

Stadt Bad Vilbel



Bebauungsplan

“Vilbeler Pfad” - 1. Änderung

Begründung

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
61206 Wöllstadt
August 2000**

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Vorbemerkungen	1
2.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	1
3.	Planungsvorgaben	2
4.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
5.	Ergebnis der landespflegerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bewertung	3
5.	Geologie und Böden	4
5.2	Klima	5
5.3	Hydrogeologie	5
5.4	Potentielle natürliche Vegetation	6
5.5	Flora der Biotoptypen	6
5.6	Fauna der Biotoptypen	8
6.	Erläuterung der Planung	9
7.	Erläuterung der Textfestsetzungen	11
8.	Angaben über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung	13

1. Vorbemerkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt sind im Südwesten der Ortslage Dortelweil zwischen der ehemaligen Bundesstraße 3 und der Bahnhauptstrecke Frankfurt – Friedberg „Wohnbauflächen (W)“ und „gewerbliche Bauflächen (G)“ festgesetzt. Hier befindet sich ein größerer metallverarbeitender Betrieb und mehrere Wohngebiete. Der gesamte Geltungsbereich ist flächendeckend überbaut. Für das Gebiet liegt ein wirksamer Bebauungsplan vor¹.

Die Festsetzungen des wirksamen Bauleitplanes stimmen inzwischen mit der tatsächlichen Bebauung nicht mehr überein. Die Konflikte zwischen dem Gewerbebetrieb und der umgebenden Wohnbebauung sind im vorliegenden wirksamen Bebauungsplan nicht geregelt worden. Außerdem soll das Baugebiet im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der näheren Umgebung neu geordnet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Vorschriften der Eingriffsregelungen werden gemäß § 8 a BNatSchG nicht angewendet, da es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB handelt.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

- Die Baugebiete sind unter der Berücksichtigung des vorliegenden wirksamen Bebauungsplanes der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ und als „Gewerbegebiet (GE)“ festzusetzen.
- Der Geltungsbereich ist durch grünordnerische Festsetzungen zu gliedern. Dabei sind die erhaltenswerten Grünelemente zu sichern und zu erhalten.
- Das Konfliktpotential um den stahlverarbeitenden Betrieb ist unter der Beachtung der vorherrschenden Gemengelage abzubauen.

¹ Der Bebauungsplan „Vilbeler Pfad“ ist am 03.12.1964 genehmigt worden.

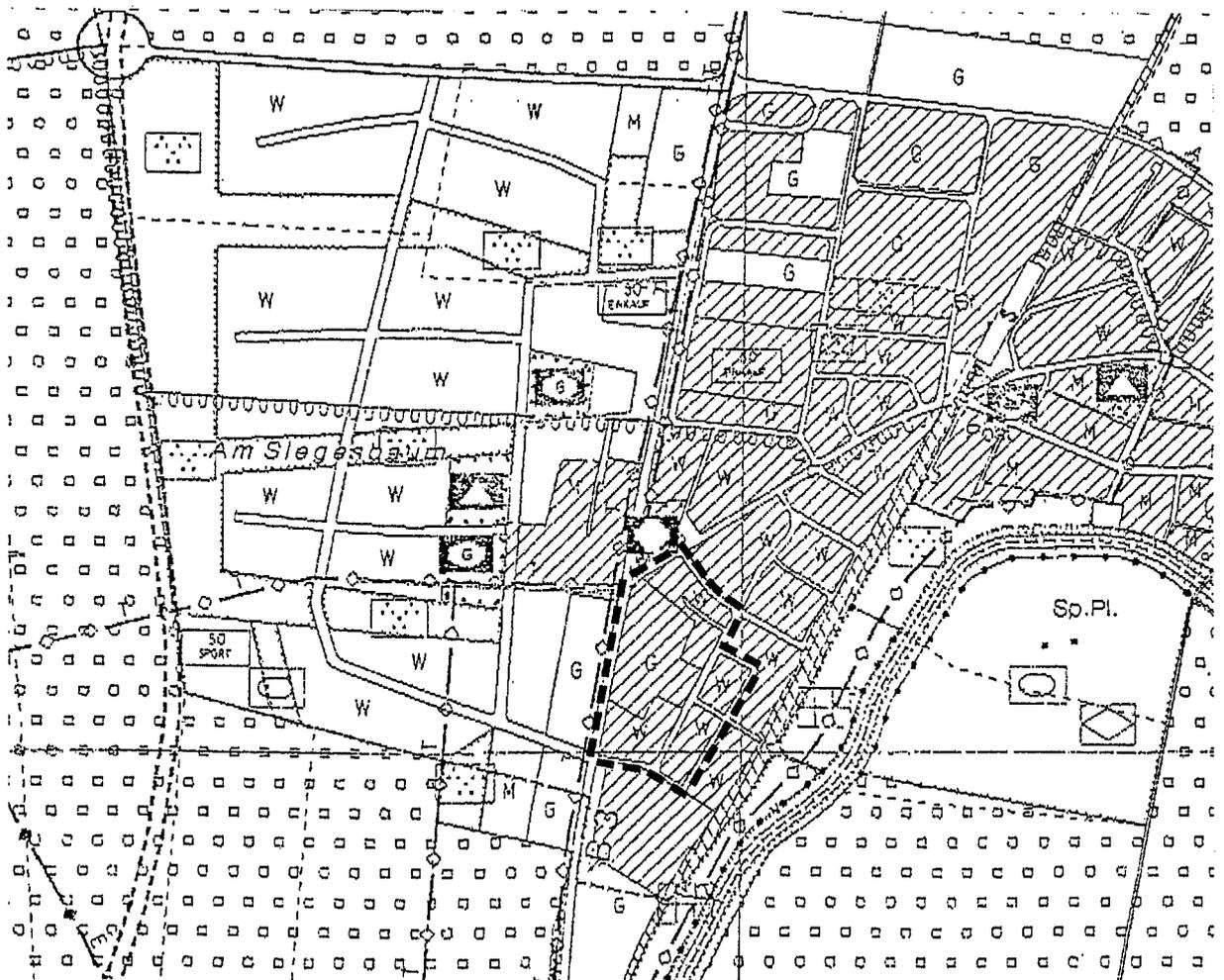
3. Planungsvorgaben

Neben dem schon erwähnten Bebauungsplan liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der in Teilbereichen „angepasst“, da die Änderungen doch sehr geringfügig sind. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem im regionalen Raumordnungsplan (RROP '95) enthalten. Bad Vilbel ist in dieser Planung als „Mittelzentrum“ festgesetzt.

Im Westen des Geltungsbereiches wird z.Zt. ein großes Baugebiet mit großen Dienstleistungs- und Einkaufszentren sowie Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur entwickelt (Baugebiet: Dortelweil West).

Die entlang der westlichen Geltungsbereichesgrenze verlaufende Trasse der ehemaligen Bundesstraße 3 wurde zur Stadtstraße zurückgestuft und abschnittsweise schon zurückgebaut.

Abb. 1 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil
Ausschnitt im Maßstab 1 : 10.000



4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Abschnitt der Ortslage Dortelweil in einem Neubaugebiet, das sich hauptsächlich in den 50-ziger und 60-ziger Jahren dieses Jahrhunderts entwickelt hat. Die Geltungsbereichsgrenze im Norden orientiert sich an vorhandenen Straßen eines durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägten Wohngebietes. Auch die Begrenzungslinie im Osten verläuft entlang bestehender Straßen dieses Wohngebietes. Weiter östlich verläuft die Bundesbahnhauptstrecke Frankfurt – Friedberg, eine für Bad Vilbel wichtigen S-Bahnverbindung zum Oberzentrum Frankfurt/M. Ein Bahnhof liegt im direkten Einzugsbereich des Bebauungsplanes. An die Bahn schließt sich die nicht überbaute Aue der Nidda mit Naherholungsflächen an.

Die Grenze im Süden wird durch „Stadastraße“ markiert an der ein großes bekanntes Pharmaunternehmen liegt.

Die Trasse der ehemaligen Bundesstraße 3 „Friedberger Straße“ legt die Begrenzung des Gebietes im Westen fest. Auf dieser inzwischen zurückgestuften Straße verlaufen mehrere Buslinien. Das Planungsgebiet ist insgesamt günstig an den ÖPNV angeschlossen. Das neue Großbaugebiet „Dortelweil-West“ mit vorgesehenen mind. 5.000 Einwohnern schließt in westliche Richtung an die „Friedberger Straße“ an.

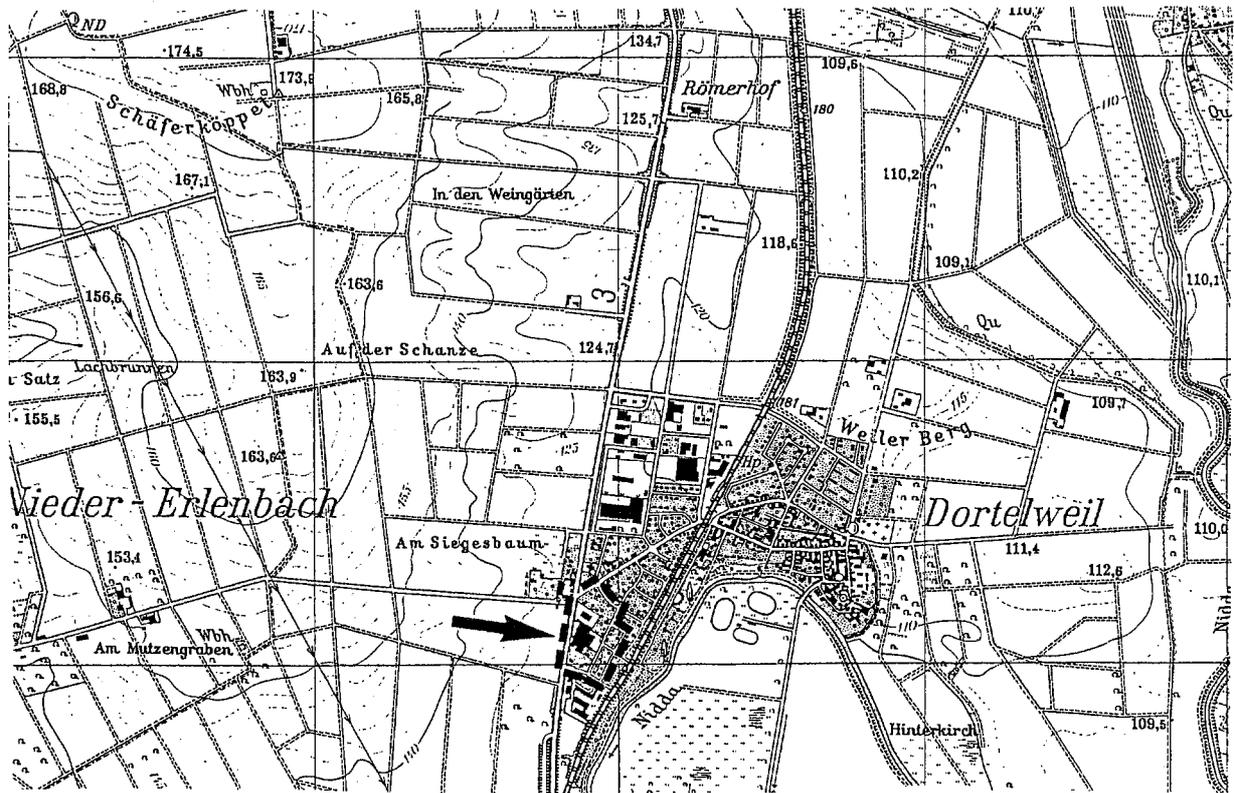
Die Flächen des Gebietes sind völlig überbaut. Neben Wohnbaugebieten liegt im westlichen Abschnitt ein stahlverarbeitender Betrieb (Gesamtfläche rd. 1,0 ha).

5. Ergebnis der Landespflegerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage im Raum und naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil, am südlichen Ortsrand zwischen „Main-Weser-Bahn“ und „Friedberger Straße“ (ehemalige Bundesstraße 3) in einer Höhe von ca. 120 m üNN. Es umfaßt rd. 3,5 ha Fläche und ist fast eben. Der Standort befindet sich am rechten Rand des Niddatals, außerhalb der eigentlichen Aue - rd. 10 m über Auenniveau.

Abb. 2 : Lage im Raum



5.1 Geologie und Böden, aktuelle Bodenversiegelung

Geologie

Das vollständig bebaute Gebiet liegt im Bereich diluvialer (pleistozäner) Terrassenablagerungen der Nidda außerhalb der eigentlichen heutigen (alluvialen, holozänen) Aue. Diese Terrassenablagerungen waren von pleistozänem Löß überdeckt, der heute aufgrund der Bebauung weitgehend abgetragen ist. Der oberflächennahe Untergrund besteht aus Lößlehm und Terrassenkiesen.

Böden

Ehemalige schluffige Parabraunerden wurden durch Bebauung abgetragen und stark verändert, nur in den Gärten sind kleinflächig Böden strukturell erhalten geblieben. Diese wurden durch mind. 20-jährige Hausgartenutzung mit Humus angereichert. Die aktuelle Bodenversiegelung beträgt ca. $15.170 \text{ m}^2 = 43,1 \%$ des Geltungsbereichs (35.200 m^2). Hinzu kommen nochmals Pflasterflächen von 2.300 m^2 (6,5 %).

5.2 Klima

Regionalklimatisch herrscht typisches Wetterauklima vor, d.h., das Klima eines regennassen Beckentyps zwischen Taunus und Vogelsberg.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei ca. 650 mm, die Niederschlagshöhepunkte konzentrieren sich auf die Monate Mai - August. Die mittlere Jahrestemperatur (durchschnittliches Tagesmittel der Lufttemperatur) liegt bei ca. 9,5 °C; es herrschen Talnebel vor.

Wohnklimatisch wird das Gebiet durch die vorhandene Bebauung bestimmt, wobei sich extremes "Siedlungsinnenklima" im Bereich des Gewerbebetriebes mit seinen großen versiegelten Flächen konzentriert. Gemäßigtes Kleinklima mit halbschattigen Bereichen sind in den hausgartendurchsetzten Wohngebieten anzutreffen. Die ehemaligen Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiete dieses Standortes sind nicht mehr vorhanden. Der große Kaltluftstrom der tieferliegenden Niddaaue trägt nur noch randlich geringfügig zur Belüftung der Baugebiete bei.

5.3 Hydrogeologie

Das Gebiet liegt am rechten Rand des Niddatalts etwa 250 m von der Nidda entfernt, ca. 10 m höher als die auf 110 m Höhe üNN liegende Talsohle und ist durch die Eisenbahnlinie Frankfurt - Friedberg von der Aue abgetrennt.

Fließgewässer sind im Gebiet nicht vorhanden, es existieren aber im Wohngebiet 2 kleinflächige Gartenteiche mit je etwa 30 - 50 m² Wasserfläche.

Das Hydrogeologische Kartenwerk liefert folgende Informationen:

Karte 2: Mittlere Grundwasserergiebigkeit (1 : 300.000)

Geringe Ergiebigkeit mit nur 2 - 5 l/s pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk, Porengrundwasserleiter.

Karte 3: Grundwasserhärte (1 : 300.000)

Hohe Grundwasserhärte (18 - 24° dH) im Übergang zu Bereichen mit unterschiedlicher Grundwasserhärte der Talauen (8 - 18° dH). Es handelt sich um ein Gebiet mit natürlichem Aufsteigen versalzene Grundwassers (> 250 mg Cl/l).

Karte 4: Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (1: 300.000)

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund des Vorherrschens schlecht durchlässiger Grundwasserleiter gering.

5.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation einer Landschaft umfaßt diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich als Endstadien der natürlichen Sukzession (d.h. ohne menschlichen Einfluß), ausgehend von heutigen Standortbedingungen, einstellen würden. Im Planungsraum sind typische und feuchte Ausbildungen des Perlgras-Buchenwaldes (Melico-Fagetum und M.F. circaetosum), örtlich mit Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald als potentielle natürliche Vegetation zu erwarten. Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), stamm- bis truppweise beigemischt sind u.a. Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie örtlich Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

5.5 Flora der Biotoptypen

Biotoptyp: Hausgärten und Grünflächen

Gartenanlagen sind der flächenmäßig vorherrschende Biotoptyp. Die Mehrzahl der Hausgärten ist naturfern und strukturarm, die Begrünung besteht aus Pflanzungen standortfremder Koniferen und Ziersträuchern sowie intensiv gepflegten, artenarmen Zierrasenflächen. Einzelne Gärten weisen Obstbaumbestände auf. In diesen Nutzgärten sind zumeist halb- oder niederstämmige Obstgehölze gepflanzt worden. Ältere hochstämmige Obstbäume sind die Ausnahme. Eine erhaltenswürdige Baumreihe mit vier älteren, hochstämmigen Apfelbäumen (*Malus domestica*) befindet sich in einem Garten südlich des Stahlbaubetriebes in der Friedberger Straße. In den Gärten südöstlich dieser Gewerbefläche stocken zwei größere Walnußbäume (*Juglans regia*).

Auf dem Firmenparkplatz des Arzneimittelherstellers Stada am Vilbeler Pfad befindet sich eine erhaltenswerte Baumgruppe mit fünf Laubbäumen mittleren Alters. Zu dem Gehölzbestand gehören: eine Winterlinde (*Tilia cordata*), zwei Blutbuchen (*Fagus sylvatica*), eine dorf- und siedlungstypische Roßkastanie (*Aesculus hippocatanum*) sowie ein standortfremder Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altbaumbestände festgestellt worden. Die strukturarmen Hausgärten sind ein relativ geringwertiger Biotoptyp ohne bemerkenswerte Flora.

Angaben zu Arten und Standorten der nachgewiesenen Gehölze der Grünflächen des Plangebietes befinden sich auf der Bestandskarte ("Ergebnis der landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung").

Biotoptyp: Gewerbeflächen

In der Friedberger Landstraße befindet sich ein großflächiger Hallenkomplex eines Metallbaubetriebes, der von versiegelten Flächen umgeben ist. Diese naturfernen Bereiche sind vegetationsfrei und als Lebensraum für Pflanzen nahezu ohne Bedeutung.

Biotoptyp: Gartenteiche

Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich zwei kleinflächige Gartenteiche von wenigen Quadratmetern Ausdehnung. Die Folienteiche ohne Kontakt zum Grundwasser sind naturfern gestaltet und von Zierpflanzen wie dem Blauschwengel (*Festuca pallens*) und züchterisch veränderten Varietäten von einheimischen Pflanzen nasser Standorte umgeben (z.B. Rohrglanzgras-Varietät mit panaschierten Blättern).

Biotoptyp: Gebäude

Die Wohngebäude innerhalb des Planungsraums weisen keine bemerkenswerten Pflanzenvorkommen oder großflächigen Fassadenbegrünungen auf.

Auf dem Dach der Tiefgarage einer Wohnanlage ist Bodenmaterial aufgebracht und die Fläche gärtnerisch als Hausgarten mit Rasenflächen und niedrigwüchsigen Sträuchern gestaltet worden.

Biotoptyp: Ruderalfluren

Dieser Biotoptyp nimmt nur verhältnismäßig geringe Flächen mit gestörten oder nicht gepflegten Bereichen innerhalb des Plangebietes ein. Die Vorkommen beschränken sich auf einen Standort nördlich des Gewerbebetriebes, wo sich auf einer ungenutzten Fläche eine nitrophile Staudenflur frischer Standorte mit Brennesseln (*Urtica dioica*) entwickelt hat. Der zweite Standort dieses Biotyps befindet sich an der Friedberger Straße, wo zwischen Halle und Bürgersteig saumartige Bestände von ca. 0,5 m Breite stocken. Dieser Saum weist einen höheren Anteil an einjährigen Arten und Pflanzen der Ruderalfluren warm-trockener Standorte auf.

Artenbeispiele: Arten der kurzlebigen Ruderalfluren: *Lactuca serriola* (Kompaß-Lattich), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Hordeum murinum* (Mäusegerste), *Chenopodium album* (Weißer Gänsefuß).

Arten der ausdauernden Ruderalfluren: *Ballota nigra* (Schwarznessel), *Urtica dioica* (Große Brennessel), *Armoracia rusticana* (Meerrettich), *Pastinaca sativa* (Pastinak), *Agropyron repens* (Kriechende Quecke).

Arten der ausdauernden Ruderalfluren: *Ballota nigra* (Schwarznessel), *Urtica dioica* (Große Brennessel), *Armoracia rusticana* (Meerrettich), *Pastinaca sativa* (Pastinak), *Agropyron repens* (Kriechende Quecke).

Ruderalfluren gehören nicht zu den nach § 23 HENatG besonders geschützten Biotoptypen. Die untersuchten Standorte innerhalb des Plangebietes weisen keine Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Pflanzenarten der Roten Listen von Deutschland und Hessen auf.

Eine ausführliche Artenliste mit den nachgewiesenen Pflanzen der Ruderalstandorte befindet sich im Anhang.

Quantitative Zusammensetzung der Biotoptypen

- Asphalt / Beton	2.770 m ²
- Pflaster / Rasengitter	2.000 m ²
- Rasengitter	230 m ²
- Gebäude	12.400 m ²
- Schotterfläche	200 m ²
- Staudenflur	200 m ²
- Gärten, Rasen etc.	17.400 m ²
<u>Insgesamt.</u>	<u>200 m²</u>

5.6 Fauna der Biotoptypen

Im Plangebiet ist die Vogelwelt der Wohnsiedlungen und Hausgärten das bestimmte Faunenelement.

An verschiedenen Wohnhäusern nistet die Mehlschwalbe, eine mittlerweile in Bad Vilbels Stadtteilen schon selten gewordene Art (Nestkolonien z.B. an den Häusern Sudetentraße 13, Königsberger Str. 1, Troppauer Str. 3). Weitere Brutvögel an Häusern sind Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling. Die Bachstelze profitiert vom nur 250 m entfernten Flußbiotop der Nidda.

In den Gärten brüten Kohl- und Blaumeise, Feldsperling, Star, Amsel, Singdrossel, Heckenbraunelle, Hänfling, Buchfink, Girlitz, Stieglitz, Grünfink u.a.m.

Die geringste Artendichte der Vogelwelt herrscht im Gewerbegebiet.

6. Erläuterung der Planung

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Vilbeler Pfad“ wird durch einen wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 abgedeckt, in dem „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ und ein „Gewerbegebiet GE“ festgesetzt sind (vgl. Abb. 3). Die Wohngebiete werden durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt. Innerhalb des Gewerbegebietes liegt ein stahlverarbeitender Betrieb.

Die überbaubaren Flächen der Wohngebiete haben sich inzwischen verändert. Ein Teil des Gewerbegebietes wurde umgezont. Zusätzlich ist das Gewerbegebiet in südliche Richtung erweitert worden. Zusammenfassend wird festgestellt, daß der derzeitige Bestand der Bebauung nicht mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1964 übereinstimmt.

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen vorrangig die veränderten Baugebiete mit den neuen überbaubaren Flächen in ihrem derzeitigen Bestand festgeschrieben werden. Außerdem liegt durch die Bebauung „Dortelweil West“ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr an einer Ortsrandlage, sondern er ist näher an den Mittelpunkt von Dortelweil, dem „Dortelweiler Platz“, gerückt. Dieser Umstand macht eine neue städtebauliche Ordnung in diesem Bereich unumgänglich. Auch hat sich die „Friedberger Straße“ von einer „Durchgangsstraße“ zu einer innerörtlicher Erschließungsstraße durch Rückstufung gewandelt, welches zur Folge hat, dass die Gestaltung ihres Umfeldes wesentlich an Wert gewinnt. Gleichzeitig soll der Konflikt zwischen dem Gewerbe und der vorhandenen Wohnbebauung abgebaut werden

Während die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die Wohngebiete dem veränderten Bestand angepaßt wird, muß die Struktur des Gewerbegebietes neu gegliedert werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß die jetzige Produktion des ansässigen Gewerbebetriebes (Stahlbau) langfristig verlagert wird. Unter der Beachtung der bestehenden Baukörper wird entlang der „Friedberger Straße“ ein „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt. Die Nutzung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Gebiete wird eingeschränkt (vgl. Textfestsetzungen). Wohngebiete und das vorhandene Gewerbegebiet sind gleichzeitig in den 60-ziger und 70-ziger Jahren dieses Jahrhunderts entwickelt worden. Für das Gebiet besteht bauordnungsrechtlicher Bestandsschutz.

Das Nebeneinander bestehender Wohn- und Gewerbegebiete bedeutet, daß die Kernzone des Bebauungsplanes als „Gemengelage“ zu beurteilen ist. Hier stehen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aber auch die Anforderungen der Zumutbarkeit von Gegebenheiten im Vordergrund.

Das bedeutet für die Anwohner, daß bestimmte Belästigungen in Kauf genommen werden müssen (LKW-Verkehr, Lärm). Gleichzeitig muß der Gewerbebetrieb bestimmte Auflagen erfüllen, um die Konfliktsituation zwischen Gewerbegebiet und der umgebenden Wohnbebauung abzubauen (Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel).

Aufgrund der langfristig geplanten Verlegung des Gewerbebetriebes werden deshalb Umzonungen und Einschränkungen für das zukünftige Gewerbegebiet vorgenommen. Diese planerischen Vorschläge konzentrieren sich hauptsächlich auf die Minderung des flächenbezogenen Schalleistungspegels und bestimmte bauliche Vorkehrungen.²

Das Gewerbegebiet soll gem. § 8 BauNVO auch nach der Verlegung der Hauptproduktion des stahlverarbeitenden Betriebes gewerblich genutzt werden (vgl. Kap. 2). Einkaufsmärkte jeglicher Art werden bewußt ausgeschlossen. Direkt neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein großes Baugebiet für rd. 5.000 Einwohner entwickelt (vgl. Abb. 1). In diesem überwiegend durch Wohngebäude charakterisierten Gebiet ist zentral für den Stadtteil Dortelweil ein „Sondergebiet Einkauf“ festgesetzt. Hier sollen mit der Regionalplanung abgestimmte Märkte (Frischemarkt mit Vollsortiment, Discountmärkte) für die Versorgung des Stadtteils Dortelweil (langfristig rd. 7.000 Einwohner) gebaut werden.

Die Kaufkraftströme sollen in das gut erschlossene mit zahlreichen Stellplätzen ausgestattete Sondergebiet gelenkt und dort konzentriert werden. Die gesamte städtebauliche Konzeption des Neubaugebietes „Dortelweil-West“ ist auf diese Märkte abgestimmt.

Dieser Bebauungsplan hat aber auch durch seine Größe unweigerlich Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen.

² Stellungnahme des Regierungspräsidiums – Staatl. Umweltamt vom 13.11.1999: Soweit die Änderung des Bebauungsplanes auch unter dieser Prämisse (Teilverlagerung des Betriebes) erfolgt, wäre es aus der Sicht des Immissionsschutzes, insb. des Lärmschutzes, und unter dem Gesichtspunkt der Konfliktbewältigung sinnvoll, auch die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festzusetzen. Der Eingriff in die Rechte des Betreibers des Stahlbaubetriebes wäre hierbei vertretbar (Bestandsschutz) und das Ziel der Konfliktlösung – sobald der Betrieb verlegt ist – weitgehend erreicht. Unabhängig von der Realisierung des vorstehenden Lösungsvorschlages wird desweiteren angeregt, für die als GEe-Flächen festgesetzten Bereiche des Plangebietes flächenbezogene Schalleistungspegel im Hinblick auf die WA-Einwirkbereiche zu ermitteln und festzusetzen.

Zusätzliche Märkte z.B. auf dem Gelände des Gewerbegebietes an der „Friedberger Straße“ zerstören diese Grundkonzeption und belasten die „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ von Dortelweil. Ein Markt auf dem Gelände des Stahlbaubetriebes bringt darüber hinaus neue zusätzliche Verkehrsbelastungen in das Quartier.

Abb. 3 **Bebauungsplan „Vilbeler Pfad“**



7. Erläuterung der Textfestsetzungen

Die Baugebiete im Norden, im Osten und Süden werden der tatsächlichen Nutzung und entsprechend der Darstellung im wirksamen Bebauungsplan als „Allgemeine Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen „vorwiegend dem Wohnen“. Neben Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind darüber hinaus folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Aufgrund des großen Flächenbedarfs und möglicher Lärmbelästigungen werden innerhalb des Geltungsbereiches jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird wie im alten Bebauungsplan auf 0,4 die Geschößflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Entlang der „Friedberger Straße“ wird ein Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt. Gewerbegebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO werden „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke“ allgemein zugelassen. Ausnahmsweise sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen aufgrund des großen Flächenbedarfs und möglicher Lärmbelastigungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der restlichen Gewerbegebietsfläche wird eingeschränkt (GEe). Hier soll neben der zulässigen Nutzung gemäß § 8 BauNVO das Gewerbe nur in geschlossenen Räumen zugelassen werden (vgl. Textfestsetzungen). Außerdem wird festgesetzt, daß nur Gewerbe zugelassen wird, das „das Wohnen nicht wesentlich stört“ (§ 6 Abs. 1 BauGB). Mit dieser Festsetzung entspricht der flächenbezogene äquivalente Dauerschallpegel dem eines Mischgebietes von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht.

Einkaufsmärkte jeglicher Art werden wegen der Nähe zum geplanten „Sondergebiet Einkauf“ im angrenzenden Neubaugebiet „Dortelweil-West“ ausgeschlossen (vgl. Textfestsetzungen A 1.5). Verkaufsflächen bis 200 m² sind im „GEe“ nur in Verbindung mit einem ansässigen Handwerksbetrieb zulässig.

In den Wohngebieten gilt die „offene Bauweise“. Nach § 22 Abs. 1 BauNVO sind hier die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand von höchstens 50 m Länge zulässig. Im „Gewerbegebiet“ und im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt (vgl. Textfestsetzungen). Hier sollen den vorliegenden Bauwünschen entsprechend größere Baukörper möglich sein.

Solaranlagen sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Aus Gründen des Ortsbildes sind die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses mit gleicher Dachform, -neigung und -eindeckung zu gestalten. Grelle Farben sind bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen nicht gestattet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur besseren Eingrünung des Wohngebietes zu mindestens 60 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen bevorzugt bepflanzt oder als Wiese gestaltet werden.

Entlang der öffentlichen Straßenräume wird die maximale Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt.

8. Angaben über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

- Allgemeine Wohngebiete
- Gewerbegebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird über bestehende Straßen erschlossen. Neue öffentliche Straßen und Wege sind nicht geplant.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes mit ausreichend Trinkwasser ist durch eigene Brunnen und Fremdbezug gesichert. Nach den bekannten Förderzahlen für Dortelweil ist auch der zukünftige Bedarf abgedeckt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Unterflurhydranten sicherzustellen. Sie ist über Wasserleitungen und einen Anschluß an die Nidda gewährleistet.

Abwasserableitung und -behandlung

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Kanaltrassen. Ein neuer ausreichend dimensionierter Kanal wurde in den „Vilbeler Pfad“ im Südosten des Geltungsbereiches verlegt. Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ordnungsgemäß an vorhandene Leitungen angeschlossen. Zusätzliches Abwasser kann in der vorhandenen Kläranlage mitbehandelt werden.

Altlasten

Das gesamte Gelände des vorhandenen Stahlbaubetriebes ist auf umweltgefährdende Stoffe untersucht worden. Es sind keine belasteten Flächen gefunden worden.

Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Eingriffe in den Untergrund über 5 m Tiefe der Ausnahmegenehmigung bedürfen.