Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Wasserburg"

Begründung

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
diesing.lehn@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wasserburg" der Stadt Bad Vilbel gemäß § 9 (8) BauGB

	Inhalt	Seite
1	**Rechtsgrundlagen**	2
2	**Geltungsbereich**	2
3	**Bestand und Analyse**	2
	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung	4
4	**Anlass und Ziele der Planung**	5
	Grünordnerische Zielsetzung	5
5	**Grundzüge der Planung**	6
	Umsetzung der grünordnerischen Belange	8
6	**Wasserwirtschaftliche Belange**	8
7	**Technische Infrastruktur**	8
8	**Umweltverträglichkeitsprüfung**	9
9	**Regelung von Eingriff und Ausgleich**	9
10	**Planungsstatistik**	9

Anlagen
- Übersichtskarte
- Landschaftsplanerische Bestandskarte
- Artenauflistung der Vegetationsbestände

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 erstellt.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Region Rhein-Main im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Ein Teil der Fläche für den Gemeinbedarf wird als Kerngebiet festgesetzt. Für diesen Bereich wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend geändert. Ansonsten ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Aussagen bzw. Darstellungen des rechtswirksamen Landschaftsplanes auf Flächennutzungsplanebene gliedern den Geltungsbereich in zwei primäre Strukturen. So unterliegt der nördliche und westliche Teil der Planungsfläche der Signatur der Siedlungsflächen mit der zusätzlichen Information zur Erhaltung sowie Erhöhung der Durchgrünung.

Der südöstliche Bereich (bestehende Parkanlage um die Wassserburg) ist als Grünfläche Parkanlage, die im besonderen Maße der Erholung dient, ausgewiesen. Ergänzend hierzu ist der östliche Teil des Wassergrabens um die historische Wasserburg als Lebensraum bzw. Landschaftsbestandteil gemäß § 23 des Hessischen Naturschutzgesetzes (seit Novellierung des HENatG nun §15d) dargestellt. Die gesamte Parkanlage unterliegt der Flächensignatur für aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Bereiche.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Quellenstraße im Nordosten, die Schulstraße und die Friedberger Straße im Westen und die Nidda im Süden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,6 ha. Der genaue Geltungsbereich ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

3 Bestand und Analyse

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Bad Vilbel, nördlich der Nidda. Die als historische Anlage für die Stadt bedeutende Wasserburg, die mit Wall und Wassergraben als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist, nimmt eine große Fläche im südöstlichen Teil des Planungsgebiets ein. Sie liegt, umgeben von einer Grünfläche am nördlichen Ufer der Nidda, im zentralen Grünzug der Stadt, der sich entlang der Nidda durch fast das gesamte Stadtgebiet zieht.
In der Umgebung der Burg existieren noch einige Gebäude von historischer Bedeutung, die als Kulturdenkmäler eingetragen sind: Westlich davon befindet sich - an der Friedberger Straße gelegen - das aus dem 19. Jahrhundert stammende und seitdem vorwiegend als Sitz öffentlicher Einrichtungen genutzte Stadthaus. Nördlich der Burg liegen die ehemalige Zehntscheune und das katholische Pfarrhaus, deren Errichtung auf das 17. Jahrhundert zurückgehen, als die Wasserburg den kurmainzischen Landesherren als Amtssitz diente.

Nutzung

Der Burghof wird im Sommer als Freilichtbühne für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Im Turmgebäude ist ein Heimatmuseum untergebracht. Die Zehntscheune dient als Funktionsgebäude für die Wasserburg.

Nordöstlich der Burganlage ist in neuerer Zeit eine katholische Kirche errichtet worden. Auf dem Kirchengrundstück befinden sich noch ein Gemeindezentrum, das auch zum Wohnen genutzte historische Pfarrhaus und eine größere Stellplatzanlage.

Die Häuser entlang der Friedberger Straße werden vorwiegend für Dienstleistungen genutzt. Reine Geschäfts-, Büro- und Bankgebäude sind Friedberger Str. 4 und 8, in den beiden Häusern auf dem Grundstück Nr. 6 („Stadthaus") ist ein Teil der städtischen Verwaltung untergebracht. Große Teile der Freiflächen werden als Stellplätze verwendet. Einzig das Haus Nr. 4a ist ein Wohngebäude mit einer Arztpraxis.
Im nördlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich fast ausschließlich Wohnhäuser. Lediglich auf dem Grundstück Schulstraße 8 hat sich ein kleiner Getränkeverkauf im hinteren Bereich angesiedelt.

Die Nutzung in der Umgebung des Planungsgebietes ist an der Friedberger Straße durch Geschäftsnutzung geprägt. Weiter nördlich, im Bereich von Schulstraße und Quellenstraße ist die Hauptnutzung das Wohnen.

Baustruktur

Eine Ansammlung von Solitären bestimmt den größten Teil des Planungsgebiets. Gebäudevolumen und -form sind sehr unterschiedlich und von der jeweiligen Bauzeit geprägt.

Im Bereich der Friedberger Straße sind die Gebäude in geschlossener und halboffener Bauweise meist an den Straßenrand gerückt. Das Geschäftshaus Friedberger Straße 8 springt etwas weiter zurück und folgt damit dem historischen Standort einer Kirche an dieser Stelle. Der von der Straße zurückversetzte Standort macht auch den Hauptzugang und die Zufahrt zur Wasserburg und zur benachbarten Stadtverwaltung kenntlich.
Die Dachformen variieren von Mansard- zu Sattel- und Flachdach. Die Traufen der geneigten Dächer sind zur Friedberger Straße hin ausgerichtet.

Die 1- und 2-geschossigen Wohngebäude des nördlichen Planungsgebiets weisen keine einheitliche Baustruktur auf. Es sind alle Spielarten zwischen geschlossener und offener Bauweise vertreten. Die Häuser stehen sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße und haben Sattel-, Walm- und Mansarddächer.

Verkehr

Das Gebiet ist erschlossen durch die bestehenden Straßen, die das Planungsgebiet begrenzen: Friedberger Straße, Schulstraße und Quellenstraße. Die Wasserburg ist für den KFZ-Verkehr durch eine Stichstraße von der Friedberger Straße aus zu erreichen und ansonsten in das Fußwegenetz des zentralen Grünzuges eingebunden.
Die Friedberger Straße ist eine der wichtigen Haupt- und Geschäftsstraßen der Stadt Bad Vilbel und entsprechend stark belastet. Auch die Busse Rtg. Frankfurt verkehren hier. Die Schul- und die Quellenstraße sind hinsichtlich ihres Ausbaues eher als kleine Anliegerstraßen zu charakterisieren, wobei die Quellenstraße stärker belastet ist, da sie sowohl die Stellplatzanlage des Kirchengeländes als auch zum Teil die gegenüberliegende Seniorenwohnanlage erschließt. Die Tiefgarage der Seniorenwohnanlage befindet sich allerdings an der Rendeler Straße, außerhalb des Planungsgebietes.

Auf dem Kirchengrundstück im Bereich der Quellenstraße befindet sich eine Stellplatzanlage, die den ruhenden Verkehr für die kirchlichen Einrichtungen aufnimmt. Von der Stichstraße zur Wasserburg aus wird eine weitere Stellplatzanlage im Besitz der Stadt erschlossen, die die ansässige städtische Verwaltung mit Stellplätzen versorgt.

Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bei Betrachtung des Plangebietes unter ökologischen und freiraumplanerischen Qualitäten ist eine deutliche Zwei- bzw. Dreiteilung der Flächen zu konstatieren. Durch die Lage innerhalb des Siedlungskörpers unterliegt der gesamte Bereich zwar einer starken anthropogenen Überprägung, wobei jedoch erhebliche Unterschiede aufgrund vorhandener Vegetation, Versieglungsgrad und Störungseinflüssen bestehen.

So gewährleistet die bestehende Parkanlage um die Wasserburg ein hohes freiraumplanerisches Potenzial, wobei die ökologische Wertigkeit durch die reichhaltigen Baum- und Gehölzbestände sowie durch die unmittelbare Angrenzung an die Nidda nicht zu unterschätzen ist. Trotz starker Frequentierung durch Erholungssuchende besteht ein reichhaltiges Angebot für Ubiquisten der Flora und Fauna. Ergänzend hierzu trägt dieser Bereich zur klimatischen Ausgleichswirkung des Siedlungsbereiches (siehe Aussage des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Region Rhein-Main) bei. Unterstützt wird diese Einschätzung der bestehenden Wertigkeit durch die Darstellung eines geschützten Lebensraumes gemäß § 15d des Hessischen Naturschutzgesetzes im Parkgelände.

Die Flächen nördlich der beschriebenen Parkanlage sowie östlich der Friedberger Straße unterliegen einer sehr hohen Flächenversiegelung, was zu einer stark reduzierten ökologischen Wertigkeit führt. Vereinzelte Baum- und Ziergehölzpflanzungen gliedern und strukturieren zwar die unbebauten Flächen, sind jedoch im Verhältnis zu den befestigten und bebauten Bereichen flächenhaft untergeordnet zu betrachten. Eine Zunahme des Grünflächenanteils ist im Bereich der katholische Kirche zu verzeichnen, wodurch ein gewisser Übergang zur südlich angrenzenden Parkanlage gewährleistet wird. Ansonsten bestehen vereinzelt erhaltenswerte Solitärbäume.

Der dritte Bereich beschreibt die Flächen östlich der Schulstraße bzw. südlich und südöstlich der Quellenstraße. Innerhalb dieser Zone ist ein wesentlich höherer Anteil an Gartenflächen zu verzeichnen, wodurch gerade im kleinklimatischen Bereich positive Wirkungen zu erwarten sind. Von der Vegetationsausstattung und der damit einhergehenden Wertigkeit sind die Gartenflächen als klassische Ziergärten zu beschreiben. Somit ist die Wertigkeit für Natur und Landschaft, abweichend vom klimatischen Aspekt, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Lage im Siedlungsbereich, als untergeordnet anzusehen.

Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Schulstraße 6 (katholisches Pfarrhaus) besteht ein alter Walnussbaum, der aufgrund seiner Größenausdehnung und seines Erscheinungsbildes einer zwingenden Erhaltung bedarf.

4 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 13.02.02 beschlossen, für den beschriebenen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der katholischen Kirche, auf ihrem Grundstück zwischen Schulstraße und Quellenstraße einen Neubau für ein Pfarrzentrum zu errichten. Das bestehende Gemeindezentrum soll dafür abgerissen werden. Mit diesem Bebauungsplan soll u.a. das Kirchengelände im Zusammenhang mit dem benachbarten Wohngebiet städtebaulich geordnet werden. Weiterhin ist für die Stadt Bad Vilbel von Interesse, die Nutzung des benachbarten Burggeländes als Festspielort sowie die städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Bereiche planungsrechtlich abzusichern. Die Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität im nördlichen Teil des Planungsgebietes und die Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude mit ihren Nutzungen stellen dabei einen besonderen Schwerpunkt des Bebauungsplans dar.

Grünordnerische Zielsetzung

Als Grundsatz und angestrebtes Ziel der Landschaftsplanung steht die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt. Ein wichtiger Punkt bei diesem Planungsansatz ist die unmittelbare Einbeziehung des Menschen, der als direkter Nutzer und damit als Einflussfaktor nicht vergessen werden darf. In der hier vorliegenden Situation bedeutet dies, der städtebaulichen Fortentwicklung sowie der Erhaltung der denkmalschützerischen Belange unter Berücksichtigung der nachfolgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Erfordernisse Rechnung zu tragen.

Vornehmliches Ziel der o.g. Anforderungen ist es, ökologisch wertvolle Flächen sowie Gehölzbestände mit wichtigen und wesentlichen Funktionen für Natur und Landschaft zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten und auszubauen.

Wie aus der Bestandsaufnahme und Bewertung hervorgeht, gestaltet sich das Plangebiet als anthropogen überprägter Bereich, was zu einer deutlichen Reduzierung der ökologischen Wertigkeit führt. Abweichend hiervon ist die Parkanlage um die Wasserburg zu sehen, die trotz starker Nutzungseinflüsse eine gewisse ökologische Wertigkeit besitzt.

Aufbauend auf dieser Erkenntnis bedeutet dies, dass aus landschaftsplanerischer Sicht eine Neuordnung und Strukturierung der bebauten Bereiche unter Einhaltung nachfolgend aufgeführter grünordnerischer Ziele sowie eingriffsminimierender Maßnahmen vertretbar ist. Dies bedeutet ergänzend, dass die bestehende Parkanlage in ihrer derzeitigen Dimensionierung zu erhalten ist.
Durch die zu treffende Festsetzung eines Mindestgrün- und Gehölzflächenanteils innerhalb der Baugrundstücksflächen wird die Gewährleistung zur Erhaltung sowie zum Ausbau der inneren Durchgrünung des Gebietes übernommen. Hierbei sollte ein gewisser Mindestanteil der vorzunehmenden Gehölzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Arten angelegt werden, um zusätzlich den ökologischen Wert der Garten- und Freiflächenbereiche zu erhöhen bzw. zu stabilisieren. Diese auf den Standort und auf den Landschaftsraum abgestimmten Gehölze erhöhen die Artenvielfalt und gewährleisten einen gewissen Anteil an Laubgehölzen innerhalb der Grünflächen. Durch dieses Pflanzgebot wird im Vergleich zu den üblicherweise entstehenden Ziergärten eine ökologisch wertvollere Mischung gewährleistet.

5 Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich werden entsprechend dem Bestand Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Wasserburg (Kerngebiet, Teilgebiet 3)
Die kulturelle Nutzung der Wasserburg als Museum und Festspielort wird mit der Festsetzung als Kerngebiet auch für die Zukunft abgesichert, wobei planungsrechtlich auch erweiterte denkbare Nutzungen, z.B. Gastronomie, Beherbergungsgewerbe etc., möglich sind. Zu den nicht zulässigen Vergnügungsstätten s. Begründung zu Teilgebiet 1 und 2.
Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der Nutzung, werden nicht getroffen, da die Baumöglichkeiten an diesem historisch bedeutsamen Ort maßgeblich durch die Denkmalpflege bestimmt werden. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich ein so genannter „Einfacher Bebauungsplan".

Der Burgpark wird einschließlich der Wasserfläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert. Die Gebäude der Burg sowie die Gesamtanlage werden als denkmalgeschützt nachrichtlich übernommen. Die Erschließung der Burg sowie die Verbindung von Friedberger Straße zur Quellenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um diese Funktion auch für die Zukunft abzusichern.

Kerngebiet, Teilgebiet 1 und 2
Die Bereiche an der Friedberger Straße und an der südlichen Schulstraße werden als Kerngebiete festgesetzt. Diese Gebiete dienen der Unterbringung von Handel und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In diesen Bereichen ist nur betriebsbezogenes Wohnen und Wohnen, soweit seine Lage durch den Bestand vorgegeben ist, möglich. Damit sollen alle bestehenden Nutzungen abgesichert werden, ohne durch zu einengende Festsetzungen eine flexible Nutzungsmöglichkeit in Zukunft auszuschließen. Weiterhin wird damit vermieden, dass durch neu hinzukommende Wohnnutzung ein Lärmkonflikt mit der Nutzung der Wasserburg und der Zehntscheune entsteht. Zur Zeit der Planaufstellung bestehen in folgenden Gebäuden Wohnungen: Schulstraße 2 (Vorderhaus) und Friedberger Straße 4a (vordere Grundstückshälfte).

Im Teilgebiet 1 sind wegen seiner Lage an der Schulstraße und damit der engen Nachbarschaft zu einem Wohngebiet nur die Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO möglich wären.
Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in beiden Teilgebieten nicht zulässig. Sie sind im Bestand nicht vorhanden und sollen aufgrund der historischen Bedeutung des Bereiches für die Gesamtstadt, seiner geringen Größe und seiner kleinteiligen Struktur hier nicht angesiedelt werden, da sie insbesondere durch ihr oft negatives und an dieser Stelle unpassendes Erscheinungsbild das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen würden. Sie haben ihren Standort in anderen Bereichen des Zentrums von Bad Vilbel.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird für beide Gebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt und orientiert sich damit an den Werten der BauNVO für ein Mischgebiet. Der Bereich an der Friedberger Straße, der sich zum Stadtzentrum hin orientiert, wird mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss festgesetzt. Diese Geschosszahl wird im vorderen Bereich zwingend festgesetzt, damit in diesem Bereich z.B. kein eingeschossiger Einzelhandelsmarkt ermöglicht wird, der hier das Ortsbild stören würde, da für diesen Bereich mehrgeschossige Gebäude charakteristisch sind. Die Bauweise wird nicht festgesetzt, da sie im Bestand recht heterogen ist und sich auch in Zukunft am Bestand orientieren soll.

Die festgesetzten Baulinien stellen im Bereich der Friedberger Straße den typischen klar ablesbaren Straßenraum auch für die Zukunft sicher, wobei Abweichungen bis zu 2 m zulässig sind, um ein leichtes Zurückspringen zu ermöglichen. Die Führung dieser Baulinie orientiert sich im Wesentlichen am Bestand und lässt dem denkmalgeschützten Gebäude Friedberger Straße 6 auch weiterhin seine hervorgehobene Bedeutung.

Das Gebäude Friedberger Straße 8 muss auch in Zukunft deutlich vom Straßenrand zurückweichen, damit im Bereich der Burg-Erschließung eine Aufweitung des Straßenraumes bestehen bleibt, die diese Einmündung ihrer Bedeutung entsprechend betont: Es ist der Hauptzugang zur Wasserburg und zu den städtischen Verwaltungseinrichtungen.

Kirchengelände

Die Kirchengrundstücke werden als „Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche, kirchliche Einrichtungen" festgesetzt. Die Nutzungen der bestehenden und geplanten Gebäude sind damit hinreichend festgesetzt. Die Kirchengrundstücke grenzen an ein allgemeines Wohngebiet. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung in Folge dieser Nutzungen die geltenden Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten muss. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnruhe nicht durch die kirchlichen Einrichtungen beeinträchtigt wird. Die Einhaltung dieser Werte muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Ergänzt wird dies durch die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen auf dem Kirchengelände, durch die eine wirksame Abschirmung des Wohngebietes von den Stellplatzflächen der kirchlichen Einrichtungen gegeben ist.

Mit der überbaubaren Fläche für das Gemeindezentrum wird zur Quellenstraße ein Abstand eingehalten. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche kann noch für Stellplätze genutzt werden, aber ein Mindeststreifen von 1,5m direkt an der Grenze zur Straße muss als Fläche für Anpflanzungen begrünt werden und darf nur für Zufahrten begrenzt unterbrochen werden. Dadurch wird ein ansprechendes Erscheinungsbild der Stellplatzanlage zur Quellenstraße hin sichergestellt.
Weiterhin ist noch eine Fläche für Stellplätze an der Schulstraße festgesetzt, wobei es hier, im Bereich des Pfarrhauses mit dem Wegekreuz, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten gilt.

Durch die Lage der überbaubaren Fläche für das Gemeindezentrum wird außerdem sichergestellt, dass der ggf. während des Festspielbetriebes zeitweise auftretende Lärm durch Freiluftaufführungen durch den geplanten Neubau des Gemeindezentrums abgeschirmt wird, so dass Immissionen der Wohnbebauung weitgehend vermieden werden können.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden für die einzelnen überbaubaren Flächen bei gleichbleibender GRZ (0,4) differenzierte Geschosszahlen bzw. Geschossflächenzahlen festgesetzt, die sich am Bestand bzw. an den geplanten Nutzungen orientieren.

Nördliches Wohngebiet

Das nördlich an die Kirchengrundstücke angrenzende Wohngebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird die bestehende Nutzung abgesichert. Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Fläche werden maßvolle Erweiterungen in fast allen Fällen ermöglicht, wobei der Blockinnenbereich von der Hauptnutzung freigehalten und als ruhiger Innenbereich erhalten wird.

Umsetzung der grünordnerischen Belange
Gemäß der unter Punkt 3 vorgenommenen Bewertung und den unter Punkt 4 dargelegten grünordnerischen Zielsetzungen beinhaltet die vorliegende Planung verschiedene grünordnerische Festsetzungen, die sowohl die innere Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten als auch gestalterische und siedlungsökologische Potenziale positiv unterstützen.
Der Bebauungsplan setzt einen Mindestprozentsatz fest, der auf den Grundstücken als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus erhalten diese Flächen eine Mindestbepflanzung mit ausschließlich einheimischer und standortgerechter Vegetation. Dadurch wird eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes erzielt, die durch die Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte. Bei der Erhaltung von bestehenden Laubbäumen (zusätzlich zu den planungsrechtlich festgesetzten Bäumen) sind diese auf die oben erläuterte prozentuale Bepflanzungsvorschrift anrechenbar.
Der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Flächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken ist ausreichend, um einerseits eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, andererseits aber auch den Nutzern auf den Freiflächen neben den o.g. Bepflanzungen auch die Anlage von Terrassen und Wegen zu ermöglichen.

Der formulierten Zielsetzung der Versiegelungsminimierung wird dahingehend Rechnung getragen, dass Stellplätze sowie deren Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen sind. Ergänzend hierzu wird im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche entlang der Quellenstraße eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Ziel hierbei ist die Eingrünung der Stellplatzfläche sowie der bestehenden und geplanten Baulichkeiten der katholischen Kirche.

Durch die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume werden diese ortsbildprägenden Exemplare zusätzlich geschützt.
Die gesamte Parkfläche um die Wasserburg wird als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinausgehende Maßnahmen innerhalb dieser Grünfläche werden nicht vorgenommen.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch diesen Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand planungsrechtlich abgesichert. Die Versorgung mit Wasser erfolgt wie bisher durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Vilbel.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Vilbel. Eine Erweiterung wird nicht erforderlich.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis hinsichtlich der Anlage von Sickereinrichtungen aufgenommen.

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

7 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung erfolgt mittels Verkabelung; eine weitere Trafostation wird nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anbindung an die vorhandenen Leitungen erfolgen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

8 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Seit dem 28.07.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP-Gesetz) in Kraft. Danach ist auch bei Bebauungsplänen, welche städtebauliche Vorhaben ermöglichen, die gemäß der Anlage 1 des o. g. Gesetzes eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm überschreiten, zunächst eine Vorprüfung dahingehend durchzuführen, inwieweit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da allerdings durch den vorliegenden Bebauungsplan dieser Schwellenwert nicht erreicht wird, wird im Rahmen dieses Planverfahrens keine UVP durchgeführt.

9 Regelung von Eingriff und Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über die Vermeidung und den Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

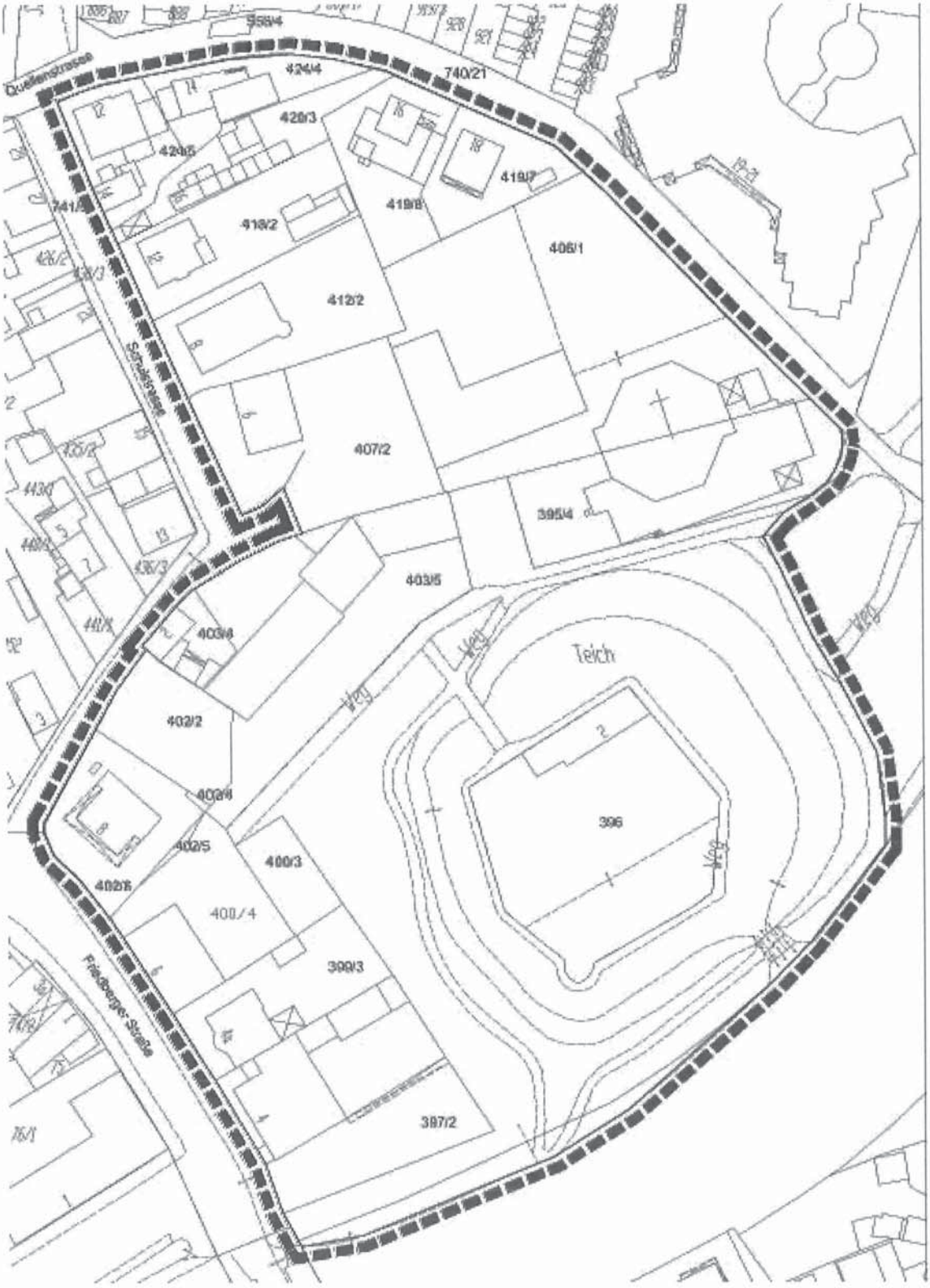
Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Versiegelung bislang unversiegelter Flächen durch zusätzliche Bebauung zu erwarten.
Bei vorliegender Planung bedeutet dies, dass eine Vergleichbarkeit hinsichtlich der baulichen Ausnutzung mit dem derzeitigen Bestand zu erfolgen hat. Da der größte Teil des Plangebietes bereits heute bebaut bzw. versiegelt ist, sind für das Plangebiet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, zumal auch bei Abriss von Teilen des Bestandes eine Neubebauung hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke nicht über das Maß des derzeit Möglichen hinaus geht. Erweiternd werden durch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen zusätzliche ökologische Maßnahmen ins Gebiet eingetragen, die vergleichend zum derzeitigen Bestand eine zunehmende ökologische Wertigkeit bzw. Durchgrünung des Gebietes gewährleisten. Somit verbleibt kein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft.
Aufgrund dieses ersichtlichen Sachverhaltes wird von der Erstellung einer separaten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - welche eine flächenhafte Gegenüberstellung zwischen Bestand und Neuplanung vornimmt - abgesehen.

10 Planungsstatistik

Brutto-Fläche	ca. 25.660 m^2
Öffentliche Grünfläche	ca. 7.025 m^2
Verkehrsfläche	ca. 980 m^2
Überbaubare Fläche	ca. 9.000 m^2

Darmstadt, 04. August 2003
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Anlage zur Begründung: Übersicht Geltungsbereich



Anlage zur Begründung: Landschaftsplanerische Bestandskarte Juni 2002

Hinweis: Kartierte Nutzungen sowie Vegetationsbestände sind nicht eingemessen

Legende

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Versiegelte Fläche / Asphalt
- Versiegelte Fläche / Pflaster
- Wasserfläche / Burggraben
- Zierrasenfläche / intensiv gepflegt
- Gartenfläche / Zier- und Nutzgarten
- Nitrophil geprägte Hochstaudenflur
- Gehölzbestand / überwiegend Ziergehölze
- Gehölzbestand mit ökologischer und raumbedeutsamer Wirkung und Funktion (Erhaltung)
- Laubbaum
- Zu erhaltender Laubbaum
- Nadelbaum

Anlage zur Begründung: Artenauflistung der Vegetationsbestände

Die nachfolgenden Auflistungen gewährleisten einen Überblick der Artenzusammensetzung innerhalb der Gehölzbestände. Die Auflistung ist nicht abschließend.

Gehölzbestand mit ökologischer und raumbedeutsamer Wirkung und Funktion

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betla pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Hartriegel
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spec.	Kirsche
Quercus spec.	Eiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Roninia spec.	Robinie
Rosa spec.	Wildrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salis spec.	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kartierte Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides-globosum	Kugelahorn
Alnus glutinosa	Schwarerle
Ailanthus altissima	Götterbaum
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus spec.	Apfel
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Salis spec.	Weide
Gingko biloba	Fächerblattbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulme
Juglans regia	Walnuss