# Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil Bebauungsplan " Im Weitzesgrund" 5. Änderung

# **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

### <u>Inhalt</u>

- 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
- 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 Kreiselsektor 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 m<sup>2</sup>.

### 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 Stillegung der unterirdischen Lagertanks und Kraftstoffleitungen (Gutachten vom 26.05.1998),
- 4 Sondierungen im Bereich des Hochtanks und der Abfüllanlage bis 2 m unter Geländekante 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.

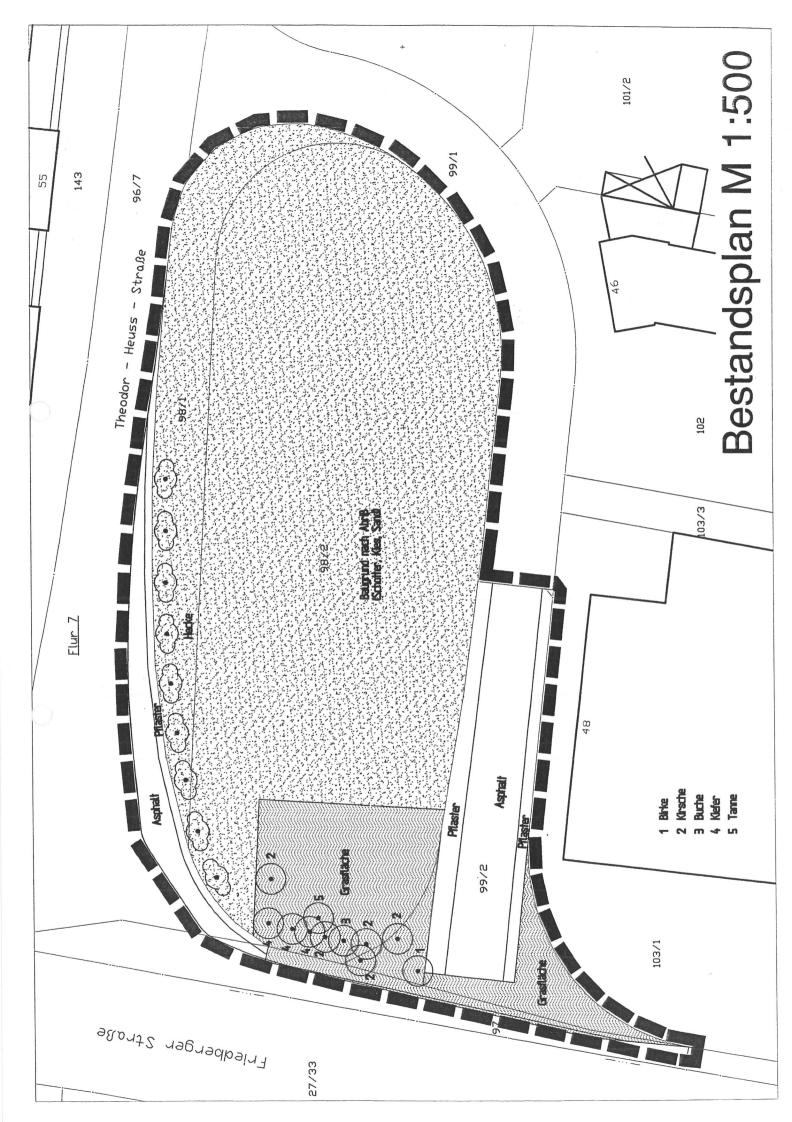
Die Rundung des Kreisverkehrsplatzes soll durch einen niedrigeren Vorbau (ein- bis zweigeschossig) nachgezeichnet werden.

Die Notwendigkeit der Festsetzung von Zufahrtverboten 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



# FLÄCHENBILANZ

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

Blatt: 1

Kreis-Nr.

Maßnahmen-Nr.

je m2   je m2   je Blotop-Mutzungstyp   Sp. 2 x Sp. 4   Sp. 2 x Sp. 4   Sp. 2 x Sp. 4   Sp. 5   Sp. 6	Nutzungs-Biotoptyp	Wertpunkte	Flächen	Flächenanteil (m2)	Biotopwert		
Sp. 1         Sp. 2         Sp. 3         Sp. 4         Sp. 5         Sp. 6           srs. Flächen (Asphalt)         3         370         1.110         5         5.00         600         7.200         8.960         8.960         8.960         600         600         600         600         600         600         7.200         600         600         600         600         600         600         600         600         600         7.200         600	nach Biotopwerfliste	je m2	9	Nutzungstyp nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4	
tig         370         1.110           vers Flächen (Asphalt)         3         300         600           vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           epflegte Anlagen         14         640         8.960         1.200           pflanzung, straßenbegl.         20         60         1.200         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728         1.200           set düfflerenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         1.200         1.200           retdifflerenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         1.200<	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
ars. Flächen (Asphalt)         3         370         1.110           vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           vers Flächen (Pflaster)         3.970         23.820           epflegte Anlagen         14         640         8.960           pflanzung, straßenbegt.         20         60         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           setdüfferenz: Summen der Sp. 5 minus         s.240         38.418           retdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Einzelbäume         Bei Ersatzmaßnahmen           riür Maßnahme bei         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           rachn Blatt für Gesamtmaßnahmer         Techn Baumaßnahmen         Sa.           Richon Raumaßnahmen         Bei Draumaßnahmen         Sa.	Übertrag						
vers Flächen (Asphalt)         3         370         1.110           vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           r-/Kies-/Sandflächen         6         3.970         23.820           epflegte Anlagen         14         640         8.960           pflanzung, straßenbegl.         20         60         1.200           pflanzung, straßenbegl.         31         (88)         2.728           sinzelbäume (11)         31         (88)         2.728           sinzelbäume (11)         31         (88)         38.418           sinzelbäume (12)         Planug:         Biotopwertdifferenz:           Planug:           für Maßnahme bei         Grundstücksbreitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Planug:         Planugshahme:         Bei Ersatzmaßnahmen	10.510					-	
vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           r-/Kies-/Sandflächen         6         3.970         23.820           epflegte Anlagen         14         640         8.960           pflanzung, straßenbegl.         20         60         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           sinzelbäume (11)         31         (88)         2.728           rerdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418           rerdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418           reldischenz: Summen der Sp. 5 minus         Einde Sprühmen         Bei Ersatzmaßnahmen           für Maßnahme bei Grundstücksbereitstellung: Techn Baumaßnahme: Techn Baumaßnahme: Rahmaßnahme: Rahmaßna	völlig vers. Flächen (Asphalt)	3	370		1.110		
vers Flächen (Pflaster)         3         200         600           In-/Kies-/Sandflächen         6         3.970         23.820           Jepflegte Anlagen         14         640         8.960           Einzelbäume (11)         20         60         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           Vertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         Interpretation           I für Maßnahme bei Freit Blatt für Gesamtmaßnahme         Für Maßnahme         Bei Ersatzmaßnahmen           I für Maßnahme bis Freihr Blatt für Gesamtmaßnahme:         Reinhort Blatt Freihr Blatt für Geschalter Blatt Freihr Blatt für Gesamtmaßnahme:         Bei Ersatzmaßnahmen	10.510						
Inflictor         Straffied         Straff         S	nahezu vers Flächen (Pflaster)	3,	200		009		
Inflitted Sandflächen         6         3.970         23.820           Inflitted Schollegte Anlagen         14         640         8.960           Inflitted Schollegte Anlagen         20         60         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           e / Übertrag         5.240         38.418         Incopwertdifferenz:           vertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         Incopwertdifferenz:           vertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Flanung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nfür Maßnahme bei Grundstücksbereitstellung:         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Bindor Balmaßnahmen         Bindor Balmaßnahmen:         Bei Bratzmaßnahmen	10.530						
ppflanzung, straßenbegl.         20         60         1.200           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           Einzelbäume (11)         31         (88)         2.728           e / Übertrag         5.240         38.418           vertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         Biotopwertdifferenz:           uf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme         Flanung:         Bei Ersatzmaßnahmen           n für Maßnahme bei         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Riahon Baumaßnahme:         Sa.         DM	Schotter-/Kies-/Sandflächen	9	3.970		23.820		-
14         640         8.960           20         60         1.200           31         (88)         2.728           32         38.418         38.418           Aer Sp. 5 minus         mtmaßnahme         Biotopwertdifferenz:           Planung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Techn. Baumaßnahme:         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog Baumaßnahme:         Sa.	11.221					-	
20 60   1.200   1.200     1.200	gärtn. gepflegte Anlagen	14	640		8.960		
20         60         1.200           31         (88)         2.728           str. Sp. 5 minus         38.418         8           mtmaßnahme         Biotopwertdifferenz:         Bei Ersatzmaßnahmen           Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog Baimaßnahme:         Sa.	02.600						
Summen der Sp. 5 minus att für Gesamtmaßnahme   Bei Ersatzmaßnahmen	Heckenpflanzung, straßenbegl.	20	09		1.200		
31							
Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         Biotopwertdifferenz:           att für Gesamtmaßnahmen         Planung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nme bei         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nme bei         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog Baumaßnahme:         Sa.	04.110 Einzelbäume (11)	31	(88)		2.728		
Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         Biotopwertdifferenz:           att für Gesamtmaßnahme         Planung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nme bei Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog Baumaßnahme:         Sa.							
Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         Biotopwertdifferenz:           att für Gesamtmaßnahme         Planung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nme bei Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Richn. Baumaßnahme:         Sa.							
Summen der Sp. 5 minus         5.240         Biotopwertdifferenz:           att für Gesamtmaßnahme         Biotopwertdifferenz:           nme bei Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           nme bei Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog Baumaßnahme:         Sa.							
att für Gesamtmaßnahme att für Gesamtmaßnahme Bei ersatzmaßnahmen Grundstücksbereitstellung:  Techn. Baumaßnahme: Biolog Bauma	Summe / Übertrag		5.240		38.418		
bereitstellung: Bei Ersatzmaßnahmen aßnahme: Sa. DM	Biotopwertdifferenz: Summen de	er Sp. 5 minus			Biotopwertdifferen	z:	
bereitstellung:  Bei Ersatzmaßnahmen naßnahme: Sa. DM	Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesan	ntmaßnahme					
Grundstücksbereitstellung: Bei Ersatzmaßnahmen Techn. Baumaßnahme: DM Biolog Baumaßnahme: DM		Planung:					
Techn. Baumaßnahme: DM Sa. DM	Kosten für Maßnahme bei	Grundstücksbe	reitstellung:		Bei Ersatzmaßnahm	ien	Bei Ersatzmaßnahmen
SS	Ersatzmaßnahmen	Techn. Baumaí	Snahme:				DM / Punkt
		Biolog. Baumaí.	snahme:		Sa.	DM	

# FLÄCHENBILANZ

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

Blatt: 2

Kreis-Nr.

Maßnahmen-Nr.

Sp. 2         Sp. 3         Sp. 4         Sp. 5x Sp. 3         Sp. 5	je m2         je Blotop-Nutzungstyp nach Maßnahme         vor Maßnahme         Nor Maßnahme         Sp. 2 x Sp. 3 sp. 4 sp. 5 sp. 6 s	Nutzungs-Biotoptyp	Wertpunkte	Flächer	Flächenanteil (m2)	Biotopwert	vert	
Sp. 2         Sp. 3         Sp. 4         Sp. 5         Sp. 6           1         5.240         38.418         4.026           2         3         1.342         4.026           1         3         1.430         4.290           1         1.170         4.290           1         1.170         4.290           1         1.048         (20%)         14.672           1         1.048         (20%)         14.672           1         31         (33)         1.023           1         47.991         47.991           1         47.991         47.991           1         49.573         47.991           1         1000         1000           1         1000         1000           1         1000         1000	Sp. 2         Sp. 3         Sp. 4         Sp. 5         Sp. 6           1         5.240         38.418         4.026           2         3         1.342         4.026           1         250         (80%)         1.750           1         1.430         4.290           1         1.170         4.290           1         1.14         1.048         (20%)         1.152           1         31         (33)         1.023           1         5.240         5.240         38.418         47.991           1         4.5573         4.5973         47.991           1         1.0chn. Baumaßnahme:         1.0chn. Baumaßnahme:         1.0chn. Baumaßnahme:           1         20.         20.         20.	nach Biotopwertliste	je m2	je Biotop- vor Maßnahme	/Nutzungstyp nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4	
13         5.240         38.418         4.026           13         1.342         4.026           14         250         4.026           15         1.430         4.290           14         1.048         (20%)         14.672           14         1.048         (20%)         14.672           14         1.048         (20%)         1.023           14         1.023         1.023           14         1.023         1.023           14         1.023         1.023           14         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.023         1.023           15         1.024         1.026           15         1.026         1.026           10         1.026         1.026 </td <td>a         5.240         38.418         4.026           a         1.342         4.026           t         3         1.450         4.026           t         3         1.450         4.290           t         3         1.170         4.290           t         14         1.048         (20%)         14.672           t         31         (33)         1.023           t         5.240         5.240         38.418         47.991           t         5.240         5.240         38.418         47.991           t         Flanung:         + 9.573         + 9.573           Grundstücksbereitstellung:         Crundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Fechn. Baumaßnahme:         Sa.         DM</td> <td>Sp. 1</td> <td>Sp. 2</td> <td>Sp. 3</td> <td>Sp. 4</td> <td>Sp. 5</td> <td>Sp. 6</td> <td></td>	a         5.240         38.418         4.026           a         1.342         4.026           t         3         1.450         4.026           t         3         1.450         4.290           t         3         1.170         4.290           t         14         1.048         (20%)         14.672           t         31         (33)         1.023           t         5.240         5.240         38.418         47.991           t         5.240         5.240         38.418         47.991           t         Flanung:         + 9.573         + 9.573           Grundstücksbereitstellung:         Crundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Fechn. Baumaßnahme:         Sa.         DM	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
3   1.342   4.026     7   250   (80%)   1.750     19   1.170   22.230     14   1.048   (20%)   14.672     14   1.048   (20%)   14.672     15   1.023   17.023     16   Sp. 5 minus   5.240   5.240   38.418   47.991     17   Planung:	133         1.342         4.026           1 3         1.342         4.026           1 3         1.430         4.290           1 4         1.048         (20%)         1.750           1 4         1.048         (20%)         14.672           1 4         1.048         (20%)         14.672           1 4         1.048         (20%)         1.023           1 4         1.048         47.991         1.023           1 4         5.240         38.418         47.991           1 5.240         38.418         47.991         47.991           1 6         Sp. 5 minus         47.991         47.991           1 6         Sp. 5 minus         1.023         47.991           1 6         1.023         49.573         49.573           1 6         1.023         49.573         49.573           1 6         1.023         49.573         49.573           1 6         1.023         40.901         40.901           1 6         1.023         40.901         40.901           1 7         1.023         40.901         40.901           1 8         1.024         1.025         1.026			5.240		38.418		
1342         4.026           150         4.026           1 3         1.430         1.750           19         1.170         22.230           14         1.048         (20%)         14.672           1 4         1.048         (20%)         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 5         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 4         1.023         1.023           1 1 1         1.023         1.023           1 1 1         1.023	t         3         1.342         4.026           t         3         1.430         1.750           t         3         1.430         4.290           t         19         1.170         4.290           t         14         1.048         (20%)         14.672           t         14         1.048         (20%)         14.672           t         31         (33)         1.023           t         5.240         5.240         38.418         47.991           t         5.240         5.240         38.418         47.991           planung         + 9.573         + 9.573         + 9.573           Techn. Baumaßnahme:         Biolog. Baumaßnahmen         Sa.         DM	Planung:						
T         250   (80%)         1.750           t         3         1.430         4.290           19         1.170   1.048   (20%)         22.230           14         1.048   (20%)         1.023           31         (33)         1.023           der Sp. 5 minus         5.240         5.240         38.418         47.991           samtmaßnahme         5.240         5.240         Bei Ersatzmaßnahmen           Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen         Bei Ersatzmaßnahmen           Techn. Baumaßnahme:         Sa.         DM	7         250 (80%)         1.750           19         1.170 (33)         22.230           14         1.048 (20%)         14.672           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         38.418         47.991           1 der Sp. 5 minus         5.240         38.418         47.991           1 der Sp. 5 minus         5.240         38.418         47.991           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         38.418         47.991           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         38.418         47.991           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         5.240         5.240           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         5.240         5.240           1 der Sp. 5 minus         5.240         5.240         5.240         5.240         5.240           1 der Sp. 5 minus         4.7.991         4.7.991         4.7.991         4.7.991           1 der Sp. 5 minus         4.7.991         4.7.991         4.7.991         4.7.991           1 der Sp. 5 minus         4.7.991         4.7.991         4.7.991         4.7.991           1 der Sp. 5 minus         4.7.991         4.7.991         4.7.991         4.7.991	10.510 / 10520 völlig und nahezu vers. Flächen,	8		1.342		4.026	
Chachfläche, nicht begrünt         3         1.430         4.290           che, extensiv begrünt         19         1.170         22.230           gärtn. gepflegte Anlagen         14         1.048         (20%)         14.672           Einzelbäume (11)         31         (33)         1.023           Einzelbäume (11)         5.240         5.240         38.418         47.991           e / Übertrag         5.240         5.240         38.418         47.991           wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Flanung:         + 9.573         + 9.573           uuf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme         Grundstücksbereitstellung:         + 9.573         + 9.573           näßnahme bei Grundstücksbereitstellung:         Techn. Baumaßnahme:         Biolog. Baumaßnahme:         Sa.	che, extensiv begrünt         19         1.170         4.290           che, extensiv begrünt         19         1.170         22.230           gärtn. gepflegte Anlagen         14         1.048         (20%)         14.672           Einzelbäume (11)         31         (33)         1.023           Einzelbäume (11)         31         (33)         1.023           e / Übertrag         5.240         5.240         38.418         47.991           wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         47.991           uvertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Flanung:         + 9.573           uvertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Eichn. Bautraßnahmen         Bei Ersatzmaßnahmen           Planung:         Ar.991         Bei Ersatzmaßnahmen           Biolog. Baumaßnahmer:         Bei Diog. Baumaßnahmer:         Bei Bratzmaßnahmen	10.540 hefestiate u. bearünte Flächen	7				1.750	
che, extensiv begrünt         19         1.170         22.230           gärfn. gepflegte Anlagen         14         1.048         (20%)         14.672           Einzelbäume (11)         31         (33)         1.023           e / Übertrag         5.240         5.240         38.418         47.991           wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         5.240         38.418         47.991           wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         Flanung:         + 9.573           uf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme         Grundstücksbereitstellung:         + 9.573           nfür Maßnahme bei         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           Techn. Baumaßnahme:         Sa.         DM	che, extensiv begrünt         19         1.170         22.230           gärtn. gepflegte Anlagen         14         1.048         (20%)         14.672           Einzelbäume (11)         31         (33)         1.023           e / Übertrag         5.240         5.240         38.418         47.991           wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus wertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus         1.023         1.023         1.023           uf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme         Planung:         + 9.573         + 9.573         1.000           n für Maßnahme bei Grundstücksbereitstellung:         Grundstücksbereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen         Sa.         DM           Biolog: Baumaßnahmen         Sa.         DM         DM	10,710 Dachfläche, nicht begrünt	8		1.430		4.290	
bereitstellung:         1.048 (20%)         14.672           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         47.991           1.023         1.023           1.024         1.023 <td>bereitstellung:         1.048 (20%)         14.672           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         47.991           1.023         1.023<td>10.720 Dachfläche, extensiv begrünt</td><td>19</td><td></td><td>1.170</td><td></td><td>22.230</td><td></td></td>	bereitstellung:         1.048 (20%)         14.672           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         1.023           1.023         47.991           1.023         1.023 <td>10.720 Dachfläche, extensiv begrünt</td> <td>19</td> <td></td> <td>1.170</td> <td></td> <td>22.230</td> <td></td>	10.720 Dachfläche, extensiv begrünt	19		1.170		22.230	
5.240         5.240         38.418         47.991           Lister its tellung:         Biotopwertdifferenz: +9.573         +9.573           bereits tellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           naßnahme:         Sa	5.240         5.240         38.418         47.991           List         Biotopwertdifferenz: +9.573         +9.573           bereitstellung: naßnahme: naßnahme: Sa	11.221 gärtn. gepflegte Anlagen	14				14.672	
LS         5.240         38.418         47.991           LS         Biotopwertdifferenz: +9.573         +9.573           bereitstellung: naßnahme: naßnahme:	5.240         5.240         38.418         47.991           Ls         Biotopwertdifferenz: + 9.573         + 9.573           bereitstellung: naßnahme: naßnahme: Sa	04.110 Einzelbäume (11)	31		(33)		1.023	
LS         5.240         38.418         47.991           LS         Biotopwertdifferenz: +9.573         +9.573           bereitstellung: naßnahme: naßnahme: Bei Ersatzmaßnahmen saßnahme: Bai Ersatzmaßnahmen saßnahme: Bai Ersatzmaßnahmen sagname: Bai Ersatzmaßnahmen sagname: Bai Ersatzmaßnahmen sagnamen sa	15.240         5.240         38.418         47.991           1s         Biotopwertdifferenz: +9.573         +9.573           bereitstellung: naßnahme: naßnahme: saßnahme: saßnahme: saßnahme: sag.         Bei Ersatzmaßnahmen sag.							
List of the control	List of the control	Summe / Übertrag		5.240	5.240	38.418	47.991	
bereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           naßnahme:         Sa	bereitstellung:         + 9.573           bereitstellung:         Bei Ersatzmaßnahmen           naßnahme:         Sa.         DM	Biotopwertdifferenz: Summen	der Sp. 5 minus			Biotopwertdifferenz	.;	
Planung: Grundstücksbereitstellung: Techn. Baumaßnahme: Biolog. Baumaßnahme: DM	Planung: Grundstücksbereitstellung: Techn. Baumaßnahme: Biolog. Baumaßnahme: DM	Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesa	amtmaßnahme			+ 9.573		
Grundstücksbereitstellung:  Techn. Baumaßnahme:  Biolog. Baumaßnahme:  DM	Grundstücksbereitstellung:  Techn. Baumaßnahme:  Biolog. Baumaßnahme:  DM		Planung:					
Techn. Baumaßnahme: Sa DM	Techn. Baumaßnahme:  Biolog. Baumaßnahme:  DM  DM	Kosten für Maßnahme bei	Grundstücksbe	reitstellung:		Bei Ersatzmaßnahm	en	Bei Ersatzmaßnahmen
Sa.	Sa	Ersatzmaßnahmen	Techn. Bauma	ßnahme:				DM / Punkt
			Biolog. Bauma	ßnahme:		Sa.	DM	

aufgestellt: Friedberg, den 21.01.1999

be/sr/98099/bilanz.doc

