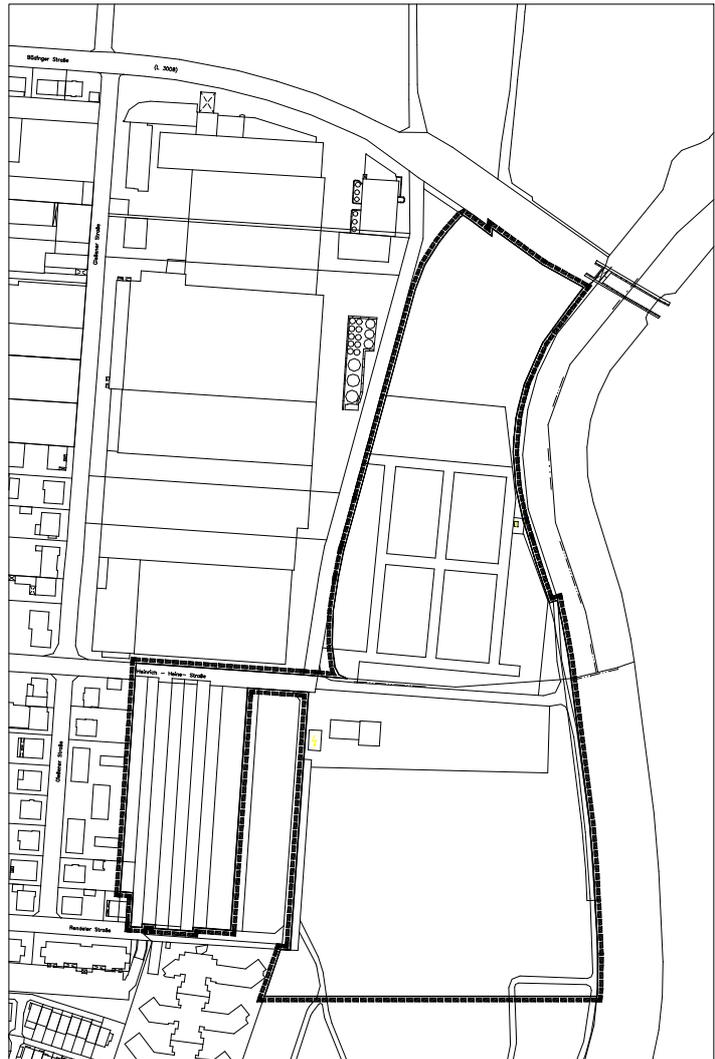


Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Im Schleidenfeld II“



Satzung

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Im Schleidenfeld II“ Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Vilbel
im August 2000



Verfasser:
Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



Landschaftsplanerischer Beitrag:
Keller Keller Wolf
Auf der Heide 15
61476 Kronberg im Taunus

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-3) BauGB)	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)	4
1.1	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)	4
1.2	Sonstiges Sondergebiet SO1	4
1.3	Sonstiges Sondergebiet SO2	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)	4
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	4
2.2	Sonstiges Sondergebiet SO2	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)	4
3.1	Flächen für den Gemeinbedarf	4
3.2	Sonstiges Sondergebiet SO2	4
4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)	5
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf	5
4.2	Sonstiges Sondergebiet SO2	5
5	Sonstige Festsetzungen	5
5.1	Vorkehrungen gegen Lärm (§ 9 (1) 24. BauGB)	5
6	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
6.1	Park GR1 und GR2	5
6.2	Verkehrsgrün	5
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)	5
7.1	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen	5
7.2	Neupflanzung von Bäumen	6
7.3	Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes	6
7.4	Ausgleichsmaßnahme	6
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen	6
7.6	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	7
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen (Öffentliche Parkfläche)	8
B	Hinweise	9
1	Vorschlagsliste Gehölzarten/ -sorten	9
1.1	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)	9
1.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)	9
1.3	Sträucher	9
1.4	Hecken	9
1.5	Klettergehölze	9
2	Heilquellenschutzgebiet	10
3	Bodendenkmäler	10
4	Bergaufsicht	10
5	Altlasten	10
6	Regenwassernutzung	10
C	Begründung	11
1	Lage und Abgrenzung	11
2	Aufgabenstellung	12
3	Verfahrensablauf	12
4	Übergeordnete Planungen	12
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
6	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	12
6.1	Verkehrliche Erschließung	12
6.2	Technische Infrastruktur	13

6.3	Grundstückssituation	13
6.4	Bebauung	13
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation	13
7.1	Bestandsdarstellung	13
7.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren	15
7.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht	17
8	Städtebauliche Zielsetzung.....	17
9	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	17
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
10.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
10.3	Stellplätze und Garagen	18
10.4	Sonstige Festsetzungen	19
10.5	Grünflächen.....	19
10.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
10.7	Kompensationsmaßnahmen.....	20
11	Wasserversorgung	26

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

Zulässig sind:

1. Öffentliche Verwaltung

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO1

Zulässig sind fliegende Bauten im Zusammenhang mit der Festplatznutzung.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO2

Zulässig sind Bauten für die Marktaufsicht, die Burgparknutzung, Toilettenanlagen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

2.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4. Zulässig sind eingeschossige Bauten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die notwendigen Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt ist nur von der Heinrich-Heine-Straße und von der Rendeler Straße in Höhe der Flurstücke 579/1 und 580 zulässig.

Besucher- und Behindertenstellplätze können auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Wenn unterbaute Flächen entstehen, sollen auf diesen diese Stellplätze angeordnet werden.

4.2 Sonstiges Sondergebiet SO2

Die notwendigen Stellplätze können nur in der Fläche für Stellplätze nachgewiesen werden.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Vorkehrungen gegen Lärm (§ 9 (1) 24. BauGB)

In der Lärmschutzzone LS1 müssen die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 - bewertetes Schalldämm-Maß $L_w = 30-40 \text{ db(A)}$ - entsprechen.

6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan

6.1 Park GR1 und GR2

Park mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung und Spiel für Kleinkinder bis 6 Jahre, für Kinder von 6 bis 12 Jahre und für Jugendliche bis 18 Jahre.

Der Bereich GR2 kann vollständig und im Bereich GR1 können die Wege und ihre Randbereiche im Rahmen des Vilbeler Marktes von Schaustellern genutzt werden.

6.2 Verkehrsgrün

Mit Alleebäumen, niedrigen Sträuchern und ausdauernden Stauden bepflanzte Bereiche in der als Öffentliche Parkfläche ausgewiesenen Verkehrsfläche.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen

Im Planungsgebiet befinden sich zahlreiche vitale Bäume mit entsprechend hoher ökologischer Bedeutung, die in das grünordnerische Konzept eingebunden werden sollen.

Hierfür wird festgesetzt:

Insbesondere standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt vor allem für die im Plan als "zu erhalten" gekennzeichneten, verhältnismäßig alten Bäume. Noch

verpflanzbare, vitale Jungbäume sollen im Bereich des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

7.2 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es das gestalterische Konzept für die Parkanlagen und die verkehrstechnischen Regelungen im Bereich des Festplatzes möglich machen, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Baumraster/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

Für die an der Straße und im Bereich des Festplatzes in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit nur einer Baumart der Vorschlagsliste zu verwenden.

7.3 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

Zur Sicherung des Wasserhaushalts ist die Befestigung nicht überbauter Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das Verfugen von Pflasterfugen mit wasserundurchlässigen Stoffen ist nicht zulässig. Stellplatzflächen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag (Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

7.4 Ausgleichsmaßnahme

Die öffentliche Grünanlage GR2 wird gegenwärtig als Fußballfeld genutzt. Sie weist lediglich einen sehr lückigen und dauerhaft kurz gehaltenen Scherrasen mit wenigen, vereinzelt angepflanzten Bäumen auf. Hier soll über den gesamten nördlichen und östlichen Randbereich eine dichte Gehölzanzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

7.5.1 Grünfläche GR1

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagsliste
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen und Kleinspielfelder
- Extensivrasenflächen
- Spielanlagen für Kleinkinder bis 6 Jahre, Kinder von 6 bis 12 Jahre und Jugendliche bis 18 Jahre
- Strauchflächen
- Fuß- und Radwege (die Lage der im Plan eingetragenen, noch nicht realisierten Wege ist nicht verbindlich)

Festgesetzt wird:

Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- Für Extensivrasenflächen:
 - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

- Für Strauchflächen:
 - Mindestens 1 großkroniger Baum I WO je 100m² Fläche
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagsliste

7.5.2 Grünfläche GR2

Zulässig sind:

- Bäume I Wuchsordnung nach Vorschlagsliste
- Scherrasenfläche als Bolzfläche
- Gehölzpflanzungen

Festgesetzt wird:

- Für Gehölzpflanzungen:
In dieser Grünfläche ist eine "Fläche mit Regelungen und Maßnahmen" durch Planeintrag festgesetzt. Die Fläche dient dem Ausgleich der mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche verbundenen Konflikte.
 - Die Fläche ist mit Sträuchern der Vorschlagsliste im Pflanzraster zwischen 100 x 100 cm (Kleinsträucher) und 200 x 200 cm (Großsträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Je 100 m² Gehölzfläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.6.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche

Festgesetzt wird:

- Mindestens 60% der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten, dabei sind vorrangig die Bäume und Sträucher nach Vorschlagsliste zu verwenden.
- Mindestens 50% der gärtnerisch gestalteten Fläche ist mit Laubgehölzen gemäß Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Je 300 m² der nicht überbauten Fläche ist 1 Baum I WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten.
- Zusätzlich ist je 100 m² der nicht überbauten Fläche 1 Baum II WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen nach Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Mindestens 70% der nicht begrünter Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Sickerschächte, Zierteiche) ist möglich.

7.6.2 Dachbegrünung Gemeinbedarfsfläche

Festgesetzt wird:

- Mindestens 80% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

7.6.3 Fassadenbegrünung Gemeinbedarfsfläche

Festgesetzt wird:

- Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 50 m² Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen (Öffentliche Parkfläche)

Festgesetzt wird:

- Es sind Alleebäume I WO gemäß Planeintrag und Vorschlagsliste anzupflanzen
- Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Bereiche sind mit niedrigen Sträuchern, Boden-deckern und ausdauernden Stauden herzustellen.
- Die Parkbereiche sind mit einem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

B Hinweise

1 Vorschlagsliste Gehölzarten/ -sorten

1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumani"	Roßkastanie
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba "Liempde"	Weißweide
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium "Plena"	Vogel-Kirsche (gefüllt)
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde

1.3 Sträucher

Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Einkriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweikriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix purpurea	Purpur-Weide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.4 Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ilex aquifolium	Stechhülse

1.5 Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
------------------	----------------------

Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Vetchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar:

- Großkronige Bäume I WO 4 x vmDB STU 18/20
- Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmDB STU 16/18
- Kleinsträucher 3 x vmB 80/100
- Großsträucher 3 x vmB 125/150
- Kletterpflanzen 2 x v mit Topfballen

2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929), in der Bodeneingriffe von mehr als 5.0 m genehmigungspflichtig sind.

Der Planbereich liegt außerdem in der vorgeschlagenen Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Heilbrunnen und -quellen der Stadt Bad Vilbel. Die Einhaltung der für das Schutzgebiet zu erwartenden Verbote der künftigen Festsetzungsverordnung ist notwendig.

3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemäß § 20 HDSchG anzuzeigen.

4 Bergaufsicht

Der Planungsbereich wird von einem Bergwerksfeld (Kohlensäure) überdeckt. Eigentümerin ist das Land Hessen.

5 Altlasten

Über die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie die öffentlichen Grünflächen erstreckt sich eine Altlastenhinweisfläche. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet.

6 Regenwassernutzung

Nach § 51 Abs.3 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Sollbestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

C Begründung

1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet ist ca. 68.040 m² groß und liegt am östlichen Stadtrand westlich der Nidda. Es besteht aus zwei Teilflächen: eine Fläche liegt zwischen der Gießener Straße und dem Grundstück des Radiosenders FFH, die andere Fläche ist das Marktgelände (Festplatz) und der südlich daran anschließende Teil des Burgparkes.

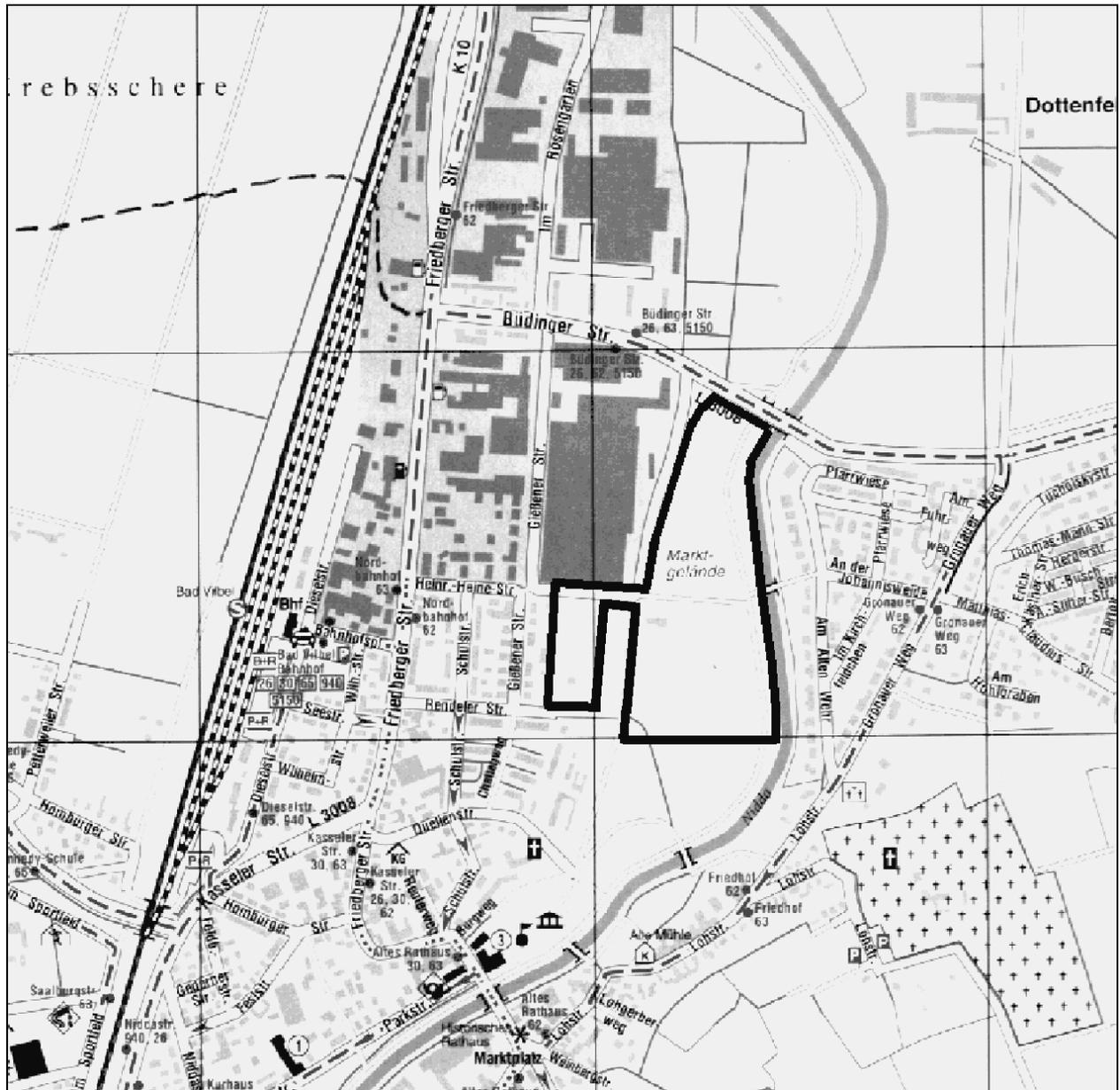


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

2 Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan dient:

- der Sicherung einer zusammenhängenden Fläche für die 'Verwaltung'
- der Neuordnung und Umstrukturierung des Festplatzgeländes
- der Neuordnung und Umstrukturierung der anschließenden Parkanlagen als Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne 'Im Schleidenfeld' und 'Im Schleidenfeld II'

3 Verfahrensablauf

Am 24. März 1998 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan 'Im Schleidenfeld' gefaßt. Der Geltungsbereich umfasste die gesamte unbebaute Fläche zwischen Rendeler Straße und Heinrich-Heine-Straße. Inzwischen ist das Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt worden. Für das 1. Teilgebiet neben dem Kurpark ist der Bebauungsplan 'Im Schleidenfeld' rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan 'Im Schleidenfeld II' überplant das 2. Teilgebiet. Im Herbst 1999 wurde der Geltungsbereich um das Marktgelände und die Teilbereiche des Burgparks erweitert.

Die Bürger wurden bei einer öffentlichen Veranstaltung am 27. Mai 1999 im Bürgerhaus über die Ziele der Planung unterrichtet. Der Entwurf und die öffentliche Auslegung wurden am 2. Dezember 1999 beschlossen. Die Auslegung erfolgt vom 11.09.2000 bis zum 13.10.2000

4 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zwischen Heinrich-Heine-Straße und Rendeler Straße als Mischbaufläche dargestellt. Im Norden grenzt eine gewerbliche Baufläche, im Westen eine Wohnbaufläche und im Süden eine Gemeinbedarfsfläche an. Im Osten grenzt die Mischbaufläche des B-Plans 'Im Schleidenfeld' an. Die Fläche des Burgparks und das Marktgelände sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teilgebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) und im östlichen Teil zwei Sondergebiete für den Festplatz und öffentliche Grünanlagen fest. Damit ist er gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich sind keine Rechtsverhältnisse, die für die Planung von Bedeutung wären, bekannt. Die umliegende Bebauung ist zum Teil nach § 34 BauGB genehmigt worden.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird von der nördlich verlaufenden Landesstraße L 3008 (Büdingen Straße) über die Gießener Straße und die parallel zum Marktgelände verlaufenden Straßen und die zwischen beiden Straßen liegende Heinrich-Heine-Straße erschlossen.

Die im Süden an den westlichen Teil des Baugebiets angrenzende Rendeler Straße ist an ihrem östlichen Ende nicht verkehrsgerecht ausgebaut. Über sie wird das östliche Baugebiet daher nur in Höhe der Flurstücke 579/1 und 580 erschlossen.

Der Burgpark ist von Fußwegen durchzogen und ausreichend erschlossen.

Das Plangebiet wird nicht direkt vom öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) tangiert. In ca. 250 m Entfernung befinden sich Bushaltestellen des Vilbusses. In ca. 400 m liegt die Haltestelle der S-Bahnlinie S6 und der Buslinie 30. Somit ist das Gebiet überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angebunden.

6.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

In der Rendeler Straße führt die Ringleitung Ost – DN 300 – direkt am Planungsgebiet vorbei. Auch in der Gießener Straße tangiert eine bestehende Leitung DN 200 den Bereich des Bebauungsplans.

6.3 Grundstückssituation

Die Grundstücke im Teil zwischen Heinrich-Heine-Straße und Rendeler Straße befinden sich zur Zeit noch in Privatbesitz. Sie werden gärtnerisch genutzt.

Das Burgparkgelände einschließlich des Markgeländes befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

6.4 Bebauung

Das westliche Plangebiet ist unbebaut. Nördlich grenzen die Gewerbebauten einer Getränkefirma an. Im Süden steht eine Seniorenwohnanlage. Die Gießener Straße ist mit Wohnhäusern beidseitig bebaut.

Der Burgpark ist unbebaut, in ihm liegt das Marktgelände, das befestigt ist und dem Abhalten von öffentlichen Märkten und Festen dient. Weiterhin befinden sich im Parkgelände zwei Transformatorgebäude und am südlichen Festplatzrand ein Gebäude für den Marktmeister

7 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation

7.1 Bestandsdarstellung

7.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

Wie die unten stehende Abbildung zeigt, ist die Nutzung im Geltungsbereich im wesentlichen in vier Bereiche aufgeteilt: Die Grünflächen des Burgparkes, die ausgedehnte Festplatzfläche, eine große, als Sportplatz genutzte Intensivrasenfläche und die gärtnerisch genutzten Parzellen am Bauungsrand zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße. Neben den gegenwärtig noch genutzten Gartenparzellen finden sich hier eine Reihe von Parzellen, deren Nutzung vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen finden sich im Westen Einzelhäuser mit intensiv genutzten Hausgärten, Geschoßwohnungsbau mit intensiv gepflegten Grünanlagen und die ausgedehnten Gewerbehallen von Hassia-Sprudel. Im Norden grenzt an das Gebiet unmittelbar die Büdinger Straße und im Osten die Nidda an. Im südlichen Randbereich setzt sich zum einen der Burgpark fort und zum anderen findet sich hier die neu errichtete Seniorenwohnanlage Quellenhof. Aus südlicher Richtung ist außerdem einen Aussparung in den Geltungsbereich eingeschoben. Es handelt sich hierbei um die durch den Bebauungsplan Schleidenfeld bereits rechtskräftige Baufläche von Radio FFH. Der Bau des Sende- und Verwaltungsgebäudes soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Biotop- und Nutzungstypen - Bestand

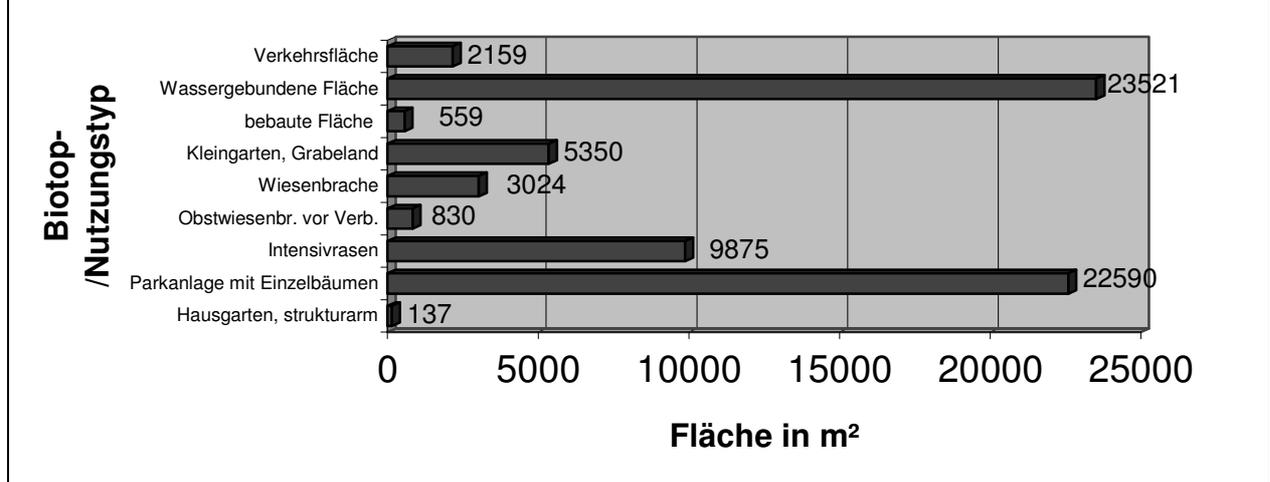


Abbildung 2: Bestand - Biotop-/Nutzungstypen Schleidenfeld II

7.1.2 Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Das Gelände ist größtenteils eben und liegt in einem Höhengniveau von etwa 103 m ü.NN. Das leicht gewellte Erscheinungsbild im Burgpark wird durch anthropogene Aufschüttungen hervorgerufen.

Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine des Rotliegenden (Sandsteine und Konglomerate) von bis zu 10m mächtigen quartären Deckschichten überlagert.

Boden

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden, die allerdings im Burgpark durch meist mehrere Meter mächtige Aufschüttungen und im Bereich des Festplatzes durch Pflaster und wassergebundene Befestigungen überdeckt sind.

Der gesamt Geltungsbereich ist im Altlastenkataster des Umlandverbandes als Altlastenhinweisfläche ausgewiesen. Auf eine zeichnerische Eintragung der Altlastenhinweisfläche ist verzichtet worden, weil im Bodengutachten des Büros Keller Keller Wolf vom Mai 2000 zusammenfassend festgestellt wird, daß die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 und die Maßnahmenwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Dioxine/Furane) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielplätzen im Bereich des nördlichen Burgparkes (dort sind die Spielplätze geplant) eingehalten werden.

Auch hinsichtlich der im September 2000 untersuchten MKW und PAK konnten gemäß den Prüfwerten nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz und gemäß Altlasten VVwV des Landes Hessen keine Belastungen festgestellt werden, aus denen sich ein Sanierungsbedarf ergeben würde.

Die Gutachten liegen zur Einsicht bei der Stadtverwaltung (Bauamt).

Hydrogeologie

Als Folge des hohen Speichervermögens der Lößschichten, der großen Mengen von oberflächlich abfließendem Wasser und der geringen Niederschlagsmengen ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter liegen in den weitaus tiefer liegenden Sandsteinen und Konglomeraten des Rotliegenden.

Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt zum Kaltluftstehungsgebiet der Niddaauen mit – ausgenommen die versiegelten Festplatzbereiche – relativ guter Ausgleichswirkung.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches wird zum einen von der großen versiegelten Festplatzfläche und zum anderen von den von Scherrasen und zumeist nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelbäumen beherrschten Grünflächen des Burgparkes geprägt.

Dagegen hebt sich der Bereich zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße durch seine kleinparzellierte Kleingartennutzung ab. Dabei sticht ins Auge, dass jede Einzelparzelle von hohen Zäunen umgeben ist, sich überall teilweise verfallende Gartenhütten befinden und ein Großteil des Obstbaumbestandes zusammenbricht oder sich in schlechtem Pflegezustand befindet.

Im Umfeld des Plangebietes wird auf der einen Seite vornehmlich die unmittelbar angrenzende Bebauung (Hassia Sprudel) und auf der anderen Seite die Nidda wahrgenommen.

7.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

Flora und Fauna

Die verschiedenen abgängigen Obstbäume (vor allem Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche und Mirabelle) in den Gartenparzellen sind ebenso wie der alte Baumbestand im Burgpark wichtiges Bruthabitat für höhlenbewohnende Arten. Auf den Grünlandbrachen finden sich neben Allerweltsarten (Ubiquisten) wie der Brennessel, Wermut, Knäuelgras, Kamille, Labkraut, Großer Klette, Glatthafer, Kriechendem Hahnenfuß und stumpfblättrigem Ampfer auch für solche Bereiche eher untypische Arten wie das Scharbockskraut oder die Sumpfkatzdistel. Stellenweise treten auch erste Verbuschungen vorwiegend aus Brombeere, Hartriegel, Vogelkirsche und Salweide auf. Diese Bestände bilden auf Grund ihrer hohen Biomasseproduktion eine sehr wichtigste Nahrungs- und Bruthabitat insbesondere für Großinsekten und die darauf aufbauende Nahrungskette. Von Parzelle zu Parzelle gibt es wildwüchsige Übergangsbereiche (Ökotope), die sich durch die vielen Zäune nicht weiter auskartieren lassen. Doch ist auch hierbei von einer spezifischen Artenvielfalt auszugehen.

Das Gebiet zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße muß von daher unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der vorherrschenden Strukturvielfalt, Kleinparzelliertheit, den vielen Verbuschungserscheinungen und unterschiedlichen ruderalen Sukzessionsstadien hoch bewertet werden.

Die von Scherrasen beherrschte Grünanlage im Norden des Geltungsbereiches und der Burgpark weisen dagegen eher eine Strukturarmut auf. Hinzu kommt, dass sich gerade in diesem Teil des Burgparkes zum einen sehr dominante, nicht heimische und auch nicht standortgerechte Anpflanzungen von Fichten und Tannen, vor allem Blaufichte, Omorikafichte und Koloradotanne finden und zum anderen aber gerade hier, im Nahbereich der Nidda flächige Gehölzbestände, die geeignet wären, als vielfältiger Lebensraum für Flora und Fauna zu fungieren, fehlen, so dass dieser Teil des Geltungsbereiches als mäßig eingestuft werden muss.

Der Festplatz schließlich ist unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten vollkommen funktionslos und kann damit nur gering und von nachrangiger Bedeutung bewertet werden.

Hydrogeologie

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929), in der Bodeneingriffe von mehr als 5.0 m genehmigungspflichtig sind. Außerdem liegt der Geltungsbereich in der vorgeschlagenen Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Heilbrunnen und -quellen der Stadt Bad Vilbel. Von daher ist die Einhaltung der für das Schutzgebiet zu erwartenden Verbote der künftigen Festsetzungsverordnung notwendig.

Unabhängig vom Schutzstatus der Fläche kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes und seiner Umgebung eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluffgrundwasserleiter sehr tief liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre und die mächtigen quartären Deckschichten wirkungsvoll abgesichert sind.

Boden

Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugelände der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Das Alter der meist abgängigen Bäume im Gebiet zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße lässt darauf schließen, daß die Flächen seit jeher als Grabeland am Rande der Stadt genutzt wurden. Die Böden dürften von daher nach wie vor ihre gewachsene Zonierung aufweisen und sich somit durch eine hohe natürliche Nutzungseignung auszeichnen.

Dagegen ist die natürliche Bodenstruktur und -güte im Bereich des Festplatzes und des Burgparkes durch Versiegelung oder unterschiedlich mächtige Aufschüttungen vollkommen verdeckt. Die Flächen sind zudem als "Altlastenhinweisflächen" ausgewiesen. Diesbezügliche bodenkundliche Untersuchungen haben allerdings ergeben, daß keine Prüf- bzw. Maßnahmenwerte, aus denen sich ein Sanierungsbedarf ergeben würde, nach Bodenschutzgesetzes des Bundes bzw. nach Altlasten VVwV des Landes Hessen überschritten werden. (vgl. Kap. 7.1.2)

Klima

Bei austauscharmen Wetterlagen (autochthone Strahlungswetterlagen) wirkt sich die im Bereich der Niddaaue gebildete Kaltluft positiv auf die angrenzenden Siedlungsbereiche aus. Allerdings reicht dieser Einfluß nur in den unmittelbaren Grenzbereich hinein, da auf Grund fehlender Reliefenergie kein auf die umliegende Bebauung ausgerichteter Kaltluftabfluss stattfindet.

Die große versiegelte Fläche des Festplatzes stellt unter bioklimatischen Gesichtspunkten eine Ungunstfläche dar, da sie, auf Grund einer starken Aufheizung über Tage, nachts viel gespeicherte Wärmeenergie an die Umgebung abgibt, und damit der in der bewachsenen Umgebung gebildeten Kaltluft entgegen wirkt.

Die unterschiedlichen Strukturen im Burgpark und im Gebiet zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße führen insgesamt zu einer Gunstsituation in diesen Bereichen selbst. Sie sind aber auf Grund fehlender Reliefenergie nicht geeignet, die umliegenden bebauten Bereiche merklich positiv zu beeinflussen.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches wird von der ausgedehnten, eher trostlosen, versiegelten Fläche des Festplatzes und dem Marktleiterbüro mit seiner teilweise heruntergekommenen unmittelbaren Umgebung beherrscht. Zu diesem geringwertigen Flächenkomplex muss man auch noch den unversiegelten, mit lückigem Scherrasen versehenen Bereich an der Büdinger Straße zählen.

Der Burgpark stellt im Vergleich dazu eine deutlich höhere Wertigkeit dar, zumindest dann, wenn die durch den Bebauungsplan Schleidenfeld verbindlichen Grünstrukturen aufgebaut sind.

Wenngleich sich der Bereich zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße durch die dominanten Grünstrukturen insgesamt wohltuend von der unmittelbar angrenzenden dichten Bebauung abhebt, so wird hier bei näherer Betrachtung doch der durchgängig verwahrloste Zustand dieses Teilgebietes deutlich sichtbar. Dies wird durch zahlreiche wilde Müllablagerungen und nicht zuletzt durch die teilweise verfallenden Gartenhütten und Zäune noch unterstützt, so dass die Bedeutung im Landschaftsbild nur mäßig zu bewerten ist.

7.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

Im Zuge des Eingriffs werden im wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes beeinträchtigt:

1. Durch Versiegelung von vormals offenen Böden kommt es zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
2. Das biotische Ertragspotential von Böden geht verloren.
3. Es geht vielfältiger, gut strukturierter Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.
4. Bisher unbebaute Freifläche wird durch intensive Bebauung überprägt.

8 Städtebauliche Zielsetzung

Entsprechend der ausgezeichneten Lage am innerstädtischen Grünzug, soll das westliche Baugebiet mit anspruchsvoll gestalteten Gebäuden bebaut werden.

Das bestehende Festplatzgelände bedarf dringend eines ordnenden Eingriffs um die Funktionsabläufe und die Gestaltung zu verbessern. Die vorhandene Bausubstanz sollte modernisiert oder durch Neubauten ersetzt werden. Neben dem Markmeister-Gebäude wäre die Anordnung eines Park-Cafe wünschenswert.

Die Zufahrten sollen neu geordnet und das Marktgelände eingezäunt werden. Am südlichen Rand wird eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Sie steht dem Besucherverkehr des FFH-Gebäudes und der Marktnutzung (Marktaufsicht, Burgparknutzung, Toilettenanlagen...) zur Verfügung.

Der Burgpark soll seinen vielfältigen Funktionen entsprechend neu gestaltet werden.

9 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Es ist die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes, soviel als mögliche neue Grünstrukturen im Rahmen der geplanten Neubebauung aufzubauen. Sie sollen vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,

- Lebensraum für Fauna und Flora und
- Belebung des Siedlungsbildes

Im Burgpark sollen durch eine behutsame Umgestaltung das Wegenetz ergänzt und ansprechende Spielflächen für Kinder und Jugendliche geschaffen werden.

Auch der Festplatz soll durch Baumpflanzungen in mehrfacher Hinsicht deutlich aufgewertet werden. Da für einen reibungslos funktionierenden Festplatzbetrieb allerdings große Freiflächen notwendig sind, können die Baumalleen nur in den Randbereichen des Platzes gepflanzt werden.

Die Scherrasenfläche im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches soll schließlich ebenfalls durch Baumreihen strukturell verbessert und mit einer dichten Gehölzpflanzung, die als Ausgleichsmaßnahme fungiert, gegen die Büdinger Straße abgeschirmt werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das westliche Baugrundstück ist eine Nutzung mit einer öffentlichen Einrichtung vorgesehen. Es wäre z.B. als guter Standort für das Rathaus geeignet. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete noch nicht erreicht.

Das Sondergebiet 1 'Festplatz' ist nicht bebaubar. Dort sollen nur temporäre fliegende Bauten für den Festplatzbetrieb zugelassen werden. Das Sondergebiet 2 'Festplatz' kann eingeschossig mit den zulässigen Gebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche bebaut werden.

10.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde keine Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der HBO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet.

Das Baufeld des Gemeinbedarfsgrundstücks ist so breit wie möglich gewählt worden, um den entwerfenden Architekten in seiner Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuengen. Erfahrungsgemäß wird eine Haustiefe von 12-14 m gewählt, die GRZ von 0,5 stellt das notwendige Regulator dar. Bauliche Einschränkungen bestehen durch die zu erhaltenden Bäume.

10.3 Stellplätze und Garagen

Die für die Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Stellplätze und Garagen sollen nur über die Heinrich-Heine-Straße und über die Rendeler Straße in Höhe der Flurstücke 579/1 und 580 angefahren werden können. Die Rendeler Straße ist in ihrem westlichen Teil nur mit Ökopflaster ausgebaut, das nicht verändert werden soll. Die sich aus der Nutzung ergebenden notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Wenn durch den Bau der Tiefgarage unterbaute Flächen entstehen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, dann sollen diese Flächen für die oberirdisch zulässigen Besucher- und Behindertenstellplätze genutzt werden. Dadurch kann verhindert werden, daß zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen.

Weitere notwendige Stellplätze für das Sondergebiet SO2 sowie für das FFH-Gebäude sind auf der Fläche für Stellplätze am südlichen Rand des Festplatzes ausgewiesen worden. Auf dieser Fläche können ca. 100 Stellplätze nachgewiesen werden..

10.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Abschirmung des Lärms durch das anschließende Gewerbegebiet sind in der Lärmschutzzone 1 in einer Tiefe von 30 m Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern festgesetzt.

10.5 Grünflächen

Der Burgpark (GR1) ist bereits als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, viele Menschen nutzen ihn zum spazieren gehen und es spielen viele Kinder und Jugendliche hier. Diese Funktionen des Parkes sollen erhalten und gefördert werden. D.h. durch einen behutsamen Ausbau des Wegenetzes sollen die Bewegungsspielräume für Besucher erweitert und durch eine Aufwertung und Ergänzung der Spielbereiche (z.B. Streetballfeld) sollen verstärkt für Kinder und Jugendliche attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geschaffen werden.

Die strukturellen Veränderungen gehen einher mit umfangreichen Neupflanzungen an Bäumen und Sträuchern, die sich konzeptionell an die bereits im Bebauungsplan Schleidenfeld vorgegebenen Ziele und Vorgaben anlehnen, d.h. es sollen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden, um auf diese Weise im Rahmen der Umgestaltung auch neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen und das Gebiet in seiner landschaftsästhetischen Bedeutung aufzuwerten.

Auch die nördlich im Geltungsbereich gelegene Grünfläche (GR2) soll durch den Aufbau von Grünstrukturen gegenüber ihrer jetzigen Situation sowohl optisch-ästhetisch als auch ökologisch aufgewertet werden: Auf der Rasenfläche wird zu diesem Zwecke das um den Festplatz vorgesehene Baumraster fortgesetzt und ein Teilbereich der Fläche wird dicht mit Gehölzen als Abschirmung gegen die Büdinger Straße bepflanzt (Ausgleichsmaßnahme s.u.).

Weiterhin sind als öffentliche Grünflächen Pflanzungen auf dem öffentlichen Parkplatz und um den Festplatz vorgesehen. Zum einen handelt es sich dabei um eingefasste Aussparungen in den Stellplatzflächen, in denen großkronige heimische Laubbäume gepflanzt und dauerhafte Bepflanzungen der Baumscheiben hergestellt werden sollen. Zum anderen soll der Festplatz auch auf seiner westlichen Seite eine durchgängige Baumreihe – mit Bepflanzung der Baumscheiben - erhalten, um auf diese Weise eine klare Gliederung des gesamten Raumes zu erreichen.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Planungsgebiet befinden sich einige vitale Altbäume, die auf Grund ihrer hohen ökologischen Bedeutung in das grünordnerische Konzept eingebunden werden sollen. Insbesondere gilt dies für zwei auffallende Walnußbäume und eine gut entwickelte Vogelkirsche im Bereich zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße, aber ebenso für die Altbäume im Bereich des Burgparkes und des Marktplatzes.

Um einerseits den Oberflächenabfluß im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas soviel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, soll der öffentliche Parkplatz (Festsetzung 7.7) und die zu befestigenden Flächen des Baugrundstückes (Festsetzung 7.3) mit luft- und wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

Um trotz der Einschränkungen durch die Erfordernisse des Vilbeler Marktes ein Höchstmaß an Grünstrukturen im unmittelbaren Bereich des Festplatzes aufzubauen, werden rund um den Platz umfangreiche Baumstrukturen nach einem klaren Muster neu geschaffen. Dort wo die Kronen der Bäume zur Beschattung der Platzfläche beitragen, machen sie sich insbesondere

kleinklimatisch positiv bemerkbar, da hier ein Aufheizung der versiegelten Fläche vermieden wird.

Der Großteil (60 %) der nicht überbauten Fläche der geplanten Gemeinbedarfsfläche soll gärtnerisch gestaltet werden, um auf diese Weise zum einen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen herzustellen und zum anderen eine gute Einbindung des Gebäudes in die Umgebung zu gewährleisten. Aus diesen Gründen sollen auch alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen begrünt werden.

Um auch den Oberflächenabfluß vom Baukörper zu verringern bzw. zu verzögern sollen 80 % der Dachflächen extensiv begrünt werden (Festsetzung 7.6.2). Hierdurch kann zudem eine Verschlechterung des Kleinklimas zumindest teilweise vermieden werden. Außerdem werden bei Verwendung entsprechender Dachbegrünungssubstrate die Schadstoffe aus den anfallenden Niederschlägen größtenteils herausgefiltert.

10.7 Kompensationsmaßnahmen

10.7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren.

Dementsprechend sollen die beschriebenen Festsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor allem dazu beitragen Konflikte mit Naturraumpotentialen zu minimieren.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt der Landschaft trifft dies insbesondere auf die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wege- und Platzbeläge zu.

Die Festsetzung zur Erhaltung von vitalen Altbäumen im Bereich der überbaubaren Fläche, im Burgpark und rund um den Marktplatz soll dazu beitragen für die Ökologie des Lebensraumes wichtige Elemente zu sichern und damit den Verlust von biologisch-ökologischen Strukturen zu minimieren.

10.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit werden eine Reihe von kleineren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer Umgestaltung unterzogen, die als funktionaler Ausgleich bzw. Ersatz für die Funktionsverluste im Zuge der vorgesehenen Bebauung des Bereiches zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße betrachtet werden.

Es handelt sich hierbei zum einen um eine dichte Pflanzung aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches. Hier ist die planerische Zielsetzung die, genau die Strukturen und die Habitatfunktionen für Flora und Fauna (Brut, Nahrung, Rückzug, Translokation) neu zu gestalten, die im Bereich der bebaubaren Fläche vernichtet werden. Außerdem können durch diese Maßnahmen auch die sich im Zuge der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche ergebenden weiteren Konflikte durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Veränderung des Boden- bzw. Grundwasserhaushaltes teilweise kompensiert werden.

Als Ersatzmaßnahme für den durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche hervorgerufenen Konflikt mit dem Landschaftsbild sollen schließlich die festgesetzten großkronigen heimischen Laubbäume rund um den Festplatz die Einbindung dieser sehr großen Versiegelungsfläche ins Landschafts- und Siedlungsbild verbessern.

10.7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nachfolgend werden für die Schutzgüter

- Arten und Lebensräume
- Boden
- Klima/Lufthygiene
- Wasserhaushalt
- Landschaftsbild und
- Erholung

die voraussichtlichen Beeinträchtigungen aufgelistet und den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl qualitativ als auch quantitativ gegenübergestellt.

Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleingärten am Siedlungsrand meist intensiv genutzt, eingezäunt von mittlerer bis mäßiger Bedeutung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung von Brut- und Nahrungshabitaten vor allem für flugfähige Arten ▪ Keine erhebliche Beeinträchtigung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum ▪ Festsetzung im BPlan: Erhalt von drei vitalen Obstbäume ▪ Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen im nahen Burgpark und Marktplatz, z.B. Plan einträge von Bäumen: 142 großkronige Laubbäume ▪ Festsetzung von Dachbegrünung 	
						m ² 3724	
						<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entsiegelungsfläche (Verkehrsgrün) 	
						m ² 683	
m ² 5350		m ² 5350		m ²		m ² 1396	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiesen- und Obstwiesenbrachen als Lebensräume für Flora und Fauna mit besonderer Bedeutung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch großflächige Beseitigung der meisten Bestände Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna ▪ Erhebliche Beeinträchtigung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Eingriffs auf ein verkehrlich u. städtebaulich vertretbares Minimum ▪ Festsetzung im BPlan: Erhalt von drei vitalen Obstbäume ▪ Einbeziehung von Restflächen in die Grünplanung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuanlage einer Gehölzpflanzung auf einer Scherrasenfläche im Nahbereich, um ähnliche Lebensraumfunktionen neu zu schaffen. 	
						m ² 1086	
						<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen im Rahmen der Baufläche, z.B. Bäume: 63 Stk. ▪ Festsetzungen von gärtnerisch gestalteten und Gehölzflächen in den Baufläche 	
m ² 3854		m ² 3854		m ² 400		m ² 2793	

Tabelle 1: Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Lediglich im Bereich der überbaubaren Fläche finden sich noch natürliche Böden mit hoher Anbaueignung. m² 9309 Die Böden im Burgpark und Festplatz sind durch Aufschüttungen oder Versiegelung überprägt Damit ist das Gebiet insgesamt von nur geringer Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> Der Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit im Zuge der Bebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> Angesichts der geplanten Umnutzung des Geländes ist die Beeinträchtigung unvermeidlich Im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Fläche, kann hier der Boden und seine natürliche Fruchtbarkeit erhalten oder nach Abschluss der Baumaßnahme wieder hergestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Auf einer im Norden des Geltungsbereichs liegenden Kompensationsfläche wird eine bislang von lückigem, verdichteten, intensiv genutzten Scherrasen geprägte Fläche mit Gehölzpflanzungen angelegt, und damit das Bodenleben gefördert. m² 1086 Im Bereich des Festplatzes werden zahlreiche Bäume neu gepflanzt und hierbei die Baumscheiben entsiegelt und wieder mit natürlichen Substraten aufgefüllt und bepflanzt. m² ca. 700
m ² 9309	m ² 4655	m ² 2793	ges. m ² 1786

Tabelle 2: Schutzgut Boden

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> Die über den unbebauten nicht versiegelten Flächen gebildete Kalt- und Frischluft hat durch fehlende Reliefenergie und Austauschbarrieren kaum Einfluß auf die bioklimatisch lufthygienische Situation in Bad Vilbel und ist von daher von geringer Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung und Oberflächenversiegelung führt zu einer Verringerung bioklimatischer Gunsträume und zur Erhöhung von Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Keine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Durchgrünung des bebaubaren Bereiches zur Schaffung von bioklimatisch ausgleichend wirkenden Verdunstungsflächen bzw. lufthygienischen Kompensationsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> Einzelbäume Zu erhalten: 3 Stk. Neu zu pflanzende: min. 64 Stk. Gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen min. 4655 m² Dachflächenbegrünung min. 3724 m² Wasserdurchlässige Beläge auf Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen min. 1862 m² 	
m ²	m ² 4655	ges. m ² 10247	m ²

Tabelle 3: Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Bedeutung des Planungsgebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		
<p>Gem. Hydrogeologische Karte Hessen 1984</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserergiebigkeit im Gesamtgebiet – gering ▪ Verschmutzungsempfindlichkeit – A₁=gering ▪ Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zuge der Bebauung und Oberflächenversiegelung – Verminderung der Versickerung von Niederschlägen ▪ Keine erhebliche Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niederschlagsrückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Interzeption in den Kronen der neu gepflanzten Bäume (min. 205 Stk.) und durch Dachflächenbegrünung 			
		m ²		min. 3724	
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niederschlagsversickerung durch die Herstellung von Wegen, Plätzen, Stellflächen und sonstigen Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen 			
		m ²			min. 1862
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen in den Bauflächen 			
m ²	m ²	4655	m ²	min. 4655	m ²

Tabelle 4: Schutzgut Wasserhaushalt

Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der im Geltungsbereich liegende Teil des Burgparkes ist durch die angepflanzten Nadelhölzer und die heruntergekommenen Spielbereiche von nachrangiger Bedeutung ▪ Der Marktplatz stellt in seiner gegenwärtigen Gestalt eine erhebliche Beeinträchtigung dar ▪ und auch die von Brachen und Müllablagerungen durchsetzten Kleingärten haben bestenfalls eine geringe Bedeutung. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach dem wie voluminös und wie das Gebäude architektonisch gestaltet ist kann eine negative Wirkung von der Bebauung auf die unmittelbare Umgebung ausgehen, wodurch eine gewisse Beeinträchtigung entsteht 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch Festsetzungen von Bäumen erhält das Gebiet eine durchgängige Grünstruktur. (73 Stk.) ▪ Auch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zur Konfliktminimierung bei. m² 3724 ▪ Bei der Bebauung sollte auf die architektonische Qualität geachtet werden. • Da 50 % der bebaubaren Fläche als Freifläche größtenteils gärtnerisch zu gestalten ist, ergeben sich vielfältige Möglichkeiten der optischen Einbindung des Gebäudes m² 4655 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf einer anderen gegenwärtig als Scherrassen genutzten Fläche durch die Anlage von Gehölzpflanzungen mit Baumgruppen. ▪ Aufwertung des Marktplatzes durch die Einfassung mit einem durchgängigen Baumraster (73 Stk.) 	
m ²		m ²	4655	m ²		m ²	1086

Tabelle 5: Schutzgut Landschaftsbild

Bedeutung des Planungsgebietes		Voraussichtliche Beeinträchtigung		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Burgpark dient bereits gegenwärtig der Erholung von Spaziergängern ▪ Au dem Festplatz findet alljährlich der Vilbeler Markt statt ▪ Die Kleingärten diesen nur in sehr geringem Umfange der Erholung ▪ Durch das äußere Erscheinungsbild und das geringe Angebot an Wegen und Spieleinrichtungen hat das Gebiet insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung im Rahmen der Naherholung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Verlust der Kleingärten führt zu einer allerdings nur sehr geringfügigen Verringerung von Erholungsmöglichkeiten. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Burgpark sollen das Wegenetz und die Spielbereiche für Kinder und Jugendliche so ergänzt und neu gestaltet werden, dass durch eine vielfältige und hochwertige Erholungsinfrastruktur die Möglichkeiten der Naherholung für alle Bevölkerungsgruppen deutlich ausgeweitet und aufgewertet werden. 			
m ²		m ²		m ²		m ²	

Tabelle 6: Schutzgut Erholung

10.7.4 Naturschutzfachliche Bewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Eingriff und Ausgleich/Ersatz abschließend wie folgt zu bewerten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im wesentlichen 4 Teilbereiche die einer mehr oder weniger grundlegenden Umgestaltung unterzogen werden sollen: Die Grünflächen des Burgparkes, die ausgedehnte Festplatzfläche, eine große, als Sportplatz genutzte Intensivrasenfläche und die gärtnerisch genutzten Parzellen am Bebauungsrand zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße.

Die mit der Überbauung und Versiegelung von gegenwärtig als Kleingarten genutztem bzw. von brach gefallenem Offenland verbundenen Konflikte werden teilweise kompensiert durch die Anlage von umfangreichen Gehölzstrukturen auf den nicht überbauten Flächen, durch die nahezu vollständige Begrünung der Dächer und durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers für die Bewässerung der Außenanlagen. Zudem wird als Ersatzmaßnahme im nördlichen Burgpark eine 1086 m² große Scherrasenfläche in eine standortgerechte heimische Gehölzpflanzung umgewandelt, um auf diese Weise hier zusätzlich einen funktionalen Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna zu schaffen.

Da auch alle Umgestaltungsmaßnahmen im Burgpark (attraktive von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingefasste Spielflächen für Kinder und Jugendliche) und rund um den Marktplatz (randliche, teilweise doppelreihige Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen mit Bepflanzung der Baumscheiben) sowohl unter ökologischen, als auch unter kleinklimatischen, als auch unter landschafts- bzw. siedlungsästhetischen Gesichtspunkten deutlich zur Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen, sind auch diese geeignet, die im Zuge der Bebauung des Bereiches zwischen Heinrich-Heine- und Rendeler Straße entstehenden Konflikte vollkommen zu kompensieren.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Planungsgebiet dienen insgesamt betrachtet der Verringerung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate und kompensieren dadurch schließlich auch den Verlust an Grundwasserneubildung im Zuge der vorgesehenen Bebauung.

11 Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Versorgungsgebietes „Tiefzone“ der Stadt. Es ist Bestandteil der generellen Wasserversorgungsplanung. Der RP Darmstadt hat mit Schreiben vom 10. Oktober 1979 Az.: V/11-79e 01/01–B- dem Entwurf zugestimmt.

Die Versorgung der Tiefzone erfolgt von zwei entgegengesetzt angeordneten Hochbehältern mit gleicher Höhenlage (Wasserspiegel 161,75 müNN).

Zur Wasserverteilung dienen großdimensionierte Ringleitungen mit einem engmaschigen Verbundsystem. Dadurch ergeben sich optimale Versorgungsverhältnisse.

Sowohl in der Rendeler als auch in der Gießener Straße führen bestehende, ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen direkt am Planungsgebiet vorbei; für den Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen keine zusätzlichen Hauptversorgungsleitungen verlegt werden.

Nach den Vorgaben in der generellen Wasserversorgungsplanung, Vorschlag A, beträgt die hydrostatische Druckhöhe ca. 52-53 mWS.

Für den Versorgungsfall liegen der hydraulischen Berechnung rd. 570 l/s bei einer Wasserspiegelhöhe von 40 m im B-Planbereich zugrunde.

Im Brandfall ist mit einer Menge von 68,6 l/s gerechnet, bei einer Wasserspiegelhöhe von 36 m (Löschwasser 26,70 l/s).

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch wird durch den Bezug von der OVAG sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 16.11.1998 an den damaligen 1. Stadtrat von Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 300.000 m³/a (34,25 m³/a).

Der Wasserlieferant gibt weiterhin an, dass die Zusage auch wasserrechtlich abgedeckt sei. Der gültige Wasserliefervertrag zwischen der Stadt Bad Vilbel und der OVAG sieht außerdem keine Mengenbegrenzung vor.

Weiterhin sind die Stadtwerke bemüht, eine Erhöhung der Grundwasserförderung auf dem Brunnengebiet Hainborn vom RP Darmstadt bewilligt zu bekommen. Ein geforderter Dauerpumpversuch zum Nachweis der Wassermengen wurde gestartet.

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet steht kurz vor dem Abschluss.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997.
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
 zuletzt geändert am 22. April 1993.
 Planzonenverordnung (PlanV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom
 28. Januar 1977.
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993.
 Hessische Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1981, zuletzt geändert am 20. Mai 1992.

Übereinstimmungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem
 Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises den

Katasteramt

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB
- Bekanntmachung Bürgerbeteiligung
- Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB
- Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung
- des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung
- des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB

(Dienstiegel) (Datum) (Unterschrift)

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde § 11 (1) BauGB (alter Fassung)

(Dienstiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes

(Rechtskraft) § 12 BauGB (alter Fassung) (Datum)

(Dienstiegel) (Datum) (Unterschrift)

Zeichnerische Festsetzungen

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
 der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhaltes
 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Bauhöhen, Baugrenzen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und
 Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,
 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und
 Spielanlagen

5. Flächen für den Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
 und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

8. Grünflächen

9. Grünflächen

10. Verkehrsgrün

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft

12. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen
 Erhaltung von Bäumen

13. Anpflanzungen von Bäumen

14. Sonstige Planzeichen

15. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 und Gemeinschaftsanlagen

16. Stellplätze

17. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

18. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzmaßnahmen

19. Lärmschutzzone

20. Hinweise

21. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen
 gem. rechtskräftigen Bebauungsplan-Schleidenfeld I

22. Anpflanzungen von Bäumen gem. rechtskräftigen Bebauungsplan-Schleidenfeld I

Über die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie die öffentlichen Grünflächen
 erstreckt sich eine Altlastenrisikostille.

Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan "Im Schleidenfeld II"

ÄNDERUNGEN	

Satzungsexemplar

STADT:	Bad Vilbel	PROJAKT:	95T
GEPLANT:	Kunze	PLANNR.:	01e-01
GEZEICHNET:	fr	MASSTAB:	1:1000
DAUML:	03.07.2000	FORMAT:	Din A1

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
ROB
 HANS WERRAUCH
 PETER G. EWALD
 FOLBERT RÖTTINGER
 65262 SCHWALBACH
 TEL. 06198508950

