

Bebauungsplan "Rosengarten II"

Begründung

Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Rosengarten II"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt	Seite
1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	2
2 Geltungsbereich	2
3 Anlass und Ziele der Planung	2
4 Bestand und Analyse	3
5 Grundzüge der Planung	4
6 Belange des Umweltschutzes	6
7 Wasserwirtschaftliche Belange	6
8 Technische Infrastruktur	7
9 Kosten	7
10 Planungsstatistik	7

Anlage

- Bestandsdokumentation

1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006, 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.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahrens erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes"). Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB hat im Mai 2006 stattgefunden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich angrenzend an die Büdinger Straße als gemischte Baufläche und weiter nördlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Kernstadt Bad Vilbel. Er umfasst in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 22 die Flurstücke 42/4, 42/5, 42/6, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 44/4, 44/7, 44/9, 45/3, 46/4, 46/5, 47/2. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,0 ha.

3 Anlass und Ziele der Planung

Am 21.06.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass hierfür sind Veränderungen und Grundstücksverkäufe im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke. Aufgrund der heterogenen Umgebung erweisen sich die Kriterien des hier geltenden § 34 BauGB als nicht ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung in einem vernünftigen Maße zu steuern. Mit dem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die die unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen in ihren Bedürfnissen weitgehend berücksichtigt und städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte vermeidet. Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die schutzbedürftige Wohnnutzung an der Büdinger Straße zu richten.

4 Bestand und Analyse

Lage

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Nordseite der Einmündung der Büdinger Straße / L 3008 in die Friedberger Straße. Nördlich und nord-östlich angrenzend an diesen Bereich befindet sich das Gewerbegebiet "Rosengarten".

Das Gelände ist topografisch gesehen weitestgehend eben.

Nutzung, Baustruktur

Wie der als Anlage beigefügten Bestandsdokumentation zu entnehmen ist, ist der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes bereits durch eine intensive bauliche Nutzung vorgeprägt. Am Südrand, direkt an der Büdinger Straße, befinden sich einige Wohngebäude. Nördlich und westlich schließen sich ein Lebensmittelmarkt mit den entsprechenden Stellplätzen sowie konventionelle Gewerbebetriebe an. In direkter Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt wurde vor kurzem ein Fachgeschäft für Autoersatzteile mit angegliederter Werkstatt errichtet.

Nördlich vom Planungsgebiet liegt das Gewerbegebiet "Rosengarten", östlich angrenzend befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet und direkt an der Büdinger Straße ein Wohngebiet. Südlich der Büdinger Straße liegt ein gemischt genutzter Bereich, während sich auf der Westseite der Friedberger Straße einige Gewerbetreibende finden. Entsprechend der heterogenen Nutzung im Gebiet ist auch die Baustruktur stark differierend: Neben kleineren und größeren Wohngebäuden finden sich ein- und mehrgeschossige gewerblich genutzten Gebäude und Hallen. Ein einheitliches oder typisches Erscheinungsbild lässt sich auch für kleinere Teilbereiche nicht feststellen. Die gewerblich genutzten Flächen befinden sich z.T. in einem desolaten Zustand.

Das Plangebiet selbst ist fast vollständig versiegelt und erheblichen Belastungen durch den Verkehr und durch die Gewerbebetriebe ausgesetzt.

Denkmalgeschützte Bebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erschließung

Das Gebiet ist bereits ausreichend durch die vorhandenen Straßen (Friedberger Straße, Büdinger Straße, Im Rosengarten) erschlossen. Geplant ist, im Bereich der Friedberger Straße einen straßenbegleitenden Geh-/Radweg zu errichten, so dass dann ein Anschluss an das regionale Radwegenetz besteht. Da an der Friedberger Straße einige Grundstückszufahrten bestehen und weitere geplant sind, soll ein Gestaltungskonzept für diesen Bereich erarbeitet werden, aus dem sich auch Aussagen über die sinnvolle Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten ergeben sollen. Für diese Zufahrten soll eine Mittelspur eingerichtet werden, die Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten in Nord- und Südrichtung schafft. Die Umgestaltung der Friedberger Straße erfolgt im Rahmen der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche, es ergeben sich daher keine planungsrechtlichen Konsequenzen für den vorliegenden Bebauungsplan.

Auch hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Gebiet gut angebunden: An der Büdinger Straße befinden sich Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien Rtg. Bad Vilbel Südbahnhof, Rosbach v.d.Höhe, Nidderau und Karben angefahren werden.

Grünordnerische Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitete Bestandsdokumentation zeigt, dass durch die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches eine sehr hohe Bebauungsdichte und hoher Versiegelungsgrad besteht. Lediglich kleinräumige Bereiche sind nicht versiegelt und werden als Freifläche genutzt. Die klassischen hauszugehörigen Gärten liegen entlang der Büdinger Straße sowie entlang der Straße Im Rosengarten. Bezüglich der grünordnerischen Ausstattung dominieren hier gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Rasenflächen und Ziergehölzpflanzungen.

Im Bereich der Friedberger Straße bestand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine weitere unversiegelte Fläche, welche hinsichtlich ihrer Vegetationsausstattung als Wiese im besiedelten Bereich zu beschreiben ist. Wie bereits erläutert entstand dort vor kurzem ein Fachgeschäft für Autoersatzteile.

Bezüglich der grünordnerischen Potenziale innerhalb des Planbereichs bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten abschließend auszuführen, dass durch die großflächigen Versiegelungsbereiche sowie der Lage des Plangebietes inmitten einer stark anthropogen überprägten Randnutzung die ökologische Wertigkeit sehr stark gemindert bzw. das ökologische Potential als sehr reduziert einzustufen ist.

5 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich wird nach Art und Maß der Nutzung von Süden nach Norden in drei Teile gegliedert, so dass keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf den schutzwürdigen Bauflächen erzeugt werden: Im Süden, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Büdinger Straße und der Stellplätze des Lebensmittelmarktes, ist ein Mischgebiet geplant. Dies stellt klar, dass hier Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist und in gewissem Maße mit Immissionen aus Gewerbe und Verkehr gerechnet werden muss. Nördlich angrenzend, als Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet, wird als Puffer ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier soll nur Gewerbe zulässig sein, das das Wohnen nicht wesentlich stört und auch in einem Mischgebiet möglich wäre. So wird sichergestellt, dass sich die Situation für die bestehenden Wohnungen durch benachbartes Gewerbe nicht verschlechtert. Der nördlichste Teil des Plangebiets soll in Ergänzung zu den angrenzenden Bereichen als konventionelles Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet wird hinsichtlich einer Ansiedlung von Einzelhandel festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen nur Einzelhandel in einer Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm möglich ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um an dieser Stelle keinen der verkehrsintensiven größeren Einzelhandelsbetriebe zu erhalten und dadurch die bereits stark belastete Wohnbebauung durch die Emissionen des Kunden- und Lieferverkehrs noch stärker zu belasten. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass die in der Stadt Bad Vilbel knappen Flächen für produzierendes Gewerbe an dieser Stelle nicht von größeren Einzelhandelsbetrieben belegt werden, die besser an anderen Orten im Stadtgebiet angesiedelt werden. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche sollen daher im Plangebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, deren Größenordnung sich im Rahmen eines 'Nachbarschaftsladens' mit beschränkter Versorgungsfunktion bewegt. Der vorhandene Lebensmittelmarkt, dessen Verkaufsfläche wesentlich größer ist, genießt damit noch Bestandsschutz, wird aber planungsrechtlich in dieser Größenordnung nicht mehr abgesichert.

Vergnügungsstätten werden in den empfindlicheren Bereichen des Plangebietes mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung ausgeschlossen. Mit dem Betrieb von Vergnü-

gungsstätten könnten zusätzliche erhebliche Lärmbelastigungen verbunden sein, und zwar durch die Veranstaltung selbst und infolge des durch den Betrieb der Vergnügungsstätten ausgelösten Zu- und Abgangsverkehrs. Vergnügungsstätten sind hingegen im Gewerbegebiet 1, das direkt an die Friedberger Straße angrenzt und durch diese erschlossen wird, zulässig. Hierdurch wird keine Wohnnutzung in der Umgebung belastet.

Tankstellen werden im Bereich des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets ebenfalls ausgeschlossen, denn sie wirken sich störend auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen aus. Die heute üblichen Größen der Tankstellen sind nicht mehr nur für die Nahversorgung angelegt. Derartige Betriebe ziehen zusätzlichen Verkehr an und produzieren damit weitere Lärm- und Abgasemissionen. Sie könnten die Lebensqualität der benachbarten Wohnnutzung mindern.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der größten bereits vorhandenen Ausnutzung im betroffenen Bereich. Der Spielraum, den die BauNVO mit einer GRZ von 0,6 in Mischgebieten einräumt, wird hier nicht ganz ausgenutzt, um die Qualität der vorhandenen Wohnbebauung nicht durch weitere Verdichtung einzuschränken.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird in Anlehnung an ein Mischgebiet gemäß BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Da bei gewerblicher Nutzung die Höhe der Geschosse stark differieren kann, wird statt einer Geschosshöhe die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 10 m festgesetzt. Die Festsetzungen im Gewerbegebiet orientieren sich mit einer GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen bis zu 14 m an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass die vorhandenen Baufluchten entlang der Straßen erhalten bleiben. Weitere diesbezügliche Festsetzungen wurden nicht getroffen, da aufgrund der vorhandenen heterogenen Bauweise und der grundstücksübergreifenden Eigentumsverhältnisse darüber hinausgehende Differenzierungen bei der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich nicht sinnvoll sind.

Hinsichtlich der Erschließung werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, da, wie bereits erwähnt, das Gebiet durch die umliegenden Straßen ausreichend erschlossen ist. Als Hinweis werden lediglich im Einmündungsbereich der Büdinger Straße und entlang der Friedberger Straße die Grundstückszufahrten aufgenommen, die gemäß des erwähnten Gestaltungskonzeptes beibehalten bzw. verlegt werden sollten.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Gestaltung der Freiflächen. Hier soll eine gewisse Mindestqualität im Erscheinungsbild des Gebietes sichergestellt werden, unabhängig von der vorhandenen und zu erwartenden heterogenen baulichen Nutzung und Gestaltung.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Unter Zugrundelegung der derzeit bestehenden sowie der geplanten Situation handelt es sich, realistisch betrachtet, um einen Bereich, der derzeit sowie auch in Zukunft einer intensiven baulichen Nutzung und damit einhergehend einer umfangreichen Bodenversiegelung unterliegen wird. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund der Lage und Randnutzung keine übergeordnete Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. keine erholungsrelevanten Freiraumstrukturen für den Siedlungsbereich. Somit erfolgt hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen eine weitestgehende planerische Zurückhaltung auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Entlang der Friedberger Straße wird aus stadträumlichen Gründen die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch soll eine Fassung des Straßenraumes unabhängig von der anliegenden Bebauung, die aufgrund der gewerblichen Nutzung recht heterogen sein kann, erreicht

werden. Weiterhin sind Festsetzungen zur Begrünung der an die Straße angrenzenden Grundstücksbereiche sowie zur Eingrünung von Lagerflächen vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird eine Verbesserung der Gestaltung der gewerblich genutzten Flächen und eine gewisse Durchgrünung im Plangebiet erreicht.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Nutzungsintensität und Versiegelung werden über die o.g. Festsetzungsinhalte hinaus keine weiteren grünordnerischen Regelungen vorgenommen. So werden hier die Regelungen der Hessischen Bauordnung, die grundsätzlich eine Begrünung der Freiflächen vorschreibt, für ausreichend erachtet.

6 Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Belastungen im Gebiet ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen. Die bestehende Situation wird durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert, da sich die Festsetzungen im wesentlichen aus den bereits vorhandenen Nutzungen ableiten, für die bereits jetzt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt und auch mit dem Bebauungsplan weiterhin gelten wird. So wurde bereits in einem Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt festgestellt, dass aus diesen Gründen keine schalltechnischen Untersuchungen für dieses Gebiet erforderlich sind. Allerdings sollten bei straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Auch für die weiteren zu berücksichtigenden Umweltbelange wie z.B. Boden, Wasser, Luft usw. ergeben sich durch den Bebauungsplan infolge des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades und intensiven Nutzung keine zusätzlichen negativen Veränderungen.

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20 000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 Nr.18.1-18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Es handelt sich bei der Planung um Regelungen im Bestand, der Bebauungsplan erweitert nicht die bisher mögliche bauliche Nutzung im Gebiet.

Bezüglich der vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, wird im § 13a (2) Nr.4 BauGB dargelegt, dass sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Von einer Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen wird daher abgesehen.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um Regelungen im Bestand handelt und keine Siedlungszunahme verursacht wird, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Bohrungen und Aufgraben über 5 m Tiefe sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/1 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel". Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

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

Altstandorte

Der Stadt Bad Vilbel liegen Hinweise auf Altstandorte aufgrund von gewerblicher Nutzung im Bereich Friedberger Straße 128, Friedberger Straße 130, Büdinger Straße 5 (früher: 5 und 7) und Im Rosengarten 1 vor. Auf Grund der gewerblichen Vornutzung wird dringend empfohlen, bei Bodenaushüben im Zuge von Baumaßnahmen durch eine geschulte Fachkraft auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und bei Zutagetreten von schädlichen Bodenverunreinigungen in Rücksprache mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt -, Dez. 41.5 Bodenschutz West, weitere Maßnahmen abzusprechen. Ein entsprechender Hinweis auf diese Altstandorte ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Von Darlegungen zu weiteren im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten wird aufgrund der fehlenden Siedlungszunahme abgesehen.

8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die vorhandenen Leitungen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Vilbel außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

10 Planungsstatistik

Geltungsbereich 19.555 m²

Darmstadt, 28.04.2008

Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Rosengarten II“

- Bestandsdokumentation Juni 2006 -

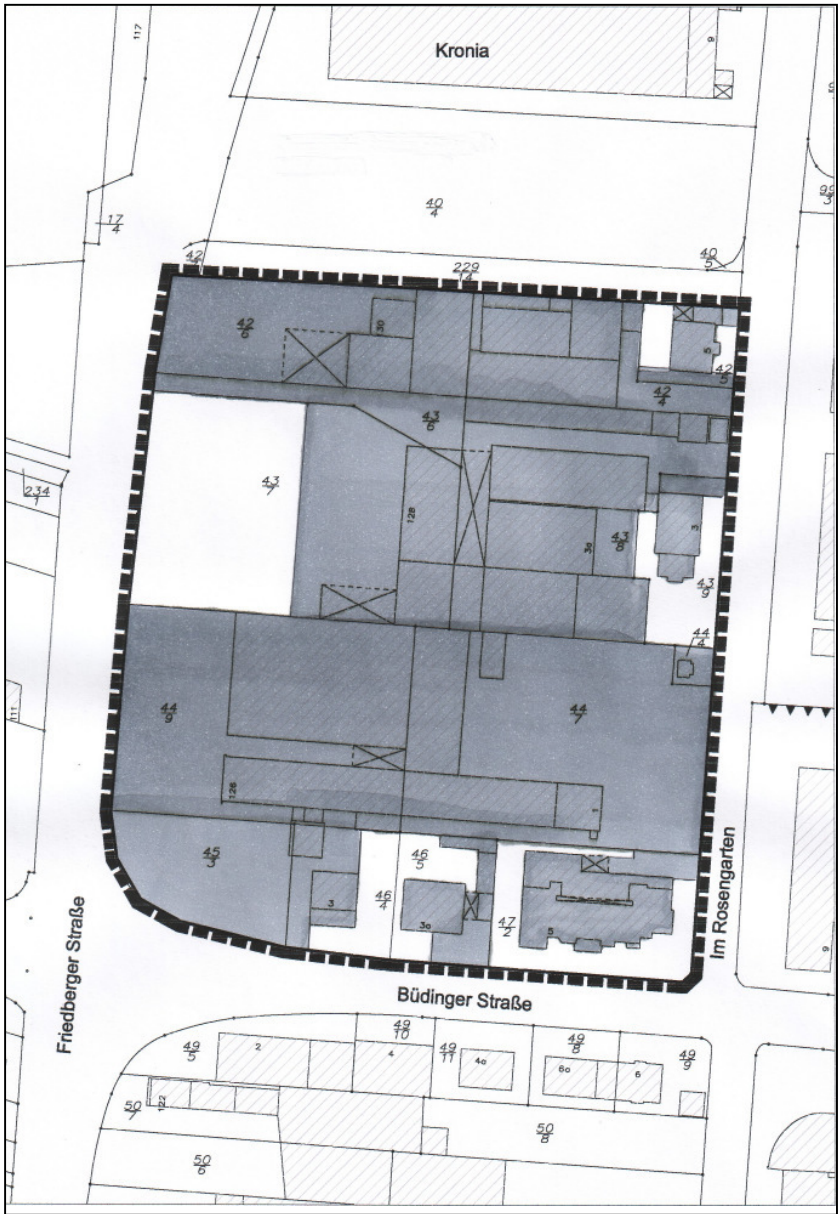
Gebäudebestand



Gebäudebestand gemäß Kataster
Nicht eingemessener Gebäudebestand

▼ Wohngebäude
Die restlichen Gebäude unterliegen weitestgehend einer gewerblichen Nutzung

Gebäude und Versiegelungsflächen



Gänzlich versiegelte Flächen und Gebäude.
Die Flächenbefestigungen sind überwiegend in Asphalt oder Verbundsteinpflaster ausgeführt.

Grünstruktur



Ehem. Wiese im besiedelten Bereich, jetzt durch Autoreparatur- und -ersatzteilhandel bebaut.

Gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Rasenflächen, Ziergeholzpflanzungen und Bäumen. Hinsichtlich der Vegetationsbestände überwiegen einheimische Baumarten und Ziergeholzbestände.