

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan - „Kasseler Straße / Homburger Straße

Begründung

Verfahren nach §13a BauGB

Stand:

§10 BauGB (Satzungsbeschluss)

26.01.2011

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE GbR
Helga und Mathias Uhle
auf dem Acker 25
56379 Winden

Tel. 02604 / 1502
Fax 02604 5970

1 Anlass und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die gewerbliche Nutzung soll für diesen Standort aufgegeben werden. Nach Beseitigung der Betriebsgebäude ist beabsichtigt, die freigewordenen Grundstücke mit Wohngebäuden zu bebauen.

Der Bebauungsplan soll für die geplante Wohnbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.2 Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanung

1.2.1 Grundsätzliche städtebauliche Ziele

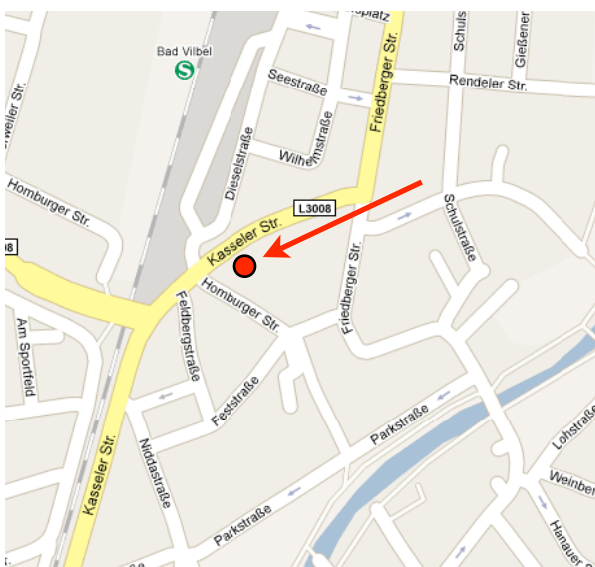
Durch die Standortbedingungen in der Innenstadt ist ein Strukturwandel eingetreten. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe suchen nach Standortverbesserungen, die es ermöglichen, Kunden aus einem größeren Einzugsgebiet anzuziehen. Sie streben nach einer Verlagerung ihres Betriebes an regionale und überregional Verkehrsadern. Die neuen Standorte sollen Entwicklungsspielräume bieten und wenig immissionsrechtliche Einschränkungen.

Die in der Innenstadt wohnenden Menschen wollen „gesunde Wohnbedingungen“. Dafür ist das nutzungsverträgliche Nebeneinander von Gewerbe-, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen erforderlich. Die dabei entstehende Nutzungsmischung kann städtebauliche Konflikte hervorrufen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe können sich wegen des begrenzten Flächenangebotes in der Innenstadt nicht mehr entwickeln. Durch hohes Verkehrsaufkommen und Immissionen sind die Bewohner der Innenstadt starken Belastungen ausgesetzt.

Die Folge dieser Entwicklung ist häufig Gebäudeleerstand und eine soziale Entmischung von Siedlungsquartieren. Innenstädte verlieren an Attraktivität.

Städtebauliches Ziel ist, die Innenstadt von Bad Vilbel als wirtschaftliches Kräftezentrum und als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Nicht mehr standortgerechtes Gewerbe soll an zukunftssichere Standorte verlagert werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob auf den frei gewordenen Standorten eine attraktive Wohnnutzung oder eine innenstadtverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gefördert werden kann.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört noch zur Innenstadt von Bad Vilbel. Die Stadt Bad Vilbel hat eine Vielzahl von städtebaulichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt, die das „Wohnumfeld“ in der Innenstadt verbessern. Es handelt sich dabei zum Beispiel um Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung und zur gestalterischen Aufwertung der städtischen Freiräume führen.

Bild 1
Lage des Planungsgebietes (Kartendaten 2010
Teleatlas)

1.2.2 Entwicklung von städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die städtebauliche Struktur der Umgebung des Geltungsbereichs wird an der Friedberger Straße und der Kasseler Straße durch eine Mischnutzung von Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen geprägt (s. folgende Skizze).

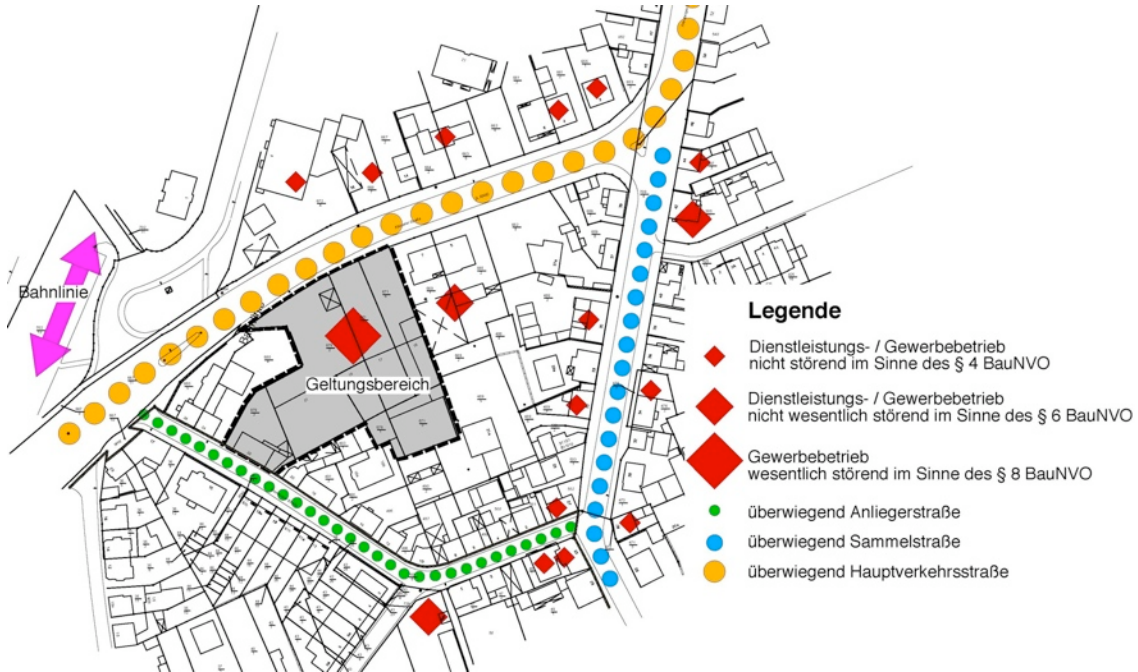


Bild 2 „Bestandsaufnahme - Verkehr und Nutzung“

Bei diesen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben handelt es sich, mit einer Ausnahme, um „nicht störende Betriebe“, die im Sinne des § 4 BauNVO auch in einem „allgemeinen Wohngebiet“ zulässig wären.

Der Begriff des § 4 BauNVO „die der Versorgung des Gebiets dienenden“, muss dabei jedoch auf die weitere Umgebung bezogen werden.

Die Häufung der Betriebe an der Friedberger Straße und der Kasseler Straße entspricht für dieses Teilgebiet eher dem Gebietstyp „Mischgebiet“ nach §6 BauNVO.



Im Geltungsbereich, an der Kasseler Straße, befindet sich eine Autowerkstatt. Der Betrieb ist nach Größe und Auswirkungen auf die Umgebung eher ein „wesentlich störender Gewerbebetrieb“, der bei einer Neuausweisung nur in einem Gewerbegebiet zulässig wäre (§ 8 BauNVO).

Dieser Gewerbebetrieb soll am Standort aufgegeben werden.

Bild 3
Foto: Autowerkstatt an der Kasseler Straße



Das städtebauliche Erscheinungsbild der Kasseler Straße entspricht eher dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO

Bild 4
Foto: Kasseler Straße

Durch den Straßenverlauf der Kasseler Straße, Homburger Straße und Friedberger Straße bildet sich ein Quartier, in dem die Wohnnutzung überwiegt. Durch die Verlagerung des Gewerbebetriebes (Autowerkstatt) wird sich die Nutzung des Quartiers weiter in Richtung „Wohnen“ entwickeln.

Die im Quartier vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe können teilweise nach § 4 (2) BauNVO als „dem Gebiet dienend“ eingestuft werden. Sie sind auch nach § 4 (2) BauNVO als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Die Betriebsdichte hat noch nicht das Maß erreicht, das nach §15 BauNVO dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entgegenstehen könnte.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Quartiers sprechen eher gegen eine Verdichtung der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, als städtebauliches Ziel. Die Verdichtung der Wohnnutzung verstärkt die Binnennachfrage für das vorhandene Dienstleistungsangebot in der Innenstadt. Sie ist deshalb anzustreben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Kasseler Straße, Ecke Homburger Straße, in Nähe des Bahnhofes. Die Nähe zum Bahnhof (S-Bahnhaltepunkt) und die gute Erreichbarkeit der Grünanlagen entlang der Nidda stellen für eine Wohnnutzung eine relativ hohe Standortgunst dar.

Die besondere Förderung der Wohnnutzung in diesem innerstädtischen Quartier entspricht deshalb der gewollten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

2 Aufstellungsverfahren und planungsrechtliche Voraussetzung

2.1 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §13a BauGB.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine ehemals gewerblich genutzte Fläche soll wieder nutzbar gemacht werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb eines städtischen Quartiers.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche liegt unterhalb der im §13a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Anwendungsschwelle.

Eine Umweltprüfung (§2 BauGB) und der Umweltbericht (§2a BauGB) sind im Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die im weiteren Gebiet vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur führt zu Interpretationsspielräumen, die zu einer Beurteilungsunsicherheit führen können. Der Bebauungsplan soll für die Zulässigkeit des Vorhabens eindeutige Beurteilungskriterien schaffen.

Der Flächennutzungsplan (Regionalversammlung Südhessen – Planungsverband Regionaler Flächennutzungsplan) stellt das Planungsgebiet als Mischbaufläche dar.



Bild 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Es handelt sich um ein kleines Teilgebiet (0,4 ha). Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes kann nicht den Genauigkeitsgrad erreichen, der für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist. Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Vorhaben, das auf ca. 0,4 ha errichtet werden soll. Die Errichtung von Wohngebäuden auf den durch Betriebsverlagerung freiwerdenden Grundstücken ist städtebaulich gewollt. Planungsrechtlich lässt sich das Ziel mit der Festsetzung eines Mischgebietes nach §6 BauNVO nicht erreichen. Da ein Mischgebiet nicht ausschließlich nur dem „Wohnen“ dienen kann. Die städtebauliche Bestandsaufnahme hat ergeben, dass sich im Quartier eine „allgemeine Wohnnutzung“ entwickelt. Die Größe des Quartiers liegt unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans des Planungsverbandes.

Die Grundzüge der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung werden deshalb nicht wesentlich berührt. Der Flächennutzungsplan kann in seiner Fortschreibung der gewollten städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.

Im Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird (§13a (2), Nr.2 BauGB).

2.3 Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist bebaut. Zur Zeit befindet sich auf den Grundstücken ein Gewerbebetrieb. Die angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. An der Quartiersgrenze sind einige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden (s. Bild 2 „Bestandsaufnahme - Verkehr und Nutzung“)

Die Bausubstanz des Gewerbebetriebs muss zum Erreichen des im Bebauungsplan festgesetzten Planungsziels entfernt werden.

Die Bebauung entlang der Verkehrsfläche bildet eine blockartige Struktur, in deren Innern eine größere Zahl von Nebengebäuden vorhanden ist.

Im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebs ist die straßenbekleidende Bebauung aufgehoben. Die städtebauliche Struktur wirkt in diesem Bereich regellos.



Bild 5: Luftbild 2009 Google und Bestandsfotos des Gewerbebetriebs

2.4 Konflikte, die sich auf Grund des Bestandes ergeben können

Die Stadt Bad Vilbel hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchgeführt, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. Im Geltungsbereich sind altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sie sind im „Bericht zur historischen Nutzungsrecherche“ vom Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg 07. Juni 2010 beurteilt worden. Durch den Bericht hat die Stadt Bad Vilbel ihre für die Aufstellung des Bebauungsplans bestehende „Nachforschungspflicht“ erfüllt.

Das Planungsgebietes ist durch Verkehrslärm, der von der Kasseler Straße verursacht wird, vorbelastet. Durch ein Schalltechnisches Gutachten¹ wurde festgestellt dass die Orientierungswerte der DIN 18005 („Lärmschutz im Städtebau“) und die geforderten Grenzwerte der 16. BImSchV im Planungsgebiet überschritten werden. Es muss eine Abwägung erfolgen, ob die geplante Wohnbebauung trotz der Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte bzw. Grenzwerte festgesetzt werden kann.

¹ Bebauungsplan "Kasseler Straße /Homburger Straße" in Bad Vilbel- Schalltechnisches Gutachten -Juni 2010, 10-184C, iMB Plan

Auf den Nachbargrundstücken Kasseler Straße Nr. 7 u. 9 befinden sich ein Wohngebäude, eine Werkstatt und eine Abstellhalle. Die Abstellhalle wurde 1998 zum Abstellen von Lkw- und Baumaschinen genehmigt. Die Auflagen der entsprechenden Baugenehmigung müssen beachtet werden.

3 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,4 ha.

Das Planungsgebiet bezieht sich auf die durch das geplante Vorhaben betroffenen Flurstücke. Es handelt sich dabei um den Standort des Gewerbebetriebs. Für diesen Standort reichen die Beurteilungskriterien nach §34 BauGB zur Ermöglichung der gewollten städtebaulichen Ordnung nicht aus.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke werden von der geplanten städtebaulichen Entwicklung nicht wesentlich beeinflusst.
Für diese Grundstücke kann die geordnete städtebauliche Entwicklung weiter nach §34 BauGB geregelt werden.

3.2 Art der Nutzung

Im Quartier ist ein Strukturwandel im Gang. Nicht mehr standortgerechte gewerbliche Nutzungen verlagern sich. Die aufgegebenen Standorte werden überwiegend zur Errichtung von Wohnungen genutzt. Dabei entsteht ein Nebeneinander von Nutzungen, die sich gegenseitig stören können. Diese Nutzungsmischung wird als „Gemengelage“ bezeichnet.

Die Stadt Bad Vilbel hat das städtebauliche Ziel, die städtebauliche Ordnung für das Quartier „Kasseler Straße / Homburger Straße / Friedberger Straße“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zu entwickeln. Diese Tendenz ist im Quartier bereits erkennbar und verdichtet sich weiter. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Vilbel entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Nicht mehr standortgerechte Nutzungen des Quartiers sollen verlagert werden.

Für das Planungsgebiet und sein Umfeld ist die Fortentwicklung der Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, Ziel der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Dieser Planungswille wird am eindeutigsten durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zum Ausdruck gebracht.

Mit dieser Festsetzung können die im Absatz 1.2 dargelegten städtebaulichen Ziele erreicht werden.

3.3 Maß der Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Innenstadt. Er ist hervorragend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Er liegt in der Nähe von attraktiven Freizeiteinrichtungen. Aus diesem Grund wird eine angemessene städtebauliche Dichte angestrebt. Das wird durch die Zulässigkeit einer Grundflächenzahl von 0,4 erreicht.

Die städtebaulich gewollte Dichte erfordert zur Unterbringung von Stellplätzen, eine Tiefgarage und weitere ebenerdig angeordnete Stellplätze. Auf dem Grundstück sind auch Nebenanlagen nach §14 BauNVO erforderlich (z.B. Standorte für die Müllentsorgung, etc.). Das führt zu einer relativ hohen Flächenversiegelung. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl, unter Anrechnung dieser Anlagen (§19 (4) BauNVO), auf 0,8 erhöht werden kann.

Die Erhöhung des Wertes wird vor allem durch die Tiefgarage verursacht. Ein Ausgleich erfolgt durch die Begrünung der Tiefgarage.

Wie der Freiflächengestaltungsplan (Bild 6) verdeutlicht, wird das Wohnumfeld durch Grünflächen geprägt.

Negative ökologische Auswirkungen für die Innenstadt sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten (s. a. Pkt. 3.7.1).

Grundflächenermittlung nach §19 (4) BauNVO (Grundlage Freiflächengestaltungsplan)	Anteil m2 (ca.)	Anteil % (ca.)
Geltungsbereich	4.000	100,00%
Versiegelung durch Gebäude, Tiefgarage, Zuwege und Stellplätze	2.900	71,00%
Grünflächenanteil nach Übergrünung der Tiefgarage	1.800	45,00%



Bild 6: Freiflächengestaltungsplan (Konzept)
Die Skizze verdeutlicht den relativ hohen Grünflächenanteil

3.3.2 Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl wurde mit 1,2 festgesetzt. Planungsziel ist eine Wohnbebauung mit einer hohen Wohnqualität. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde aus der Umgebungsbebauung entwickelt. Angestrebt wird eine standortgerechte städtebauliche Dichte und ein gutes Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung. Dabei soll eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen ermöglicht werden.

Das wird mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2 erreicht.

Das städtebauliche Ziel besteht in der Fortentwicklung der Wohnnutzung, unter Berücksichtigung der besonderen Lagegunst des Planungsgebietes. Im Geltungsbereich soll eine dafür angemessene Anzahl von Wohnungen entstehen.

Die Bebauung des weiteren Umfelds ist mit zwei bis vier Vollgeschossen geprägt. Die Dachgeschosse, als Nicht-Vollgeschosse, sind überwiegend ausgebaut.

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung in seinem Geltungsbereich eine zwei- bis viergeschossige Bebauung fest. Die Gliederung der Geschossigkeit nimmt dabei auf die unmittelbar angrenzende Baustruktur Rücksicht. Die geplante viergeschossige Bebauung wurde der bestehenden viergeschossigen Bebauung an der Kasseler Straße zugeordnet, die zwei- bis dreigeschossige Bebauung dem Blockinnenbereich.



Bild 7: Beispielfotos der Umgebungsbebauung

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen der Bestandsbebauung folgt in der Regel der Straßenbegrenzung. An der Kasseler Straße wurde durch den vorhandenen Gewerbebetrieb diese Regel gebrochen. Der Bebauungsplan setzt an der Kasseler Straße wieder eine straßenbekleidend wirkende Bebauung fest.

Im Rahmen der Abwägung musste an der Homburger Straße zwischen dem ursprünglichen Gestaltungsansatz, einer geschlossen wirkenden Straßenflucht, und dem Wohnwert entschieden werden.

Einer optimalen Gebäudeausrichtung mit dem Ziel, die Wohnungen gut zu besonnen und zu belichten wurde der Vorrang gegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass die Gebäude nach Südwesten orientiert werden können.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglicht Gebäudegrundrisse mit einem für heutige Bedürfnisse ausreichenden Wohnflächenangebot.

Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen mit Grenzabstand errichtet werden. Die dabei entstehenden Abstandsflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets.

3.5 Anschluss an die Verkehrsfläche, Tiefgarage und Stellplätze

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an einer Grundstücksgrenze. Die Festsetzung der Zufahrt wäre unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) planungsrechtlich nicht erforderlich gewesen. Nach HBO ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage an einer Grundstücksgrenze zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden an der Kasseler Straße die Zufahrten der Tiefgarage festgesetzt. Sie befindet sich an einer Stelle mit guten Sichtbeziehungen zum Verkehrsablauf der Kasseler Straße.

Die Festsetzung der Zufahrten zu den ebenerdigen Stellplätzen ist städtebaulich nicht erforderlich, weil von ihnen nur untergeordnete Verkehrsströme verursacht werden.

Der Bebauungsplan muss sicherstellen, dass die für das Gebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze fest.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erfordern ca. 60 Stellplätze.

Insgesamt sind ca. 20 ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt worden.

Die ebenerdigen Stellplätze sind erforderlich, weil nicht jede Anfahrt (z.B. Besucher) in die Tiefgarage geführt werden kann. Würden keine ebenerdigen Stellplätze angeboten, hätte das zur Folge, dass in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein ungeordneter Parkverkehr entsteht.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist die Voraussetzung für die gewünschte bauliche Dichte, mit einer angemessenen Wohnungsanzahl. Die Lage und die Größe der Tiefgarage ermöglicht die Unterbringung von ca. 40 Stellplätzen.

Die Tiefgaragenzufahrt verursacht in der morgendlichen Spitzenstunde voraussichtlich ca. 14 Fahrten.¹ Durch diese Einschätzung wird erkennbar, dass durch die Tiefgaragenzufahrt keine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und der Gebietsfunktion verursacht wird.

3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf dem Grundstück befindet sich kein Bestand an Vegetation. Das Grundstück ist zur Zeit zu 100% versiegelt.

Der Bebauungsplan setzt nur in grundsätzlicher Form die Bepflanzung fest. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die städtebauliche Ordnung wird von den geplanten Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst.

Die Bepflanzung muss zur Wohnumfeldverbesserung beitragen. Das ist dann der Fall, wenn die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen „wohnumfeldtypisch“ begrünt werden (s. Freiflächengestaltungsplan, Pkt. 3.3.1).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken, dass ca. 40% der Grundstücksfläche grünordnerisch gestaltet werden.

3.7 Immissionsschutz und Bodenschutz

3.7.1 Immissionsschutz

¹ Nach EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) wird der Verkehr auf der Grundlage des Pkw-Bestandes eines Gebietes nach folgender Formel geschätzt: Pkw-Bestand * 0,35 = Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (7.00 - 8.00 Uhr)

Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs auf die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden überprüft. Das schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan "Kasseler Straße / Homburger Straße" (IMB Plan 10 184C, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH) kommt zum Ergebnis, dass schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind. Die ermittelten Außenlärmpegel liegen in den Schallschutzklassen II - IV. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ setzt der Bebauungsplan passive Schutzmaßnahmen fest. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der höheren Tageswerte (s. Rasterlärmkarte, Anlage 6 des Gutachtens).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde überprüft, welche „Art der Nutzung“ nach BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden soll. Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen wäre es möglich gewesen, den Geltungsbereich als „Mischgebiet“ (§6 BauNVO), als „Besonderes Wohngebiet“ (§4a BauNVO) oder als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) festzusetzen. Für „Mischgebiete“ und „Besondere Wohngebiete“ können die gleichen höheren Immissionsgrenzwerte für den Tag angewendet werden. Bei „Besonderen Wohngebieten“ wird für die Nacht der niedrigere Wert des „Allgemeinen Wohngebietes“ angewendet.

Art der baulichen Nutzung	OW		IGW	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	[dB(A)]		[dB(A)]	
Allgemeine Wohngebiete	55	45	59	49
Mischgebiet	60	50	64	54
Gewerbegebiet	65	55	69	59

Tabelle aus dem Schalltechnischen Gutachten (verändert)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohngebäude geplant. Die Gebäude sollen eine hohe Wohnqualität besitzen. Aus diesem Grund werden die niedrigeren Immissionsgrenzwerte des „Allgemeinen Wohngebietes“ zur Bemessung des passiven Schallschutzes angewendet.

Das Planungsgebiet besitzt für die Errichtung von Wohnungen eine große Lagegunst. Die Stadt Bad Vilbel ist bemüht, die Wohnbedingungen in der Innenstadt weiter zu verbessern und die Wohnnutzung zu fördern. Durch städtebauliche Ordnungsmaßnahmen wurde die Verkehrsbelastung der Innenstadt vermindert. Weitere Maßnahmen sind beabsichtigt. Im Quartier „Kasseler Straße / Homburger Straße / Friedberger Straße“ werden aber, auch nach Durchführung aller Maßnahmen, die Immissionsgrenzwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nicht eingehalten werden können. Die Gründe dafür liegen unter anderem in der Haupteinfahrtsfunktion der Kasseler Straße.

Im Rahmen der Abwägung wurden für die Wohnungen die hohen Anforderungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ für den Immissionsschutz festgesetzt. Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist der Immissionsschutz nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls, scheiden zum Schutz des Quartiers aus. Um die Lagegunst für Wohngebäude zu nutzen, muss der Schallschutz durch passive Maßnahmen erreicht werden. Das erfolgt durch die Festsetzung der im Schallschutzgutachten ermittelten Schallschutzklassen für die Fassaden und Fenster. Damit werden die „gesunden Wohnbedingungen“ innerhalb der Wohnungen gewahrt.

Auf den Grundstücken befinden sich im Lärmschatten der Gebäude Freiräume, bei denen die Grenzwerte nicht überschritten werden. Hier können wohnungsnahe Aufenthaltsräume im Freien geschaffen werden.

Die Kuranlage und die Freiräume an der Nidda liegen in geringer Entfernung und können für die Tageserholung als Ausgleich wirken.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Belang „Immissionsschutz“ einer besonderen Abwägung unterzogen, wie folgt:

Das Planungsgebietes ist durch Verkehrslärm der Kasseler Straße vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 („Lärmschutz im Städtebau“) werden im Planungsgebiet überschritten. Das gleiche gilt für die geforderten Grenzwerte der 16. BImSchV. Es muss eine Abwägung erfolgen, ob die geplante Wohnbebauung trotz der Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte bzw. Grenzwerte zugelassen werden kann.

Dabei muss die Stadt Bad Vilbel nach §1(7) BauGB weitere, für die Stadtentwicklung wichtige Belange berücksichtigen und untereinander gerecht abwägen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Innenstadt von Bad Vilbel. Es handelt sich um eine Gemengelage, in der sich ein Strukturwandel vollzieht. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe verlagern sich aus dem Quartier. Die Betriebe suchen konfliktfreie Standorte, mit größerem Entwicklungspotential. Die Gemengelage entflechtet sich zunehmend zu einer allgemeinen Wohnnutzung.

Die Stadt Bad Vilbel begleitet diese Entwicklung mit Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verkehrsberuhigung.

Die Kasseler Straße ist in die angestrebte neue städtebauliche Ordnung eingebunden. Sie bleibt dabei aber auch in Zukunft eine wichtige innerstädtische Hauptverkehrsstraße, mit einer relativ hohen Verkehrsbelastung. Die vorhandene Schallemission der Straße verursacht einen Nutzungskonflikt mit der sich an ihrem Rand verdichtenden Wohnbebauung.

Nach §1 (3) BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Gewerbebetrieb will seinen Standort verlagern. Auf dem frei werdenden Grundstück besteht das Interesse zur Errichtung einer Wohnbebauung. Würde die Stadt Bad Vilbel eine andere Nutzung fordern, ist zu befürchten, dass sich auf dem Grundstück eine Brachfläche, mit negativer Wirkung auf die Umgebung, entwickelt. Diese Entwicklungstendenz ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite erkennbar.

Das Planungsgebiet befindet sich in Nähe des S-Bahnhaltepunktes und der Kuranlagen an der Nidda (Entfernung jeweils ca. 450 m, Fußweg ca. 5 min).



Die Ziele der Raumordnung beinhalten die Forderung, dass um die Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs die Wohnnutzung verdichtet werden soll. Nach §1a (2), Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. In diesem Zusammenhang werden die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung hervorgehoben.

Im Planungsgebiet und dem angrenzenden Quartier besteht ein berechtigtes städtebauliches Interesse die Wohnnutzung zu stabilisieren und eine Abwanderung von Bevölkerung zu verhindern.

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens und der städtebaulichen Rahmenbedingungen kommt die Stadt Bad Vilbel zum Ergebnis, dass nur passive Schallschutz-

maßnahmen an den Wohngebäuden die gesunden Wohnverhältnisse sichern können. In dicht bebauten innerstädtischen Gebieten ist es nicht möglich durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Eine Lärmschutzwand wäre in einer städtebaulich unverträglichen Höhe erforderlich. Sie würde im Stadtbild wesensfremd wirken.

In die Abwägung ist auch der Schallschutz von Außenwohnbereichen einzubeziehen (Terrassen, Balkons, Gartenflächen). Bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans wurde geprüft, ob durch eine Parallelstellung eines Baukörpers zur Kasseler Straße ein größerer Anteil der Außenwohnbereiche geschützt werden kann.

Wesentlich für die Wohnqualität ist die Besonnung der Wohngebäude. Das Haus 1 (s. Seite 8, „Freiflächengestaltungsplan“) wurde nach Nordwesten / Südosten orientiert. Im ganzen Jahresverlauf wird dadurch eine gute Besonnung der Wohnräume an beiden Hauptfassaden erreicht. Der Blick aus den Wohnungen führt in den gärtnerisch gestalteten Freiraum, der in Wohnungsnähe ebenfalls die meiste Zeit des Tages besonnt ist.

Würde der Baukörper parallel zur Kasseler Straße gedreht, wäre das Wohngebäude Nordost / Südwest orientiert. Das ist für Wohngebäude eine eher ungünstigste Ausrichtung. Bei der südostorientierten Gebäudeseite würde eine Besonnung am frühen Nachmittag enden. Die nordwestorientierte Gebäudeseite hätte nur am späten Nachmittag, für kurze Zeit, Sonne. In den Wintermonaten kann diese Ausrichtung dazu führen, dass die zur Kasseler Straße gerichtete Gebäudefassade überhaupt keine Besonnung erhält.

Bei einer Parallelstellung des Gebäudes zur Kasseler Straße würden die Fenster der Wohnungen, in überwiegender Zahl, direkt auf die Kasseler Straße gerichtet sein. Diese Blickbeziehung ist für den Wohnwert nicht besonders attraktiv. Auch Lichtimmissionen der Straßenbeleuchtung und der Fahrzeuge können zu nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnwert führen.

Die für Wohnungen wichtige „Privatheit“ von Zugängen und Fenstern würde bei der überwiegenden Zahl der Wohnungen dadurch teilweise verlorengehen.

Der wohnungsnaher Freiraum wird in der Regel zum Aufenthalt genutzt, wenn die Witterungsbedingungen es zu lassen. Dieser Zeitraum ist wesentlich kürzer als die Zeit, die die Bewohner in ihren Wohnungen verbringen.

Deshalb wurde der Wohnwert der Wohnungen im Rahmen der Abwägung höher gewertet als der immissionmindernde Effekt für die Freifläche, der durch Drehen des Gebäudes erreicht werden kann.

In einer dicht bebauten Innenstadt können an die Außenwohnbereiche nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie z.B. in einem Wohngebiet am Stadtrand. Wohnungen in der Innenstadt werden nicht wegen ihrer „Ruhe“ gesucht, sondern wegen ihrer attraktiven Lage zur Infrastruktur. Das kann dazu führen, dass bei den Außenwohnbereichen eine Vorbelastung durch Lärm in Kauf genommen werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Nähe der Kuranlagen an der Nidda (Gehweg ca. 5 min.) In den angrenzenden Gebieten wurden Wohnumfeldverbesserungen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung wird darin ein Ausgleich gesehen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, sondern um eine bestehende innerstädtische Gemengelage, die sich zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entwickelt. Grundsätzlich wäre die Errichtung von Wohngebäuden auch ohne Bebauungsplan zulässig (§34 BauGB).

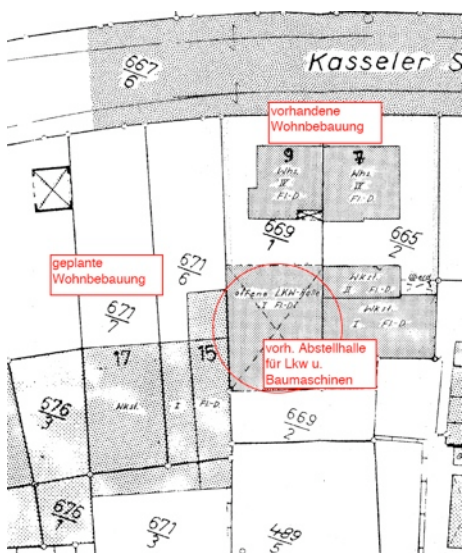
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt Bad Vilbel die Belange des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes im städtebaulich erforderlichen Maß regeln. Die im Schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung nach §1(7) BauGB kommt die Stadt Bad Vilbel zum Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1(6) Nr.1 BauGB) im ausreichendem Maß berücksichtigt wurden.

Ein weiterer abwägungsrelevanter Belang wurde in einer genehmigte Abstellhalle für Lkw und Baumaschinen auf dem Nachbargrundstück erkannt.

Auf den Grundstücken Kasseler Straße Nr. 7 u. 9 befinden sich ein Wohngebäude, eine Werkstatt und eine Abstellhalle. Die Abstellhalle wird zur Zeit von der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Autowerkstatt als Lager genutzt. Ob die Abstellhalle nach Aufgabe der Autowerkstatt wieder zum Abstellen von Lkw und Baumaschinen genutzt wird, ist fraglich.

Die Halle wurde 1998 zum Abstellen von Lkw- und Baumaschinen genehmigt. Dabei wurde festgelegt, dass die Umfassungswände schalldicht zu schließen sind (s. F2 der Genehmigung). In der Abstellhalle dürfen geräuschintensive Wartungsarbeiten nicht ausgeführt werden (s. F3 der Genehmigung). Das Rangieren von Fahrzeugen im Freien und in der offenen Halle muss so erfolgen, dass nur ein Minimum an Geräuschentwicklung entsteht. Auf der Freifläche vor der Halle dürfen keine lärmrelevanten Vorgänge durchgeführt werden (s. F4 der Genehmigung).



Diese Regelungen in der Baugenehmigung sollen die Nutzungsverträglichkeit zwischen der auf dem Grundstück und im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung herstellen.

Diese Nutzungsverträglichkeit ist dann erreicht, wenn im Sinne des §6 BauNVO („Mischgebiet“) für das Wohnen „keine wesentlichen Störungen“ entstehen.

Grundsätzlich ist es planungsrechtlich zulässig, Nutzungen, die in einem „Mischgebiet“ (§6 BauNVO) zulässig sind, an ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) ohne besondere Regelungen des Immissionsschutzes angrenzen zu lassen.

Im Rahmen der Abwägung nach §1(7) BauGB kommt die Stadt Bad Vilbel zum Ergebnis, dass die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1 (6) Nr.1 BauGB) nicht widersprechen.

3.7.2 Bodenschutz

Das Planungsgebiet diene der Unterbringung eines Gewerbebetriebes (Autowerkstatt). Die Stadt Bad Vilbel hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchgeführt, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. Altlastenverdächtige Flächen sind bei den Nachforschungen bekannt geworden. Sie sind im „Bericht zur historischen Nutzungsrecherche“ vom Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zierfas, Limburg 07. Juni 2010 enthalten¹. Durch den Bericht hat die Stadt Bad Vilbel ihre für die Aufstellung des Bebauungsplans bestehende „Nachforschungspflicht“ erfüllt. Sie ist den ihr bekannten Anhaltspunkten nachgegangen.

Für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Tiefgarage muss die vorhandene Bebauung, einschließlich ihrer Gründung, beseitigt werden.

Für diese Abbruchmaße liegt eine Baugenehmigung vor (Abbruch-Bescheid der Bauaufsichtsbehörde WTK mit Az.: 00566-10 B-003). Die Baugenehmigung enthält die Auflage, zu prüfen,

¹ Bericht zur Historischen Nutzungsrecherche zum Projekt Kassler Straße 15-21 (.....), Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zierfas, Limburg, Az 05 10 31

ob Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück vorhanden sind und ob gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.
Die gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen müssen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt werden.

Der „Bericht zur historischen Nutzungsrecherche“ vom Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg 07. Juni 2010 kommt zum Ergebnis, dass es keinen Anfangsverdacht gibt, der die Nutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung als ungeeignet erscheinen lässt. Auf der Grundlage der Nutzungsrecherche ist die Annahme gerechtfertigt, dass nach der Beseitigung von gegebenenfalls vorhandenen betriebsbedingten Bodenverunreinigungen einer Neubebauung mit Wohngebäuden nichts mehr im Wege steht.
Die Nutzungsrecherche macht deutlich, dass erst nach Abbruch der Bauwerke mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden kann, ob Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um mit der notwendigen Rechtssicherheit „Art und Maß der baulichen Nutzung“ zu regeln. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan, im Vorgriff auf die weiteren Erkundungen, Planungsrecht schaffen.
Zur Sicherstellung der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§1(6) Nr. 1 BauGB) enthält der Bebauungsplan folgende Regelungen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §9 (5), Nr. 3 BauGB als „altlastenverdächtige Flächen“ gekennzeichnet. Das erfolgt durch einen Hinweis auf der Bebauungsplanzeichnung.
2. Der Bebauungsplan erhält eine Festsetzung nach §9 (2) Nr. 2 BauGB mit folgendem Wortlaut:

„Die Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erst zulässig, wenn eine abschließende umwelttechnische Bewertung des Bodens durchgeführt wurde und die gegebenenfalls erforderliche Bodensanierung abgeschlossen ist.“

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

3.8.1 Dachgestaltung

Die Umgebungsbebauung ist durch vielfältige Dachformen geprägt. Die Gebäude im Umfeld des Planungsgebiets besitzen Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und mansarddachähnliche Dachformen (s.a. Fotos zu Pkt.3.3.2).



Bild 8: Gebäude Kasseler Straße / Dieselstraße, im Vordergrund Mansarddachform

Die Gestaltung des Dachgeschosses der geplanten Gebäude kann auch als Staffelgeschoss erfolgen. Es handelt sich bauordnungsrechtlich um ein „Nicht-Vollgeschoss“. Ein Staffelgeschoss ist ein Dachgeschoss, das gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückspringt. Die Traufkante des letzten Vollgeschosses prägt die Gebäudehöhe. In

Verbindung mit flachgeneigten Walm- oder Zeltdächern werden hohe Gebäudegiebel vermieden.

Die Grundstücksverschattung an den Giebelseiten wird gegenüber der sehr hochliegenden Firstlinie eines steilgeneigten Satteldaches um ca. 25% verringert.

Die Bebauung wirkt trotz der für die Innenstadt angemessenen Dichte eher aufgelockert und freiflächenbetont.

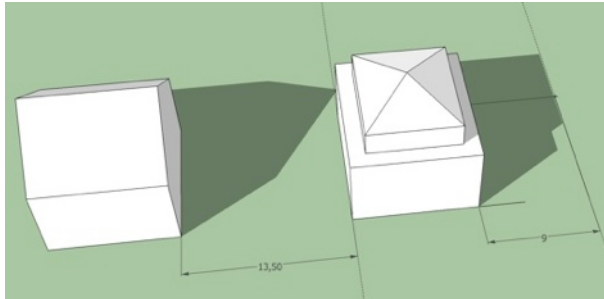
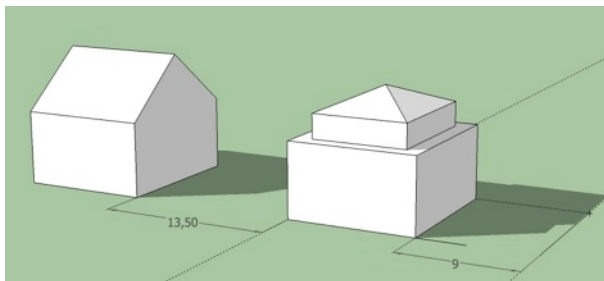


Bild 9: Gebäudeprofile

Die Skizzen verdeutlichen bei Gebäuden mit gleicher Grundfläche und Höhe die Verschattungswirkung der Giebelseite. Das Gebäude mit Staffelgeschoss wirkt gegenüber dem Gebäude mit Satteldach niedriger.



3.8.2 Gestaltung von befestigten Flächen

Für die Stellplätze und die zur Aufrechterhaltung der Wohnfunktion erforderlichen Nebenanlagen und Zuwegungen sind Flächenbefestigungen erforderlich.

Diese Befestigung sind so zu gestalten, das Niederschlagswasser möglichst zurückgehalten bzw. versickert wird. Dazu kann das Speichervolumen des Oberbaus der Wegeflächen genutzt werden.

Durch diese Maßnahmen wird der Bedarf zur Bewässerung von Grünflächen reduziert. Ablaufspitzen nach Regenfällen werden verringert.

4. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5. Hinweise

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Leitungen in der Kasseler-, wie auch in der Homburger Straße sichergestellt.

Arbeiten im Bereich der Hausanschlussleitungen sind mindestens 14 Tage vorher den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH anzuzeigen.

Hinweise zum Brandschutz

1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

WA 1600 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:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - 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.

Hinweise zum Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. 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.

Aufgestellt 24.01.11