

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Am Petterweiler Weg zwischen Bahn und Straße“



Satzung

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Am Petterweiler Weg zwischen Bahn und Straße“ Satzung

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Bad Vilbel
im September 2001



Verfasser:
Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



Landschaftsplanerischer Beitrag:
GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung, Neue Medien
Stiftstraße 17
61476 Kronberg im Taunus

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Gewerbegebiete	4
1.2	Sonstige Sondergebiete	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl	5
2.2	Geschoßflächenzahl.....	5
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	6
3.1	Bauweise.....	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	6
5	Sonstige Festsetzungen	6
5.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
5.2	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
6	Grünflächen.....	7
6.1	Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung im Randbereich der Bebauung.....	7
7	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	7
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche.....	7
8.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	8
8.3	Anpflanzen von Bäumen.....	8
B	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1	Stellplätze.....	9
C	Hinweise	10
1	Sicherung von Bodendenkmälern.....	10
2	Verwertung von Niederschlagswasser	10
3	Heilquellenschutz	10
4	Schutz der Oberflächengewässer	10
5	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb	10
6	Altlasten	10
7	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	11
7.1	Grosskronige Bäume (I Wuchsordnung)	11
7.2	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)	11
7.3	Sträucher.....	11
7.4	Geschnittene Hecken	12
D	Begründung	13
1	Lage und Abgrenzung	13
2	Anlass und Aufgabenstellung	14
3	Übergeordnete Planungsebenen	14
3.1	Regionalplan Südhessen 2000	14
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	14
4	Verfahrensablauf	15
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	15
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	15
6.1	Städtebauliche Situation	15
6.2	Landschaftliche Situation.....	15

6.3	Bewertung der Landschaftsfaktoren	17
6.4	Eingriffsanalyse aus naturräumlicher Sicht	18
7	Planerische Zielsetzung.....	18
7.1	Städtebauliche Ziele	18
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	20
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	20
8.5	Sonstige Festsetzungen	20
8.6	Grünflächen.....	21
8.7	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	21
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
8.9	Kompensationsmaßnahmen.....	21
9	Begründung der Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
9.1	Stellplätze.....	22
10	Abwasserentsorgung	22
11	Verzeichnisse	24
11.1	Abbildungen	24
11.2	Tabellen	24

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB in der Fassung von 1998)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiete

(gem. § 8 BauNVO)

1.1.1 GE1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 GE2

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Verbindung mit den o.g. Betrieben und Gebäuden sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 200 m² zulässig.

Ferner sind zulässig:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 GE3

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Verbindung mit den o.g. Betrieben und Gebäuden sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 200 m² zulässig.

Ferner sind zulässig:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Sonstige Sondergebiete

(gem. § 11 BauNVO)

Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird festgesetzt:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m².

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in allen Baugebieten 0,6.

2.2 Geschoßflächenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ beträgt in allen Baugebieten 1,5.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt:

- im Gewerbegebiet GE1 und im sonstigen Sondergebiet SO max. 9,00 m, gemessen von der Oberkante Hochbord Friedberger Straße,

- im Gewerbegebiet GE2 und GE3 max. 9,00 m, gemessen von der Basishöhe 113,00 müNN.

Die Traufe ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

Generell gilt:

Maximal 40% der straßenseitigen Grundstücksbreiten dürfen als Grundstückszufahrt bzw. Zuwegung genutzt werden. Die Summe der Zufahrtsbreiten darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

GE1

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

GE2 und GE3

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB)

In der nach § 23 Hessisches Straßengesetz erforderlichen Bauverbotszone entlang der Nordumgehung sind keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und keine Stellplätze Garagen oder Tiefgaragen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen. Weiterhin sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

5.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

Die Fläche für Geh- und Fahrrechte im Gewerbegebiet GE1 sowie im sonstigen Sondergebiet dient der Sicherung eines öffentlichen Radwegs. Die im Gewerbegebiet GE 2 liegende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Bewirtschaftung des Entwässerungsgrabens. Weitere Leitungsrechte sind aufgrund bestehender oder geplanter Versorgungsleitungen festgesetzt worden.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung im Randbereich der Bebauung

Siehe Einzeichnung im Plan

Vornehmlich mit Gehölzen bepflanzte Fläche zum Immissionsschutz und zur randlichen Eingrünung des Geltungsbereiches.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit §§ 68 und 70 HWG)

Der Uferbereich des Grabens ist als extensives Grünland anzulegen und zu nutzen. Als Uferbereich gilt die von der Böschungsoberkante des Gewässers landseits angrenzende Fläche in einer Breite von 5,0 m.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit §3 (4) und § 5 HENatG)

8.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche

Festgesetzt wird:

- Je 100 m² Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. **Mahd** nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Bauflächen

Festgesetzt wird:

- Je 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sollen vor allem auf der Straßenseite der Grundstücke plaziert werden. (Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 3 m dauerhaft vorzusehen.)
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind mindestens 50%, im Gewerbegebiet GE3 mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen

8.2.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO oder 2 Bäume II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind mindestens 2 Sträucher je 100 m² Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.2.3 Fassadenbegrünung

Festgesetzt wird:

- Alle geschlossenen Außenwände über 50 m² Größe, sind mindestens zu 30 % mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
- Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Sonnenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

8.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf der Straßenverkehrsfläche ist eine Baumreihe aus einer Baumart I WO nach Vorschlagliste im Abstand von 15,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten und/oder Zugänge sind achsiale Verschiebungen entlang der Straßenfront bis zu 3,00 m zulässig.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (4) HBO)

1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

C Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

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

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in dem zukünftigen Heilquellenschutzgebiet (HQSG) der Gewinnungsanlagen Friedrich-Karl und Hassia Sprudel. Betroffen sind der qualitative Bereich der Zone III/1 und der quantitative Bereich der Zone A/2 beider Gewinnungsanlagen. Vorbeugender Heilquellenschutz richtet sich nach der Heilquellenschutzrichtlinie von 1997, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser.

Bautechnische Maßnahmen haben sich nach diesen Vorgaben zu orientieren.

Darüber hinaus ist das Gebiet bis zur Feststellung des HQSG für Friedrich-Karl und Hassia Sprudel noch nach den Grundsätzen des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes von 1929 zu beurteilen. Gemäß dieser Verordnung sind Abgrabungen in der Zone I von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig. Zuständige Behörde für das Antragsverfahren ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt.

Die für diese Zonen durch Rechtsverordnung festgelegten Verbote sind gem. § 47 HWG zu beachten.

4 Schutz der Oberflächengewässer

Im Uferbereich des Grabens sind die Bestimmungen (Verbote) des § 70 HWG zu beachten.

5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

6 Altlasten

Im Planungsgebiet können Altablagerungen vorkommen (z.B. im Untergrund des ehemaligen Schrottplatzes). Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine eventuelle Ge-

fährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises – Amt für Abfallwirtschaft – anzuzeigen. Das Regierungspräsidium Darmstadt ist bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken Friedberger Straße 117-129 und Friedberger Straße 89-97 frühzeitig zu informieren.

7 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

7.1 Grosskronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie "
Quercus robur
Salix alba " Liempde "
Tilia cordata

7.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium
Prunus avium " Plena "
Carpinus betulus
Quercus robur " Fastigiata "
Tilia cordata " Greenspire "
Aesculus hippocastanum " Baumannii "
Betula nigra

7.3 Sträucher

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare " Atrovirens "
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus

7.4 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Crataegus spec.
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Taxus baccata

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen 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 |

D Begründung

1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 22. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen, zwischen denen sich der Anschluß der Nordumgehung an die Friedberger Straße befindet.

Der südliche Teilbereich wird im Westen durch die Bahnlinie begrenzt, den südlichen Abschluss bildet die Dieselstraße (Flurstück 752/3). Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Friedberger Straße bis zur Einmündung der Nordumgehung, die den nördlichen Abschluss dieses Teilbereichs bildet.

Der nördliche Teilbereich verläuft von der Einmündung der Nordumgehung zwischen dem Flurstück 213/16 (Bahngelände) und der Friedberger Straße bis zur Überführung der Straße über die Bahnlinie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 34.128 m² (3,41 ha).



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets

2 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung der Gewerbeflächen im nördlichen Eingangsbereich der Stadt Bad Vilbel. Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes macht die Festsetzung eines Sondergebiets auf einer Teilfläche des Bebauungsplans notwendig.

Die notwendigen Ausgleichsflächen und –maßnahmen sollen im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst ist als Bestandsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan kommen Mittelzentren grundsätzlich als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht. Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich soll gesichert werden.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt vom 31.08.2001 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan¹

¹ Quelle: Planungsverband Frankfurt Region RheinMain

4 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Petterweiler Weg zwischen Bahn und Straße“ durch die Stadt Bad Vilbel erfolgte am 14.02.1989. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 25.02.1998 statt. Am 11.12.2001 wurde der Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen die in der Zeit vom 21.01.2002 bis 22.02.2002 stattfand.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Am Petterweiler Weg zwischen Bahn und Straße“ befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich wird durch den Anschluß der in Realisierung befindlichen Nordumgehung an die Friedberger Straße in zwei Teilflächen geteilt. Die Fläche der Nordumgehung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, der z.Zt. in Abschnitten in Kraft gesetzt wird.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Verkehrliche Anbindung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B3, die einen Anschlußpunkt an der Homburger Straße hat und einen weiteren Anschluß an der Nordumgehung haben wird. Das Planungsgebiet wird innerstädtisch über seine gesamte Länge von der Friedberger Straße aus erschlossen.

Nutzung

Das Planungsgebiet wird zur Zeit überwiegend gewerblich genutzt.

Bebauung

Im südlichen Planungsgebiet befinden sich zur Zeit mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Die ehemalige Bebauung des nördlichen Teilbereichs ist überwiegend abgerissen worden; das Gelände wird derzeit überbaut.

6.2 Landschaftliche Situation

In Anlehnung an die Prüfpflicht gemäß UVPG (2001) wurde - nach Prüfung der bislang vorliegenden Unterlagen - dieser Bebauungsplan als nicht UVP-pflichtig eingestuft.

6.2.1 Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Es ist davon auszugehen, dass die im Untergrund des Untersuchungsgebietes anstehenden, von mächtigen tertiären und/oder pleistozänen Lockersedimenten überlagerten älteren Festgesteine mehr oder weniger flächendeckend von anthropogenen Deckschichten aus Schutt und Schotter überlagert werden.

Boden

Entsprechend dieser Situation gibt es so gut wie keine natürlichen Böden mehr im Planungsgebiet, was auch durch die Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (Blatt 5818, 1979) dokumentiert wird.

Hydrogeologie

Aufgrund der meist mehrere Meter mächtigen Lößauflagen ohne undurchlässigen Stauhorizont und durch die bestehenden starke Überbauung und Oberflächenversiegelung liegt der Grundwasserspiegel in großen Teilen des Gebietes sicher relativ tief.

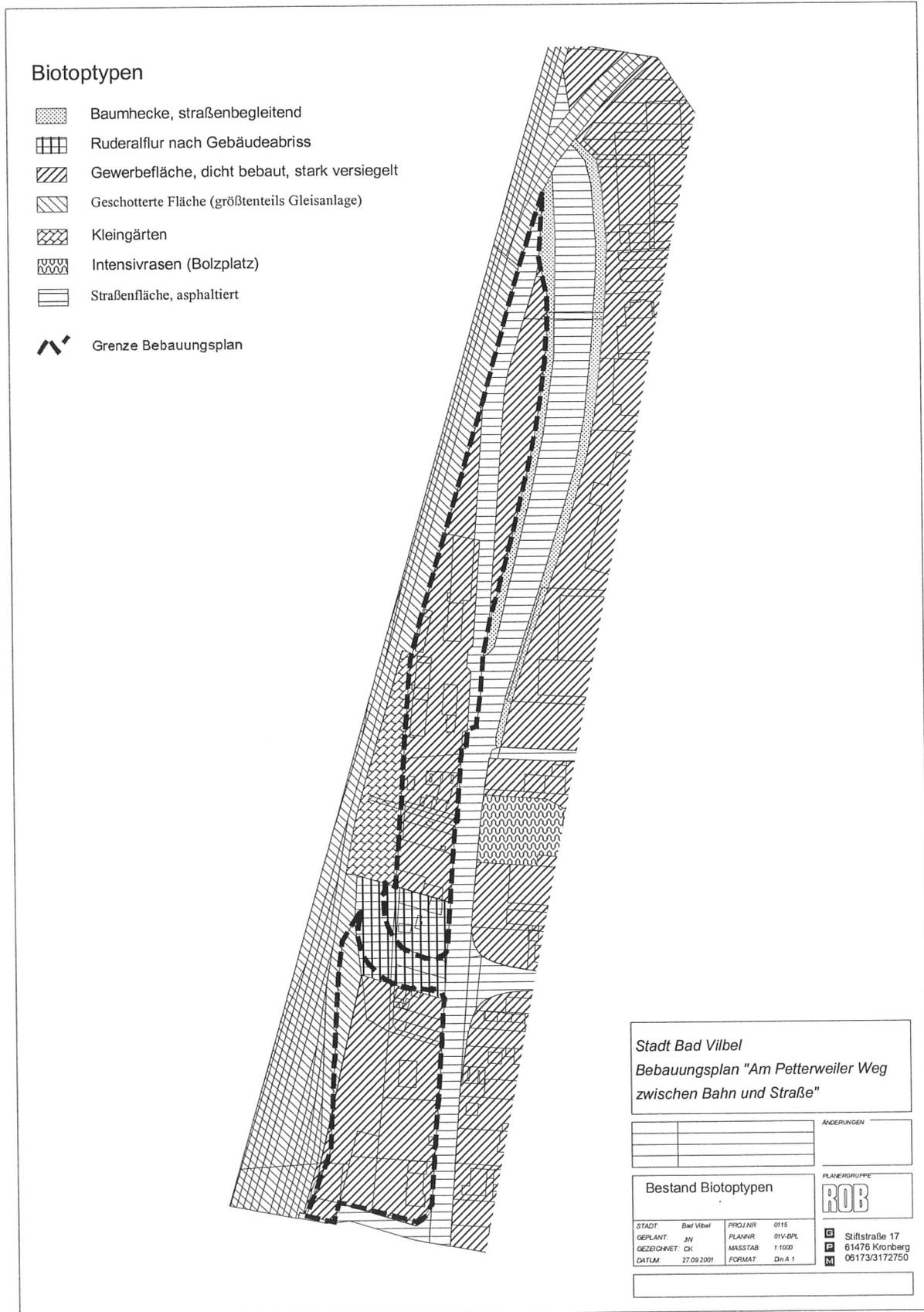


Abb. 3: Bestand Biotoptypen

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

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter finden sich nahezu ausschließlich im östlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes anstehenden Rotliegenden des sogenannten Bad Vilbeler Horstes. Im Untersuchungsgebiet selbst finden sich keine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedeutenden Grundwasservorkommen.

Kleinklima

Ein Kaltluftstehungsgebiet, das für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung ist, ist die jenseits der Bahn liegende Flurlage Krebschere.

Bei austauscharmen Wetterlagen (authochtone Strahlungswetterlagen) bildet sich über den dortigen großen Ackerflächen durch eine vergleichsweise hohe thermische Aufheizung am Tag und eine starke nächtliche Abkühlung Kaltluft, die dem Relief abfließt.

6.2.2 Floristisch-vegetationskundlicher Bestand

Gehölzstrukturen

Der eigentliche Geltungsbereich weist nahezu keine alten, im Sinne von großwüchsigen Gehölzstrukturen auf. Bis auf einen Pflaumenbaum stehen auffällige Bäume erst wieder außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. entlang dem nördlichen Abschnitt der Friedberger Str. und in den Kleingärten an der Bahnstrecke. Alle anderen Bäume und Sträucher sind meist erst frisch gepflanzt im Zuge der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Ruderalflächen

Eine Ausnahme stellt die bereits erwähnte Ruderalfläche zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen dar. Hier konnte sich nach dem jüngst erfolgten Abriss der Gebäude und nach erfolgter Flächenentsiegelung eine vergleichsweise großflächige aber doch nur lückige Krautschicht zumeist aus einjährigen Ruderalarten ansiedeln.

6.2.3 Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen

Solche anthropogen überformten Flächen sind aus faunistischer Sicht sehr gering zu bewerten, da hier, bedingt durch die Strukturarmut und den hohen Störungsgrad keine nennenswerten faunistischen Vorkommen dokumentiert werden können.

6.2.4 Landschafts-/Siedlungsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes hier am Ortsrand von Bad Vilbel wird in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht, wobei ein deutlicher Unterschied zwischen dem südlichen und nördlichen Teilgeltungsbereich auffällt: Im Ersteren wurden in jüngerer Vergangenheit bereits neue Betriebe errichtet; im zweiten, dem nördlichen Teilbereich stehen zum Teil noch alte und wenig ansehnliche Gebäude bzw. hat die Neustrukturierung gerade erst begonnen.

6.3 Bewertung der Landschaftsfaktoren

Flora und Fauna

Grundsätzlich für das gesamte Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass es keine Bedeutung für Flora und Fauna hat, da nahezu keine natürlichen oder naturnahen Flächen für die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen zur Verfügung stehen.

Hydrogeologie

Die gesamte Fläche des Bebauungsplans ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel vorgeschlagen ist. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes (Standortkarte von Hessen, Hydrogeologie, Blatt 5918, 1984) und seiner Umgebung eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden Kluffgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

Boden

Aufgrund der schon seit einigen Jahrzehnten bestehenden großflächigen gewerblichen Nutzung des gesamten Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodengefüge im Plangebiet größtenteils nicht mehr vorhanden ist, zumal der Großteil der Flächen ohnehin versiegelt oder überbaut ist bzw. vor kurzem noch war.

Kleinklima

Die aus dem Norden und Nordwesten Richtung Bad Vilbel abfließende Kaltluft wird durch die Bahnstrecke Frankfurt - Kassel im Gebiet der Krebschere aufgestaut und kann sich nicht ausgleichend im Plangebiet auswirken. Von daher weist die Klimafunktionskarte des Planungsverbandes Frankfurt (Referat Umweltschutz 1994) das Plangebiet vollständig als NO₂-Belastungsraum mit erhöhtem Handlungsbedarf aus.

Landschaftsbild

Wie oben erläutert, wird das Bild der Landschaft im Plangebiet in erster Linie von stark versiegelten intensiv genutzten Gewerbeflächen geprägt. Die daraus resultierende vergleichsweise sehr geringe Bewertung des Landschafts- und Siedlungsbildes wird noch unterstützt durch die teilweise überalterte Bausubstanz besonders im Norden des Gebietes und dadurch, dass Grünstrukturen insgesamt nur sehr spärlich vorhanden sind.

6.4 Eingriffsanalyse aus naturräumlicher Sicht

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen keine Festsetzungen, die eine noch stärkere Verdichtung oder Überbauung des Gebietes zulassen würden, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Daraus folgt, dass auch keine Konflikte entstehen, die nennenswert über das bestehende Maß hinaus gehen würden. Im Gegenteil hierzu bietet dieser Bebauungsplan die Möglichkeit, bei der im Gang befindlichen Umstrukturierung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass auch die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild durch die Verankerung entsprechender Festsetzungen gefördert werden.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Ziele

Nutzung

Das ca. 3,41 ha große Baugebiet unterteilt sich in etwa 3,25 Bauland, 0,08 ha Straßenland und 0,08 ha Grünfläche. Das Bauland wiederum gliedert sich in 2,87 ha Gewerbefläche und ein 0,38 ha großes sonstiges Sondergebiet.

Art der Nutzung	Fläche ha	Prozent %
Gewerbegebiet	2,87	84%
Sonstige Sondergebiete	0,38	11%
Nettobauland	3,25	95%
Straßenverkehrsflächen	0,08	2%
Bruttobauland	3,33	98%
Grünfläche	0,08	2%
Gesamtfläche	3,41	100%

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz

Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die gesamte Länge über die Friedberger Straße erschlossen werden. Der südliche Teil des Flurstücks 216/3 an der Friedberger Straße wird zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets als Straßenfläche ausgebildet werden.

Aus Richtung Büdinger Straße kommend, führt im südlichen Teilgebiet ein Radweg entlang der Nordumgehung und über die geplanten und bereits bestehenden Parkplatzflächen nach Süden.

Bebauung

Das südlich der Nordumgehung liegende Teilgebiet weist eine 9.263 m² große Gewerbefläche aus, auf der sich bereits ein Schnellrestaurant und ein Verbrauchermarkt befinden. Auf der 3.780 m² großen Sondergebietsfläche soll ein weiterer Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² entstehen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets entsteht eine 19.037 m² große Gewerbefläche, auf der u.a. weitere Gebäude der Firma Kronia-Quelle angesiedelt werden sollen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet sind die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO grundsätzlich angewendet worden.

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Aus dem Zulässigkeitskatalog ausgenommen sind reine Lagerstätten ohne Bebauung sowie Vergnügungsstätten, da sie der städtebaulichen Zielsetzung und Wertigkeit des Gewerbegebiets zuwiderlaufen.

Im Gewerbegebiet GE1 sind Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche bis zu 1.200 m² (entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) zulässig.

Im Gewerbegebiet GE2 können den dort anzusiedelnden Betrieben Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 200 m² zugeordnet werden. Hierdurch soll die Vermarktung vorrangig eigener bzw. im eigenen Betrieb verarbeiteter Produkte gestärkt werden. Betriebe mit größeren Verkaufsflächen sind dort nicht zulässig.

Sonstige Sondergebiete

Auf dem Grundstück ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geplant. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern die Ausweisung eines Sondergebiets. Die Art der baulichen Nutzung wird ausschließlich auf die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bleibt unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze, um zu erreichen, daß eine konzentrierte, flächensparende Bebauung entwickelt wird.

Geschoßflächenzahl

Um zu erreichen, daß sich die geplante Bebauung in die städtebauliche Umgebung einfügt, bleibt die festgesetzte Geschoßflächenzahl mit GFZ = 1,5 unterhalb der zulässigen Höchstgrenze.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Traufhöhe von 9,00 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Sie wird im Gewerbegebiet GE1 und im sonstigen Sondergebiet SO von der Oberkante Hochbord Friedberger Straße gemessen, im Gewerbegebiet GE2 von der Basishöhe 113,00 müNN, so daß die maximal zulässige Traufhöhe hier 122,00 müNN beträgt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Zugunsten einer größtmöglichen Nutzungsfreiheit wird keine Bauweise festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der HBO hinsichtlich der Abstände, die von Grenzen oder anderen Bauwerken einzuhalten sind.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze können in den überbaubaren und in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen nachgewiesen werden.

Im südlichen Teilgebiet des Planungsbereichs wird hinsichtlich der Verbrauchermärkte bahnsseitig ein 16,00 m breiter Streifen als Fläche für Kundenparkplätze festgesetzt.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die nach dem Hessischen Straßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone entlang der Nordumgehung ist in Abstimmung mit dem ASV Gelnhausen gemäß § 23 Abs. 1 (3) HStrG innerorts auf eine Breite von 5,00 m - gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand - reduziert worden, um die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO nicht zulässig.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets verläuft in Ost-West Richtung ein Entwässerungsgraben. Um eine Bewirtschaftung der Grabenparzelle sicherzustellen, wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Das durch den südlichen Teilbereich verlaufende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dient der Gewährleistung einer Radwegeverbindung von der Büdinger Straße aus in Richtung Bahnhof. Der Radweg verläuft dabei über die Parkplatzbereiche der Verbrauchermärkte; er ist durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen auszubilden und gegenüber dem Parkverkehr zu sichern.

8.6 Grünflächen

Eine ca. 800 m² große Fläche soll als öffentliche Grünfläche dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um auf diese Weise den Anteil an Grünstrukturen im Plangebiet zu erhöhen und um Gliederungsstrukturen aufzubauen. Außerdem wirken derartige Grünflächen förderlich insbesondere auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Kleinklima.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird von einem Oberflächengewässer in west-östlicher Richtung durchquert. Der Graben dient der Entwässerung der geplanten Baugebiete „Krebschere“ und „Im Schleid“. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers ist der Uferbereich ausreichend vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einerseits den Oberflächenabfluß des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas soviel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (Festsetzung 7.2.2).

Durch verschiedene Pflanzgebote für großkronige Bäume und Sträucher auf den Bauflächen und für die Begrünung von Gebäudefassaden soll eine möglichst hohe Durchgrünung des bislang nahezu gehölzlosen Plangebietes erreicht werden. Im Zuge dieser Maßnahmen werden, nach entsprechender Entwicklungszeit, deutliche Verbesserungen der Habitatfunktionen, des Kleinklimas und auch des optischen Erscheinungsbildes des Gebietes erwartet.

8.9 Kompensationsmaßnahmen

8.9.1 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 auch die in den Kapiteln 8.6 und 8.7 beschriebenen und begründeten 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 Fassadenbegrünungen sowie für die wasserdurchlässigen Wege- und Platzbeläge zu.

Die bereits bestehenden ungünstigen bioklimatischen Auswirkungen hoher Baummassenanhäufung werden in erster Linie durch die festgesetzten umfangreichen Gehölzstrukturen und Fassadenbegrünung reduziert.

Schließlich soll die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Randbereich der Bebauung einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung ins Landschafts- und Siedlungsbild leisten und damit den Konflikt mit dem Landschaftsbild minimieren.

8.9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - naturschutzfachliche Bewertung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung im Planungsgebiet dienen insgesamt betrachtet der Verringerung des Oberflächenabflusses und der Förderung der Grundwasserneubildungsrate. Zudem resultieren aus der Neuschaffung von umfangreichen Gehölzstrukturen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Die durch die Bauleitplanung zugelassene Bebauung übersteigt nicht das Maß der vorherigen Bebauung. Auf der anderen Seite sind aber durch die genannten grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand deutlich positivere Entwicklungen für Flora, Fauna, Kleinklima, Grundwasser und das Siedlungsbild zu erwarten. Demnach kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass durch diesen Bebauungsplan kein Ausgleichsdefizit entsteht, das durch zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren wäre.

9 Begründung der Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Stellplätze

Hinsichtlich des durch die Errichtung von weiteren Verbrauchermärkten zu erwartenden hohen Stellplatzbedarfs werden gem. § 9 (4) BauGB bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen getroffen.

10 Abwasserentsorgung

(Ausgearbeitet vom Tiefbauamt der Stadt Bad Vilbel)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Entsorgungsgebietes der Stadt. Dem Generalentwässerungsentwurf hat der RP Darmstadt mit Schreiben vom 05.08.1986, Az.: V/11/39a-79 f 04/01-B-Bd.3 zugestimmt.

Nach den Vorgaben erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennverfahren. Das Regenwasser wird über bestehende Kanäle in die Nidda eingeleitet. Der Schmutzwasseranfall gelangt durch das Sammlersystem zu der erweiterten städtischen Abwasserreinigungsanlage. Die Arbeiten stehen kurz vor der Fertigstellung.

Die Schmutzfracht aus dem Plangebiet ist Bestandteil der SMUSI-Berechnungen Bestand/Planziel. Sie liegen der Fachbehörde vor.

Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich. Es besteht auch über das vorgesehene Maß hinaus kein zusätzlicher Abwasseranfall.

Im Bereich des bestehenden Entwässerungsgraben (Flurstücke 234/1, 234/2) und der Wegparzelle (Flurstück 217/3) müssen Regen- und Schmutzwasserkanäle für die zukünftigen Baugebiete „Krebschere/Im Schleid“ verlegt werden. An den Regenwassersammler wird auch das Pumpwerk zur Entwässerung der Straßenflächen (Wanne) „Umgehung Nord“ angeschlossen. Das Regenwasser gelangt durch den Sammler über die Büdinger Straße in die Nidda. Der vorhandene Kanal dient zur Zeit bereits als Vorfluter für die Außengebietsentwässerung.

In der Friedberger Straße erfolgt der planmäßige Schmutzwasseranschluss zum bestehenden Gebiet „D“ der Abwasserbeseitigung von der Kernstadt.

Die entsprechende Planung ist gemäß § 50 HWG mit dem Teilgenehmigungsbescheid vom 14.03.2002, Az.: IV/F 41.3 (440) 79 f 04/01-B-B 3.17 genehmigt.

11 Verzeichnisse

11.1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des Planungsgebiets	13
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	14
Abb. 3: Bestand Biotoptypen	16

11.2 Tabellen

Tabelle 1: Städtebauliche Flächenbilanz	19
---	----