

STADT BAD VILBEL



Bebauungsplan „Schwarzer Weg“

Stadtteil Bad Vilbel

1. Änderung

Stand 5. Juni 2008

ARCHITEKTURBÜRO A. MÖLLER
ARCHITEKTEN U. STADTPLANER
GOETHESTR. 2 61231 BAD NAUHEIM

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

BISCHOFF & HESS
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
UND PROJEKTPLANUNG



LUDWIG RINN STRASSE 14 35452 HEUCHELHEIM

1. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“, Bad Vilbel

Begründung

Stand 5. Juni 2008

Inhalt

1 AUFSTELLUNGSBEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES, ZIELE UND ZWECKE SOWIE AUSWIRKUNGEN.....	1
2 ÄNDERUNGSBEREICH	1
3 PLANINHALTE UND STÄDTEBAULICHER RAHMEN	2
3.1 Begrenzung des Bebauungsplanes	2
3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
3.4 Höhenentwicklung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	4
3.5 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	4
3.6 Gestaltungsfestsetzungen	4
3.7 Hinweise	5
3.8 Erschließung/Versorgung	8
3.8.1 Verkehrliche Erschließung	8
3.8.2 Trinkwasserversorgung	9
3.8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
4 GRÜNORDNERISCHE BELANGE	9
4.1 Bestand	9
4.2 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung.....	9
4.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	9
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

ANLAGE

- Kreisverkehr, Niddastraße/Parkstraße, Lageplan

1 AUFSTELLUNGSBEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES, ZIELE UND ZWECKE SOWIE AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Bad Vilbel strebt eine Neuordnung der Situation im Bereich des Kurparks an. In diesem Zusammenhang soll auch die bestehende Parkplatzfläche auf der Ecke Parkstraße / Niddastraße bebaut werden. Angestrebt wird der Bau eines Boardinghauses¹ und einer gastronomischen Einrichtung mit Veranstaltungsraum.

Eine solche Einrichtung kann an dieser Stelle den Betrieb des angrenzenden „Hotel am Kurpark“ und des Kurparks sinnvoll ergänzen.

Um die Einrichtung eines Verkehrskreisels zu ermöglichen wird eine kleine Fläche im südwestlichen Eck des Knotenpunktes Niddastraße/Parkstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die potentielle Baufläche als „öffentliche Verkehrsfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus. Daher ist der Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 64 S. 3316). Danach können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren (§§ 13 und 13 a BauGB) aufgestellt werden. Im Beschleunigten Verfahren entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes.

2 ÄNDERUNGSBEREICH

Die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Schwarzer Weg“, 1. Änderung in Bad-Vilbel.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichen (Flurstück 120/4) und Erweiterungsfläche (Flurstück 144/6 tlw.).

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

¹ Das **Boardinghouse** ist eine Mischform zwischen Hotel und Appartementhaus. Zielgruppe für ein **Boardinghouse** sind Gäste mit längerer Verweildauer. Das **Boardinghouse** hat ein vielfältiges Angebot für seine Kunden, wie zum Beispiel Grundreinigungs- und Wäscheservice, Telefonzentrale und Einkaufsservice usw. Sollten Gäste ausfallen, kann das **Boardinghouse** auch in den 2-Sterne-Hotelmarkt ausweichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Alle im Folgenden gemachten Aussagen beziehen sich auf den Bereich der 1. Änderung.

3 PLANINHALTE UND STÄDTEBAULICHER RAHMEN

3.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwarzer Weg“ ist wie folgt begrenzt:

Gemarkung: Bad Vilbel

Flur: 2

Flurstück: 120/4

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.490 qm.

Im Zuge der Änderung wird eine Teilfläche in den Geltungsbereich integriert:

Gemarkung: Bad Vilbel

Flur: 2

Flurstück: 144/6 tlw. (Niddastraße / Parkstraße)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Boardinghaus“

(2) zulässig sind:

- Gastronomiebereich, mit Straßencafe
- Veranstaltungsräume
- Boardinghaus / Appartementhaus, Hotelzimmer, Hotelrezeption
- Wohnen

(3) Die Wohnnutzung wird auf 2 Wohnungen im obersten Geschoß begrenzt.

Begründung:

Die angestrebte Art der baulichen Nutzung ist nach den §§ 2 bis 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht sinnvoll festzulegen, da der Katalog der zulässigen Nutzungen in den Ge-

bietskategorien (hier: insbesondere Mischgebiet) zu weit gefasst ist und eine allgemeine Nutzung des Areals nicht beabsichtigt ist. Aufgrund § 11 Absatz 1 der BauNVO ist deshalb „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) auszuweisen. Des Weiteren handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Einzelgrundstück, so dass eine Zuordnung zu einem Baugebiet mit entsprechendem Gebietscharakter nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung auf die angestrebte Nutzung beschränkt.

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

- (4) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- (5) Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.
- (6) Es ist nur ein Gebäude zulässig.
- (7) Es sind 4 Vollgeschosse zulässig.
- (8) Nebenanlagen in Form von Zufahrten und Stellplätzen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes wurde unter der Prämisse gewählt, der Architektur soviel Gestaltungsraum wie möglich einzuräumen, ohne dass dies zu städtebaulichen Konflikten mit der Umgebungsnutzung führt. Die Grundflächenzahl bewegt sich im Bereich der für Mischgebiete üblichen Größe (4). Die Geschossflächenzahl geht aufgrund der besonderen Eigenart der Nutzung über das in Mischgebieten übliche Maß hinaus (5). Bei der Größe des Grundstücks von ca. 1.490 m² kann bei einer Festlegung der GFZ auf 1,6 ca. 2.380 m² Geschossfläche in 4 Vollgeschossen realisiert werden. Die Beschränkung auf ein Gebäude ist notwendig, um die angestrebte Nutzung in einer Hand zu belassen und dadurch eine einheitlichen Baukörper und eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten (6).

Die hohe Ausnutzung der Fläche für Zufahrten und Stellplätze (8) ist der Tatsache geschuldet, dass die Parkstraße im Einbahnverkehr geregelt ist. Daraus erwächst die Notwendigkeit einer zusätzlichen Zufahrt von der Niddastraße aus. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf der Fläche ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt, um die bestehenden Gebäude im hinteren Teil über das Grundstück zu erschließen. Des Weiteren soll eine maximale Zahl von Stellplätzen auf der Grundstücksfläche abgebildet werden, um den öffentlichen Straßenraum so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten. Angesichts der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Parkstraße angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird auf Grünflächen über das durch die BauNVO notwendige Maß hinaus im Änderungsbe- reich verzichtet (noch 8).

3.4 Höhenentwicklung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

- (9) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,50 m, die Traufhöhe auf maximal 13,50 m über dem Niveau der bestehenden Erschließungsstraße (Parkstraße) festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Rauchabzüge, Dachelemente für Treppenhäuser und Fahrstühle, etc.) dürfen bis maximal 17,00 m hoch sein und maximal 5 % der Grundfläche einnehmen.
- (10) Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück in der Parkstraße ist zulässig.

Zur Anpassung an die Umgebungsbebauung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese orientiert sich am Nachbargebäude in der Parkstraße (bestehendes Hotel „Am Kurpark“) (9). Mit der Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe wird gleichzeitig eine Beschränkung auf 4 Etagen (plus Kellergeschoss) erreicht, da ein nutzbarer Dachaufbau nicht möglich ist.

Die angestrebte Nutzung und das bestehende Hotel in der Parkstraße bilden eine Funktionseinheit; die Möglichkeit, die beiden Gebäude miteinander zu verbinden, wird dieser Eigenschaft gerecht. Da die Gesamtlänge an der Front zur Parkstraße 50 m überschreitet wird die abweichende Bauweise festgesetzt (10).

3.5 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (11) Die im Plan eingetragene Grenzlinie des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gilt für die nachfolgenden Festsetzungen 12 und 13.
- (12) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Wegerecht zugunsten des Turnverein 1881 Bad Vilbel e.V. zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird im Bereich der Überschneidung von Überbaubarer Grundstücksfläche und Wegerecht eine Durchfahrt festgesetzt.
- (13) Der Bebauungsplan setzt das Gasleitungsrecht zu Gunsten des Gebäudes auf dem Fl-St 120/3 fest.

Mit diesen Festsetzungen werden bestehende Rechte fortgeführt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO) (§ 18 BauNVO)

3.6 Gestaltungsfestsetzungen

- (14) Dachform: Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 30 ° zulässig.

(15) Farbgebung:

Für die Fassadengestaltung sind folgende Farben zulässig: helle Pastellfarben entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben.

Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Gelb - die Farben:

RAL 1000 Grünbeige, RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb,
RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein

aus der - Farbreihe Grau - die Farben

RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lichtgrau

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

(16) Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben oder in das Gebäude zu integrieren.

(17) Solaranlagen sind zulässig. Die Gestaltung von Solaranlagen sind der Dachform anzupassen.

(18) Die Flächenbefestigung nicht überdachter Stellplätze hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen.

(19) Je angefangene 5 Stellplätze soll gemäß Stellplatzsatzung ein einheimischer Laubbaum angepflanzt werden. Die Pflanzung kann als Baumgruppe vorgenommen werden.

Begründung:

Aufgrund der Nähe zum renommierten Stadtpark von Bad Vilbel wird auf das städtebauliche Erscheinungsbild besonderer Wert gelegt (14 bis 17).

Die Auswirkungen des hohen Versiegelungsanteils sind abzumildern (18 und 19).

3.7 Hinweise

(20) **Niederschlagwasser**

Nach § 42 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagwasser von demjenigen verwendet werden bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

(21) **Wasserschutzgebiete**

Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüber hinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone erfolgen.

a) Der Planbereich befindet sich in der Zone 1 des festgesetzten Oberhessischen Heil-

5. Juni 2008

quellenschutzbezirks. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

b) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone III/1 des Heilquellenschutzgebiets „Friedrich-Karl-Sprudel“. Die Verbote der Schutzverordnung vom 3.10.1978 sind zu beachten.

c) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone A/2 (C) und der qualitativen Zone III/1 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebiets „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Hieraus hervorgehende Vorschriften sind zu beachten.

Es darf keine dauerhafte Ableitung von Oberflächennahem Grund- und/oder Schichtenwasser über Bauwerksdrainagen o. Ä. erfolgen. Kellergeschosse müssen ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

(22) **Bodenschutz**

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen.

Zur Sicherung der Ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 4.4.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

(23) **Brandschutzanforderungen**

1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

2. Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- a. Offene Wohngebiete 120 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m
- c. Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W

5. Juni 2008

331/1-1V - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

(24) Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

(25) Bodenkontaminationen

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt einzuschalten und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

(26) Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

(27) E-Leitungen

In dem ausgewiesenen Gebiet sind diverse Kabel verlegt. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) 06031 / 821650 in Verbindung setzt.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch

geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist die Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg erforderlich. Bei einer erforderlich werdenden Änderung von Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag.

Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gebäude ausgeführt werden kann, ist die Fachabteilung der OVAG in Friedberg zu verständigen

(28) Gas- und Wasserversorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Gasmitteldruck wie auch Gasniederdruck und Wasserleitungen vorhanden. Arbeiten in der Nähe der betreffenden Leitungen sind in jedem Falle im Vorfeld mit den Stadtwerken Bad Vilbel abzustimmen.

Auf dem Grundstück 120/4 befindet sich eine Gasversorgungsleitung für das Nachbargrundstück Parkstraße 20.

3.8 Erschließung/Versorgung

3.8.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Süden durch den Schwarzen Weg bzw. die Parkstraße, im Norden durch die Niddastraße erschlossen. Die Straßen besitzen eine ausreichende Ausbaubreite. Die Parkstraße ist Einbahnstraße.

Die Gehwegbreite beträgt in beiden Straßen beidseitig $\geq 1,20$ m.

Das Gebiet ist aus Richtung Westen (Kasseler Straße) über die Niddastraße bis Knoten Niddastraße / Parkstraße zu erreichen.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrs u.a. mit der Zielsetzung einer Verkehrsberuhigung des Knotenpunktes Parkstraße / Niddastraße angeregt.

Durch einen Kreisverkehr eröffnen sich günstige Gestaltungsmöglichkeiten des Kreuzungsbereiches; die bestehende große Asphaltfläche wird optisch und funktional gegliedert, Fußgänger-Querungen werden durch Zebrastreifen hervorgehoben.

Aktuell besteht – auch nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes - keine Notwendigkeit für die Einrichtung eines Kreisverkehrs. Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung, nimmt die Stadt die Anregung jedoch gerne auf. Die im Anhang wiedergegebene Planskizze zeigt die Möglichkeiten zur Einbindung eines Verkehrskreisels.

ÖPNV

Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Änderungsbereich in der Parkstraße.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt das bestehende Wegerecht zugunsten des Turnverein 1881 Bad Vilbel e.V. fest.

Der Bebauungsplan setzt das Gasleitungsrecht zu Gunsten des Gebäudes auf dem Fl-St 120/3 fest.

3.8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch die Stadtwerke Bad Vilbel sichergestellt werden. Die Leitungsquerschnitte und -druck reichen aus, um die Versorgung zu gewährleisten.

3.8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann durch die Stadt Bad Vilbel sichergestellt werden. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem, so dass Regenwasser separat abgeführt werden kann.

Möglichkeiten der Versickerung sollten im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft werden.

4 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

4.1 Bestand

Der Änderungsbereich wird vollständig von einem Parkplatz und Wegeflächen eingenommen. Der Versiegelungsgrad beträgt über 90 %. Die Stellplätze sind durch Pflanzbeete gegliedert. Es sind 6 Laubbäume vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück sind 2 Laubbäume vorhanden, deren Kronenbereich in das Plangebiet hineinragen.

4.2 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Die Fläche liegt vollständig im Innenbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den Bereich als öffentliche Verkehrsfläche aus. Er enthält keine rechtliche Bindung für eine Bepflanzung. Aus diesem Grunde ist naturschutzrechtlich kein Ausgleich / Ersatz notwendig.

Der Eingriff in den Randbereich auf des ehem. Minigolfplatzes umfasst lediglich ca. 127 m² und wird als nicht erheblich im Sinne des BnatSchG eingestuft, da i. W. Zierrasen und Koniferen betroffen sind.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung der Stellplätze fest. Je angefangene 5 Stellplätze soll gemäß Stellplatzsatzung ein einheimischer Laubbaum angepflanzt werden. Die Pflanzung kann als Baumgruppe vorgenommen werden.

Zur Baumartenauswahl werden *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Cory-*

lus columna oder Quercus robur empfohlen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Baulücke auf dem Bereich des bestehenden Parkplatzes am Eck Niddastraße/Parkstraße geschlossen. Das hier entstehende Boardinghaus wird ca. 20 Zimmer zusätzlich zum bestehenden Hotel am Kurpark für das Zentrum von Bad Vilbel anbieten können. Im Erdgeschoß wird eine gastronomische Einrichtung geschaffen, welche das Angebot um den Kurpark herum sinnvoll ergänzt. Dadurch wird eine Steigerung der Ausstrahlungskraft der Innenstadt bewirkt. Der Stellplatzbedarf kann am Standort gedeckt werden. Sollte sich der Verkehrsknoten Niddastraße/Parkstraße als problematisch erweisen, schafft der Plan die notwendigen Voraussetzungen durch die mögliche Anordnung eines Kreisverkehrs.

Anmerkung zum Umweltbericht

Nach der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 1.1.2007 ist ein Umweltbericht für Maßnahmen der Innenentwicklung nicht mehr vorgesehen (§13 a BauGB).