt die Wohnbebauung an das Grundstück. Die Erschließung erfolgt über die Rendeler- und Quellenstraße.

#### 05. Erläuterung der Planung

Auf dem durch die Auslagerung des Gartenamtes, des Betriebshofes und der Stadtwerke zur Verfügung stehenden Grundstück

zunehmend ein Seniorenheim und ein Pflegeheim mit Therapiezentrum entstehen. Desweiteren einige Arztpraxen sowie ein Kurpavillon und ein Restaurant, das auch der Allgemeinheit zugänglich sein soll.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist das Seniorenwohnheim mit Anbindung an die Rendeler Straße als kammförmige Bebauung vorgesehen, im Süden mit Anbindung an die Quellenstraße das Pflegeheim, das sich halbkreisförmig um den runden Kurpavillon mit Restaurant legt. Das Seniorenwohnheim und das Pflegeheim sind als dreigeschossige Bebauung mit Sattel- bzw. Pultdach konzipiert, das Restaurant als eingeschossiger Gebäudeteil mit Zeltdachkonstruktion, während der Therapiebereich als eingeschossiger Flachdachbau ausgeführt wird. Der Therapiebereich stellt zugleich die Verbindung zwischen dem Altenwohnheim und dem Pflegeheim dar.

Durch die Anordnung der Baukörper in oben beschriebener Form auf dem Grundstück soll die Einbeziehung des Grüns des Kurparkes in die Bebauung bzw. die Öffnung der Bebauung zum Grün unterstrichen werden.

Die Erschließung bzw. die Zuordnung der einzelnen Gebäudekomplexe zur Rendeler- bzw. Quellenstraße soll eine Entflechtung des Verkehrs bewirken bzw. eine Überbeanspruchung nur einer der Straßen vermeiden.

#### 06. Erläuterung der Festsetzungen

Das Baugebiet wird wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Fläche für den Gemeinbedarf, hier sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (A = Alteneinrichtungen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der Geschößzahl sowie der Grund- und der Geschößflächenzahl und der geschößweisen Festsetzung der Baugrenzen soll die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung bzw. Freifläche aufgenommen bzw. eingehalten werden.

## 07. Grünordnung, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Die momentane Flächenversiegelung auf dem Flurst. Nr. 568/1 liegt bei ca. 70 %. Desweiteren sind 25 % des Areals als Pflanzenaufzuchtfläche für die Stadtgärtnerei genutzt, so daß nur etwa 5 % des Geländes als Grünbewuchs effektiv zu werten sind.

Ferner handelt es sich bei dem Baugebiet um ein Betriebsgelände mit regem Kfz-Verkehr -auch in den Nachtstunden- wodurch auf dem Grundstück kaum eine eigene Fauna vorhanden ist.

Durch die Neubebauung des Areals wird eine etwa gleichgroße -wie z. Zt. vorhandene - Flächenversiegelung entstehen. Um eine bessere Integration der geplanten Bebauung in das Grün des Kurparks zu gewährleisten, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, wozu unter anderem auch die Aufgabe bzw. die Verlegung des Weges zwischen Rendeler Straße und Quellenstraße auf Flurst.Nr. 746/3, der das Baugrundstück vom Kurpark trennt gehört, wie auch weitere grünordnete Maßnahmen, die im Rahmen eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und schriftlich festgelegt werden. Dieser Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 08. Angaben über Größe und Erschließung

### -Größe

Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist rd. 1,25 ha groß.

### -Verkehrerserschließung

Das Plangebiet soll an die ausgebaute Rendler- und Quellenstraße angebunden werden.

PKW-Stellplätze sollen mit der Zuwegung von der Rendler- und Quellenstraße in deren Bereichen angeordnet werden.

Zur Deckung des tatsächlichen Stellplatzbedarfes ist eine Tiefgarage mit der Anbindung an die Rendlerstraße geplant.

### -Wasserversorgung

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

### -Abwasserableitung

Durch die vorhandene Bebauung mit dem Anschluß an das Ortsnetz ist die Abwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt.

### -Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

-Gasversorgung

Die Gasversorgung ist sichergestellt.

-Sonstiges

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hassia- und den Friedrich Karl-Sprudel sowie in der Zone B, die für beide Sprudel gilt.

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

09. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluß vom 31.05.1988 den Geltungsbereich für das Plangebiet in der Flur 7 Gemarkung Bad Vilbel festgelegt. Folgende Flurstücke liegen in diesem Geltungsbereich: Nr. 568/1 und Teilflächen der Wegeparzellen Nr. 746/3 und 740/21.