

Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan „ Im Weitzesgrund“

5. Änderung

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Inhalt

1. Veranlassung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestehende Situation
5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung
7. Bodenschutz
8. Festsetzung des Bebauungsplanes
9. Anlagen:
Bestandsplan M 1:500, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

1. Veranlassung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ im nordwestlichen Teil seines Geltungsbereiches ist veranlaßt worden durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung der Flurstücke 98/1 und 98/2 durch die Hessischen Oelwerke, Bad Vilbel.

Hierdurch bietet sich die Gelegenheit, den geplanten Verkehrskreisel Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße städtebaulich zu fassen und als Eingangstor in den Stadtteil Dortelweil auszubilden. Dasselbe Ziel wird neben anderen Zielsetzungen auf der westlichen Seite der Friedberger Straße mit der laufenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ verfolgt. Die Umbauung des Kreisels soll mit Büronutzungen erfolgen, wie durch die Stadtwerke im nordöstlichen Kreissektor begonnen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet noch die ursprüngliche – und niemals ausgeführte – Planung für den Knotenpunkt Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße, der kreuzungsfrei ausgeführt werden sollte mit Auf- und Abfahrten im Südosten und Nordwesten. Die geplanten Auf- und Abfahrten werden nicht mehr benötigt (vgl. Anlage).

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche (Flurstück 99/2) entwidmet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung vom 17.11.1998 gefaßt. Der Beschluß ist am 01.12.1998 im Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, ortsüblich bekanntgemacht worden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10.12.1998 stattgefunden.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“, östlich der Friedberger Straße und südlich der Theodor-Heuss-Straße. Er wird im Osten und Süden begrenzt durch die Flurstücke 99/1 (Seitenarm der Theodor-Heuss-Straße) und 103/1.

Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Flurstücke 98/1, 98/2 und 99/2 sowie Teile der Flurstücke 96/7 (Theodor-Heuss-Straße) und 97 (Friedberger Straße). Die Flurstücke 96/7 i.T. und 97 i.T. waren nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses vom 17.11.1998. Sie ergeben sich aus einer geringfügigen Verkleinerung der Verkehrsflächen im Rahmen der Umplanung der Friedberger Straße und des Kreisels.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.240 m².

3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse

Der vollständige Geltungsbereich - einschließlich der Teile der Parzellen 96/7 und 97 - ist Bestandteil des für diesen Teilbereich rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ 2. Änderung.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet deckt sich mit der Darstellung im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen vorgeschlagen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes – Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 -, in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

4. Bestehende Situation

Auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 52 (Flurstücke 98/1 und 98/2) hat die Fa. Hessische Oelwerke, Bad Vilbel, ein Tanklager betrieben. Neben ober- und unterirdischen Tanks und Abfüllanlagen waren ein Wohn- und ein Bürogebäude auf dem Grundstück vorhanden. Die oberirdischen Anlagen und Gebäude wurden im Frühjahr 1998 abgebaut und entsorgt, die unterirdischen Anlagen im November und Dezember 1998.

Der östliche Teil des Grundstücks ist vollständig abgeräumt und bietet sich als offener Baugrund (Schotter, Kies, Sand, Erdboden) dar. Im westlichen Viertel des Grundstückes ist eine Grünanlage mit Vegetationsbestand vorhanden.

Das noch als Straßenverkehrsfläche gewidmete Grundstück 99/2 ist bereits früher von der Stadt Bad Vilbel an die Hessischen Oelwerke verkauft worden und heute eingezäunt. Nichtsdestotrotz ist die Fläche bis fast zur Friedberger Straße als Fahrbahn mit seitlichen Gehwegen hergestellt und versiegelt worden.

Dem zukünftigen Gewerbegebiet sollen auch Flächen zugeschlagen werden, die als Verschnittflächen der Straßenbauplanung Kreisel übrigbleiben, aber bislang als Verkehrsflächen festgesetzt sind. Im Bereich der Theodor-Heuss-Straße (Flst. 96/7) handelt es sich um Fahrbahn- und Gehwegflächen, im Bereich der Friedberger Straße (Flst. 97) um einen Grünstreifen.

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wie bereits erwähnt, steht die vorliegende Planung im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Friedberger Straße und des Knotens Theodor-Heuss-Straße zum Kreisel. Der Kreisel dient der zügigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt, wobei überörtlicher Verkehr bevorzugt auf der Theodor-Heuss-Straße in/aus Richtung Westen und auf der K 10 in/aus Richtung Norden fließen wird.

Die Fördermittel des Landes für den Umbau der Friedberger Straße sind bereits bewilligt, für den Kreisel selbst läuft der Zuschußantrag derzeit noch.

Um Behinderungen im Kreisverkehr auszuschließen, sind im Anschluß an den Kreisel sowohl in der Theodor-Heuss-Straße als auch in der Friedberger Straße Zufahrtsverbote zu den Grundstücken festgesetzt worden. Im weiteren Verlauf sind Ein- und Ausfahrten wie bei jeder Ortsstraße zulässig und möglich.

Der bestehende Seitenarm der Theodor-Heuss-Straße, der das Baugebiet des Änderungsbereiches im Osten und Süden umfängt, bleibt entsprechend der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes öffentliche Verkehrsfläche. Über ihn bleibt die Erschließung der Grundstücke Theodor-Heuss-Straße 46, 48 und 50 gesichert. Auch steht er der Erschließung des Gewerbegebietes im Änderungsbereich zur Verfügung.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind am Grundstück Theodor-Heuss-Straße 52 in vollem Umfang vorhanden.

In der künftig entwidmeten Verkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (Flst. 96/7) liegen Elektro-Versorgungsleitungen der OVAG. Da die Flächen nicht überbaut werden, ist eine Umverlegung nicht erforderlich. Die Leitungstrasse wird durch Eintragung im Plan und durch Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

6. Grünordnung

Als die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ rechtskräftig wurde, waren die Eingriffsregelungen des Bundes- und Hessischen Naturschutzgesetzes noch nicht inkraft. Es bestehen keine grünordnerischen Festsetzungen. Allein die Festsetzung der GRZ mit 0,8 hat grünordnerischen Belang.

Die Festsetzung der GRZ wird in den geänderten Bebauungsplan übernommen. Das Baugrundstück vergrößert sich um entwidmete Verkehrsflächen, die zum größten Teil versiegelt sind.

Es besteht zunächst Verpflichtung, bei der Bebauungsplanänderung, den Eingriff auszugleichen, der sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan theoretisch verändert. Es ist aber darüber hinaus planerisches Anliegen, eine nach den heutigen Ansprüchen ökologisch vertretbare und ansprechende Lösung anzustreben.

Der naturschutzrechtliche Eingriff ist zur Absicherung dieses Zieles gegenüber dem vorgefundenen Bestand bilanziert worden. Das Ergebnis zeigt eine deutliche Erhöhung des Biotopwertes.

Die in der Flächenbilanz nach Ausführung der Maßnahme angenommenen Flächenanteile für voll- und teilversiegelte Flächen sowie für Dachflächen, unbegrünt und begrünt, ergeben zusammen 80 % des Grundstücks (GRZ = 0,8). Die Aufteilung der verschiedenen Oberflächen untereinander ist eine plausible Annahme, die auf einem Vorentwurf einer Hochbaumaßnahme und Festsetzungen des Bebauungsplanes beruht (vgl. Kap.8).

Der vorhandene Baumbestand auf der Parzelle 98/2 besteht aus Nadelbäumen, Kirschbäumen sowie einer Buche, alle mittleren Alters. Ihr Bestand wird im Bebauungsplan wegen des städtebaulichen Zieles der Kreiselfassung durch markante Gebäudekanten nicht gesichert. Zur Sicherung der Eingrünung des Grundstückes wird jedoch festgesetzt, daß mindestens wiederum 11 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen sind; eventuell erhaltene Bäume des Bestandes können auf diese Zahl angerechnet werden.

7. Bodenschutz

Die Freilegung des Grundstückes Theodor-Heuss-Straße 52, das als Tanklager der Hessischen Oelwerke, Bad Vilbel, genutzt wurde, ist in allen Durchführungsschritten vom Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Großostheim, gutachterlich begleitet worden:

- ordnungsgemäße Stilllegung der unterirdischen Lagertanks und Kraftstoffleitungen (Gutachten vom 26.05.1998),
- 4 Sondierungen im Bereich des Hochtanks und der Abfüllanlage bis 2 m unter Geländeoberkante mit Bodenprobenentnahme und chemischer Analytik (Frühjahr 1998),
- Überwachung der Erdarbeiten beim Ausbau der unterirdischen Lagertanks, der Abscheideanlage sowie der Kraftstoffleitungen im November und Dezember 1998,
- Entnahme von 8 Bodenproben im Bereich der unterirdischen Lagertanks im Zuge der Ausbauarbeiten und analytische Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe und BTX-Aromaten,
- 19 Sondierbohrungen mit Tiefen zwischen 2 m und 6 m Geländeoberkante nach Abschluß der Rückbaumaßnahmen im Dezember 1998, Entnahme von 30 Bodenproben.

Alle Bodenproben wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert, 16 von ihnen zusätzlich auf BTX-Aromaten.

„Die Ergebnisse der chemischen Analytik ergaben durchweg Mineralölkohlenwasserstoff- und BTX-Gehalte unterhalb oder nahe der Nachweisgrenze. Dieser Befund wird durch die makroskopische und organoleptischen Untersuchungen bestätigt.

Die Rückbauarbeiten sowie die abschließend durchgeführten Bodenuntersuchungen werden in gesonderten Gutachten dokumentiert.

Mit Kenntnisstand der baubegleitenden, gutachterlichen Überwachung wurden alle tanklagerspezifischen Einrichtungen und Gebäude entsorgt.

Die nach Beendigung der Abbauarbeiten durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Bodenkontaminationen, die durch den Tanklagerbetrieb verursacht wurden.“

(Zitiert aus der Bestätigung des Institutes für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm vom 17.12.1998.)

Nach den vorgenannten Ergebnissen ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 oder Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nicht erforderlich.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie zu den Ausnutzungsziffern (GRZ 0,8, GFZ 2,2) werden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ übernommen. Zur Sicherstellung der besonderen städtebaulichen Ausprägung des Plangebietes als bauliche Einfassung des Kreisels und als „einladendes Eingangstor“ in den Stadtteil Dortelweil werden durch Festsetzung bestimmte Nutzungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Statt offener Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Nicht-Zulassung einer Grenzbebauung größere Gebäudelängen als 50 m erlaubt, was auf nahe gelegenen Grundstücken des umgebenden Gewerbegebietes bereits früher genehmigt worden ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem veränderten Grundstückszuschnitt angepaßt. Die Baugrenze entlang der Friedberger Straße wird in Verlängerung der Fassade des Nachbargebäudes Theodor-Heuss-Straße 48 fortgeführt. Das Aufnehmen der Flucht, die zum Bürogebäude der Stadtwerke hinführt, geschieht aus stadtgestalterischen Gründen und weicht leicht vom Baugrenzenverlauf im rechtskräftigen Bebauungsplan ab.

Zur Herstellung der städtebaulichen Dominante „Kreiselfassung“ wird in diesem Bereich die überbaubare Fläche deutlich zur Friedberger Straße hin erweitert und in Form von Baulinien festgesetzt. Straßenrecht, d.h. die Einhaltung von Mindestabständen zur Straße, steht nach Übergang der Friedberger Straße in städtische Trägerschaft nicht entgegen.

Der Sicherstellung der städtebaulichen Dominante dient auch die Festsetzung einer zwingenden Viergeschossigkeit im Bereich Friedberger Straße / Kreisel.

Die Rundung des Kreisverkehrsplatzes soll durch einen niedrigeren Vorbau (ein- bis zweigeschossig) nachgezeichnet werden.

Die Notwendigkeit der Festsetzung von Zufahrtsverboten im Umkreis des Kreisels ist in Kap. 5 dargelegt.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen einer ökologischen Aufwertung des Standortes: teilweise Dachbegrünung, Reduzierung der durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 erheblichen Versiegelung durch Teilversiegelung von Stellplatzflächen und dauerhafte Sicherung der Eingrünung des Grundstückes im Mindestumfang des gegenwärtigen Vegetationsbestandes (vgl. Kap. 6).

Die Ergänzung einer Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen dient der gestalterischen Angleichung an das Baugebiet Dortelweil-West.

aufgestellt:

Friedberg, den 25.01.1999

be/w/98099/text/Bplan

Friedberger Straße

27/33

Flur Z

55

143

Theodor - Heuss - Straße 96/7

Asphalt

Pflaster

Hecke

98/1

98/2

Baugrund nach Abt.
Schotter, Kies, Sand

Pflaster

99/2

Asphalt

Pflaster

97

Grasfläche

103/1

- 1 Birke
- 2 Kirsche
- 3 Buche
- 4 Kiefer
- 5 Tanne

48

46

101/2

102

103/3

Bestandsplan M 1:500

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: Bad Vilbel – Dortelweil, Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“, 5. Änderung

Blatt: 1

Kreis-Nr.

Maßnahmen-Nr.

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3		nachher Sp. 2 x Sp. 4	
		vor Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6		
Übertrag							
10.510 völlig vers. Flächen (Asphalt)	3	370		1.110			
10.510 nahezu vers Flächen (Pflaster)	3	200		600			
10.530 Schotter-/Kies-/Sandflächen	6	3.970		23.820			
11.221 gärtn. gepflegte Anlagen	14	640		8.960			
02.600 Heckenpflanzung, straßenbegl.	20	60		1.200			
04.110 Einzelbäume (11)	31	(88)		2.728			
Summe / Übertrag		5.240		38.418			
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:			
Kosten für Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:			Bei Ersatzmaßnahmen		Bei Ersatzmaßnahmen	
	Grundstücksbereitstellung:			Sa.	DM	DM / Punkt	
	Techn. Baumaßnahme:						
	Biolog. Baumaßnahme:						

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: **Bad Vilbel – Dortelweil, Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“, 5. Änderung**

Blatt: 2

Kreis-Nr.

Maßnahmen-Nr.

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert vorher		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
Übertrag		5.240		38.418		
Planung:						
10.510 / 10520 völlig und nahezu vers. Flächen,	3		1.342		4.026	
10.540 befestigte u. begrünte Flächen	7		250 (80%)		1.750	
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3		1.430		4.290	
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt	19		1.170		22.230	
11.221 gärt. gepflegte Anlagen	14		1.048 (20%)		14.672	
04.110 Einzelbäume (11)	31		(33)		1.023	
Summe / Übertrag		5.240	5.240	38.418	47.991	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 9.573		
Kosten für Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:			Bei Ersatzmaßnahmen	DM	Bei Ersatzmaßnahmen
	Grundstücksbereitstellung:					DM / Punkt
	Techn. Baumaßnahme:					
	Biolog. Baumaßnahme:			Sa.		

aufgestellt: Friedberg, den 21.01.1999

be/sr/98099/bilanz.doc

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan M 1:1000

