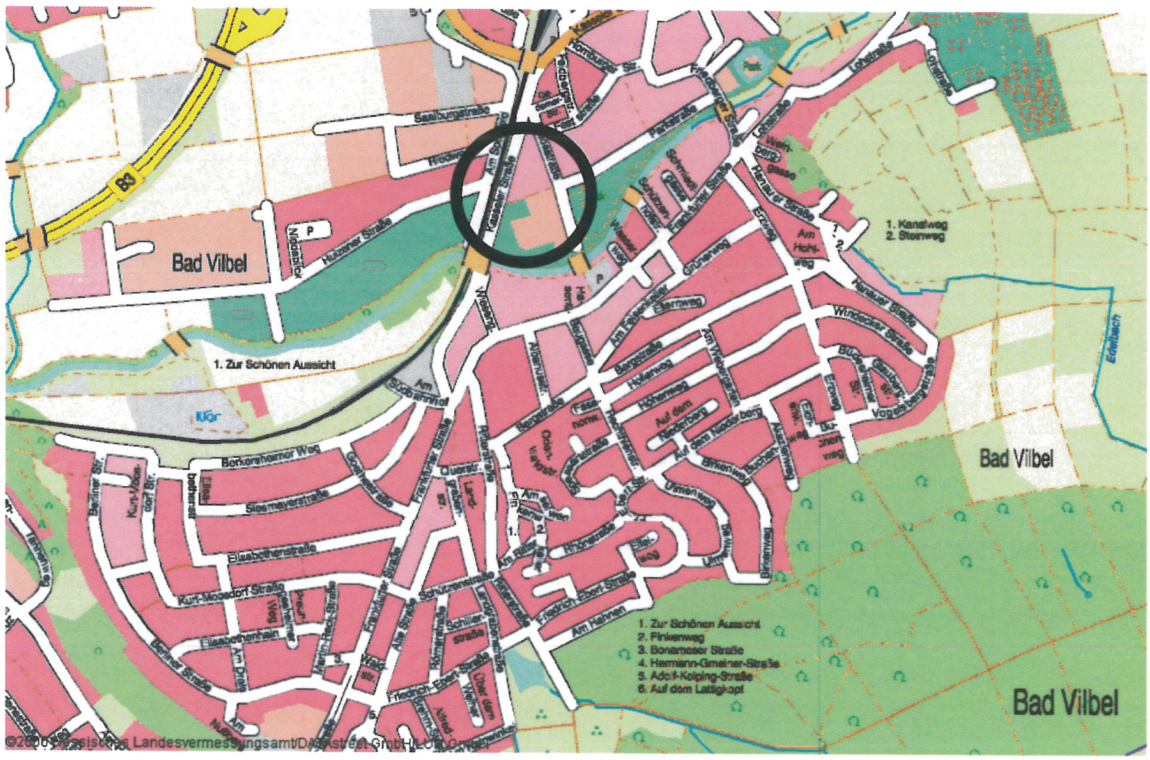
Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Schwarzer Weg“

Begründung



Bearbeitung:

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
Fax: 06101/ 582108
info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juli 2003

Inhaltsverzeichnis:

1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3

2 LAGE UND GRÖßE DES PLANGEBIETS 3

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 3

4 NUTZUNG 3

4.1 UMFELD / BAULICHE NUTZUNG 3

4.2 VERKEHR 4

5 VERÄNDERUNGEN 5

6 LANDSCHAFTSPLANUNG / BIOTOPWERTBILANZIERUNG 6

7 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSZIELE 7

7.1 TEXTLICHE HINWEISE 7

7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 8

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Bestand - unmaßstäbliche Verkleinerung
- Planzeichnung mit textlichen Hinweisen – Originalmaßstab 1/1.000
- Anlage Verkehrsplanung - unmaßstäbliche Verkleinerung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ beschlossen.

Dieser Beschluss ist wie folgt begründet:

Die allgemein als Schwarzer Weg bezeichnete Straßenanbindung der Parkstraße an die Kasseler Straße soll umgestaltet werden. Ziel ist, das bisher nur aus Richtung Parkstraße/ Niddastraße befahrbare Straßenstück in beide Fahrtrichtungen zu öffnen, so dass auch von der Kasseler Straße aus das Areal um das Kurhaus angefahren werden kann. Die dort vor dem Kurhaus und im Eckbereich Niddastraße / Parkstraße vorhandenen Parkplätze können so von der Kasseler Straße auf kurzem Wege erreicht werden. Damit ergeben sich Entlastungen beim Parkplatz-Suchverkehr insbesondere in der Frankfurter Straße.

Hierfür ist es erforderlich, im Bereich der Kasseler Straße/ Schwarzer Weg am bisherigen südlichen Straßenrand eine Verbreiterung der Straßenfläche vorzunehmen. Der Bebauungsplan soll für diese Planung das Baurecht schaffen. Des weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Organisation der im Geltungsbereich vorhandenen Stellplätze untersucht und gegebenenfalls optimiert werden, was der Innenstadt, insbesondere dem Zentralparkplatz, zu Gute kommen würde.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plans umfasst ca. 0,8 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Vilbel. Lage und Geltungsbereich sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 Planungsrechtliche Situation

Da der Bebauungsplan ausschließlich innerstädtische Verkehrsflächen betrifft, sind die Aussagen der übergeordneten Planebenen – Regionalplan, Flächennutzungsplan – nicht relevant. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt entwickelt.

4 Nutzung

4.1 Umfeld / bauliche Nutzung

Der Schwarze Weg verläuft als Verlängerung der Parkstraße nördlich des Kurparks. Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich im Abschnitt des Bebauungsplans ausschließlich Wohnhäuser.

Im Westen mündet der Schwarze Weg in die stark befahrene Kasseler Straße. Hier ist mit der Bahnstrecke „Main-Weserbahn“ außerdem eine weitere beträchtliche Lärmquelle.

Im Osten setzt sich die Wohnbebauung auf der Nordseite der Parkstraße fort,- hier durchsetzt mit wohnverträglichen Nutzungen (Hotel, Stadtverwaltung, einige Büros).

Beim weiteren Umfeld im Norden (Niddastraße) handelt es sich um die relativ dichte, vom Wohnen geprägte innerstädtische Bebauung.

Eingebettet in die Parkzone entlang der Nidda befindet sich im Süden das Kurhaus, dem eine größere Anzahl von Parkplätzen vorgelagert ist. Von hier aus ist fußläufig auf kurzem Weg die Haupt-Einkaufsstraße von Bad Vilbel, die Frankfurter Straße, zu erreichen.

Auch nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Parkstraße / Niddastraße / Schwarzer Weg ist ein größerer Parkplatz. Die dortigen Stellplätze dienen allerdings zum Teil nicht der öffentlichen Nutzung, sondern sind dem dort gelegenen Hotel zugeordnet.

4.2 Verkehr

Fahrbeziehungen

Der Schwarze Weg ist, zusammen mit der Parkstraße und dem innerstädtischen Abschnitt der Frankfurter Straße, Teil des überwiegend im Einbahnverkehr zu befahrenden innerstädtischen Ringverkehrs. Beim Schwarzen Weg gibt es die Besonderheit, dass die Straße nur im westlichen Abschnitt, also im Knotenbereich zur Kasseler Straße als Einbahnstraße angelegt ist. Von hier bis zur Niddastraße ist auch der Verkehr in die Gegenrichtung zulässig, was der Wohnbebauung bzw. den senkrecht angelegten Parkplätzen dort zu Gute kommt. Diesem Zweibahnverkehr ist durch eine Verkehrsinsel an der Mündung zur Niddastraße Rechnung getragen. Allerdings sind diese Fahrbeziehungen nicht ohne weiteres einsichtig und somit konfliktträchtig.

Zur Folge hat das Zufahrtsverbot von der Kasseler Straße aus, dass die im Bereich vor dem Kurhaus angeordneten Parkplätze derzeit immer „auf dem langen Weg“ angefahren werden müssen,- aus Süden kommend also über die Frankfurter Straße / Parkstraße oder über die Niddastraße. So entsteht eine Verkehrsbelastung in Straßenabschnitten, die ohnehin stark beeinträchtigt (Frankfurter Straße) sind bzw. eigentlich nicht belastet werden sollten (wie die schmale Niddastraße).

Fußweg

Eine ebenfalls konfliktträchtige Situation ergibt sich aus dem Umstand, dass es lediglich auf der Südseite des Schwarzen Weges einen Fußweg gibt. Auf der Nordseite, wo in den letzten Jahren neue Wohnbauten entstanden sind, fehlt der Fußweg völlig. An die Privatgrundstücke schließt sich ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzung an. Zur Fahrbahn hin sind Parkplätze angeordnet.

Das hat zur Folge, dass die Bewohner als Fußgänger zunächst die Straßenseite wechseln müssen. Zudem sind die auf der Nordseite des Schwarzen Weges gelegenen Parkplätze lediglich über die Fahrbahn zu erreichen.

Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in seinem näheren Umfeld gibt es eine größere Anzahl von Stellplätzen, die Anliegern, der Stadtverwaltung, aber insbesondere den Kunden der Geschäfte in der Frankfurter Straße dienen.

- **Schwarzer Weg**, Nordseite: ca. 28 Stellplätze (Senkrechtparker)
- **Ecke Parkstraße / Niddastraße**: ca. 50 Stellplätze, davon sind 2 Stellplätze sehr kurz dimensioniert. 12 Stellplätze sind für die Wohnbau Hess KG reserviert. Der Rest ist öffentlich, mit Parkscheinautomaten.
- **Parkstraße, Südseite**: im Bereich des o.g. Parkplatzes sind weitere 10 Stellplätze im Straßenraum.
- **Kurhaus**: ca. 35 Parkplätze

Alles in allem ergeben sich so ca. 110 öffentlich nutzbare Parkplätze.

ÖPNV

In der Parkstraße / Schwarzer Weg verkehrt der „Vilbus“ und die Frankfurter Buslinie 30. Die Haltestelle ist vor dem Parkplatz Ecke Niddastraße.

5 Veränderungen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen

- zur Aufweitung des Knotenbereichs Schwarzer Weg / Kasseler Straße,
- zur Verlagerung von Buswartepositionen, die bisher in völlig unzureichender Form auf dem Zentralparkplatz angelegt sind.

Ansonsten werden vor allem ohnehin vorhandene Verkehrsflächen planungsrechtlich fixiert, so dass sich auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Änderungen ergeben. Allerdings sieht die Ausbauplanung vor, dass auf der Nordseite des Schwarzen Weges ein Fußweg ausgebaut wird. Privatgrundstücke werden hierfür nicht in Anspruch genommen. Der Verlauf des Fußweges ist auf der als Anlage beigefügten Verkehrsplanung ersichtlich.

Innerhalb der planungsrechtlich fixierten Verkehrsflächen sind im Detail verschiedene Veränderungen erforderlich, die im Rahmen einer parallel zum Bebauungsplanverfahren betriebenen Verkehrsplanung untersucht wurden (s. Anlage IMB Plan).

Die Verbreiterung der Verkehrsfläche im Knotenbereich ist die wichtigste Voraussetzung für die Öffnung des Schwarzen Weges von der Kasseler Straße. Dort muss wegen der Verbreiterung des Mündungsbereichs geringfügig in den Kurpark eingegriffen werden.

Zweiter Schwerpunkt der Verkehrsplanung war der Busverkehr. Aufgabe war es, die bisher verkehrlich völlig unzureichenden Buswarteplätze auf dem Zentralparkplatz in den Bereich beim Kurhaus zu verlagern. Erforderlich sind 3 Warteplätze, wobei zu berücksichtigen ist, dass betriebsbedingt nicht immer nur die kurzen Standard-Vilbusse eingesetzt werden, sondern Full-size-Modelle mit 12 m Länge und entsprechend grö-

ßeren Wenderadien. Insbesondere für solche Fahrzeuge ist die Situation auf dem Zentralparkplatz unhaltbar.

Für die Buswartepositionen wurden verschiedenste Varianten überprüft und z.T. durch Fahrversuche untersucht. Im Ergebnis wird der Parkstreifen gegenüber der Haltestelle Rathaus auf 3,50 m verbreitert und am Beginn baulich gesichert. Die Länge reicht für 2 Busse. Die dritte Warteposition wird in direkter Fortsetzung in dem derzeitigen Eckbereich eingerichtet. Dieser Bus verlässt seine Position in Richtung Kasseler Straße auf der falschen Seite der Mittelinsel.

Mit Ausnahme des zuletzt genannten Busses können alle Busse durch eine Überfahrt über den Parkplatz Ecke Niddastraße / Parkstraße wieder die Haltestelle Rathaus anfahren. Hierfür sind lediglich geringe Umbaumaßnahmen erforderlich.[1]

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im übrigen Möglichkeiten geprüft, die Anzahl der öffentlichen Parkplätze auf dem Eckparkplatz zu vergrößern. Mit sinnvollem Aufwand ist dies nicht möglich. Insofern bleibt es insgesamt bei der Anzahl der heute vorhandenen Parkplätze. Keine Veränderungen werden sich auch in Bezug auf die Parkplatzsituation und die Zufahrten zu den Wohnhäusern im Schwarzen Weg ergeben.

6 Landschaftsplanung / Biotopwertbilanzierung

Das Plangebiet ist allseitig von Grünflächen bzw. stark eingegrünten Bereichen begrenzt: Kurpark sowohl an der Parkstraße als auch am Schwarzen Weg, Begrünung auf der Nordseite der Parkstraße, gut eingegrünter Eckparkplatz Niddastraße / Parkstraße.

Bauleitplanung und Verkehrsplanung sind so angelegt, dass sich in Bezug auf den Grünbestand nur durch die Aufweitung des Knotens an der Kasseler Straße und die Aufweitung für die Buswartepositionen Veränderungen ergeben.

- Knotenbereich an der Kasseler Straße: Der Eingriff betrifft eine mit Sträuchern bestandene Fläche von ca. 200 qm. Es entfällt auch ein kleiner Baum.
- Buswarteposition an der Ecke zum Schwarzen Weg: Der Eingriff beträgt ca. 20 qm. Es entfällt ein großer Baum.
- Buswartepositionen an der Ecke Parkstraße: Der Eingriff beträgt ca. 40 qm. Es entfallen 2 große und 1 kleiner Baum.

Diese Veränderungen betreffen somit 260 qm Grünflächen (Biotopwert entspricht 11.231 Parkanlage mit 38 Punkten nach AAV) und ergeben 9.880 Wertpunkte. Dem steht nach dem möglichen Eingriff nur noch eine Wertigkeit von 780 Punkten (Biotopwert entspricht 10.510 / 10.520 versiegelte / nahezu versiegelte Flächen mit 3 Punkten nach AAV) gegenüber. Die nicht ausgeglichene rechnerische Differenz beträgt demnach **9.100** Punkte, die im Rahmen des Ökopunktekontos durch die Inanspruchnahme von Guthaben-Wertpunkten ausgeglichen werden müssen. Ein entsprechender Antrag ist bei der UNB zu stellen.

[1] Aus den Erläuterungen des Verkehrsplaners, IMB Plan, Sept. 2002

7 Sonstige Rahmenbedingungen und Planungsziele

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung wurde auf verschiedene Rahmenbedingungen für die Ausführungsplanung hingewiesen. Diese Hinweise sind in die textlichen Hinweise bzw. als nachrichtliche Übernahme in die Planung eingeflossen, ohne an der Bauleitplanung selbst grundsätzliches zu verändern.

7.1 Textliche Hinweise

Versorgungsanlagen

Im Planbereich befinden sich Stromkabel, Gasmitteldruck- und Gasniederdruckleitungen sowie Wasserleitungen der Stadtwerke, Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG und Versorgungsanlagen der iesy Hessen GmbH.

Auf diese bestehenden Versorgungsleitungen wird textlich hingewiesen mit der Vorgabe, dass im Rahmen der Ausführungsplanung eine Abstimmung mit den Versorgungsträger herbeizuführen ist. Bei Pflanzmaßnahmen sind die vorhandenen Leitungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die erforderlichen Betriebsarbeiten an den Versorgungsanlagen sind sicherzustellen.

Zusätzlich zeichnerisch festgesetzt wurde die bestehende Trafostation im Kreuzungsbereich der Niddastraße / Schwarzer Weg.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei bekannt werden von Bodendenkmälern das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in den denkmalgeschützten Bereich des Kurparks von Bad Vilbel eingreift. Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Zustimmung erforderlich.

Daher wird textlich darauf hingewiesen, dass vor einem Eingriff in die denkmalgeschützten Bereiche des Kurparks im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde herbeizuführen ist.

Altlasten

Von Seiten des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt wird auf eine Altfläche hingewiesen, die sich angrenzend an den Planbereich auf dem Grundstück Niddastraße 5 (ehemals Elektromaschinenbau) befindet.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Abt. Staatli-

ches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

7.2 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Fläche die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der angrenzenden Bahnanlagen einer Veränderungssperre unterliegt. Für die Realisierung des viergleisigen Ausbaus der Bahnlinie zwischen Frankfurt/M. West und Bad Vilbel ist der Grunderwerb dieser kleineren Fläche am Nordwestrand des Plangebiets vorgesehen. Dieser Bereich ist für die Errichtung von Bahnanlagen erforderlich und somit durch die Planfeststellung und Veränderungssperre bereits überplant. Um sicher zu stellen, dass die Abgrenzung der laufenden Planung bei der folgenden Ausführungsplanung beachtet wird, ist die Schnittfläche als nachrichtliche Übernahme in die Bauleitplanung übernommen worden.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen in diesem Bereich auf die Planungen der DB Netz AG abzustimmen sind.