

Stadt Bad Vilbel



Bebauungsplan Gewerbegebiet “Nördlich der Theodor-Heuss-Straße” 1. Änderung und Erweiterung

Begründung

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
61206 Wöllstadt
November 2003

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Ziele des Bebauungsplanes	1
3.	Planaufstellung	3
4.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
5.	Landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung	4
5.1	Geologie und Böden	4
5.2	Wasserhaushalt	4
5.3	Klima	5
5.4	Potentielle natürliche Vegetation	5
6.	Erläuterung der Planung	7
7.	Erläuterung der Textfestsetzung	8
8.	Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz	9
8.1	Minderung des Eingriffs	9
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	10
9.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	10
10.	Angabe über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung	12

1. Vorbemerkungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Vilbel ist im Norden der Ortslage Dortelweil eine große zusammenhängende gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt. Hier befinden sich nördlich der „Theodor-Heuss-Straße“ mehrere Büro- und Verwaltungsgebäude, Gewerbebetriebe und Betriebe der Stadt Bad Vilbel (Stadtwerke, Betriebshof, Stadtgärtnerei). Für die weitgehend schon bebaute Fläche entlang der „Theodor-Heuss-Straße“ liegt ein Bebauungsplan vor, der seit 04. Mai 1990 wirksam ist.¹ Die Gebiete für die städtischen Betriebe müssen dringend erweitert werden. Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel hat deshalb zusätzliche Flächen in nördliche Richtung erworben.

Ein Ausgleich gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist nur für die Erweiterungsfläche (rd. 2,7 ha) im Nordwesten des Geltungsbereiches erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (1989) vorgelegt worden.

Durch die Planung werden die in Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorgegebenen Prüfwerte nicht erreicht oder überschritten (zulässig bzw. festgesetzt Grundfläche von mind. 20.000 m²). Es besteht daher auch keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält deshalb auch keinen Umweltbericht.²

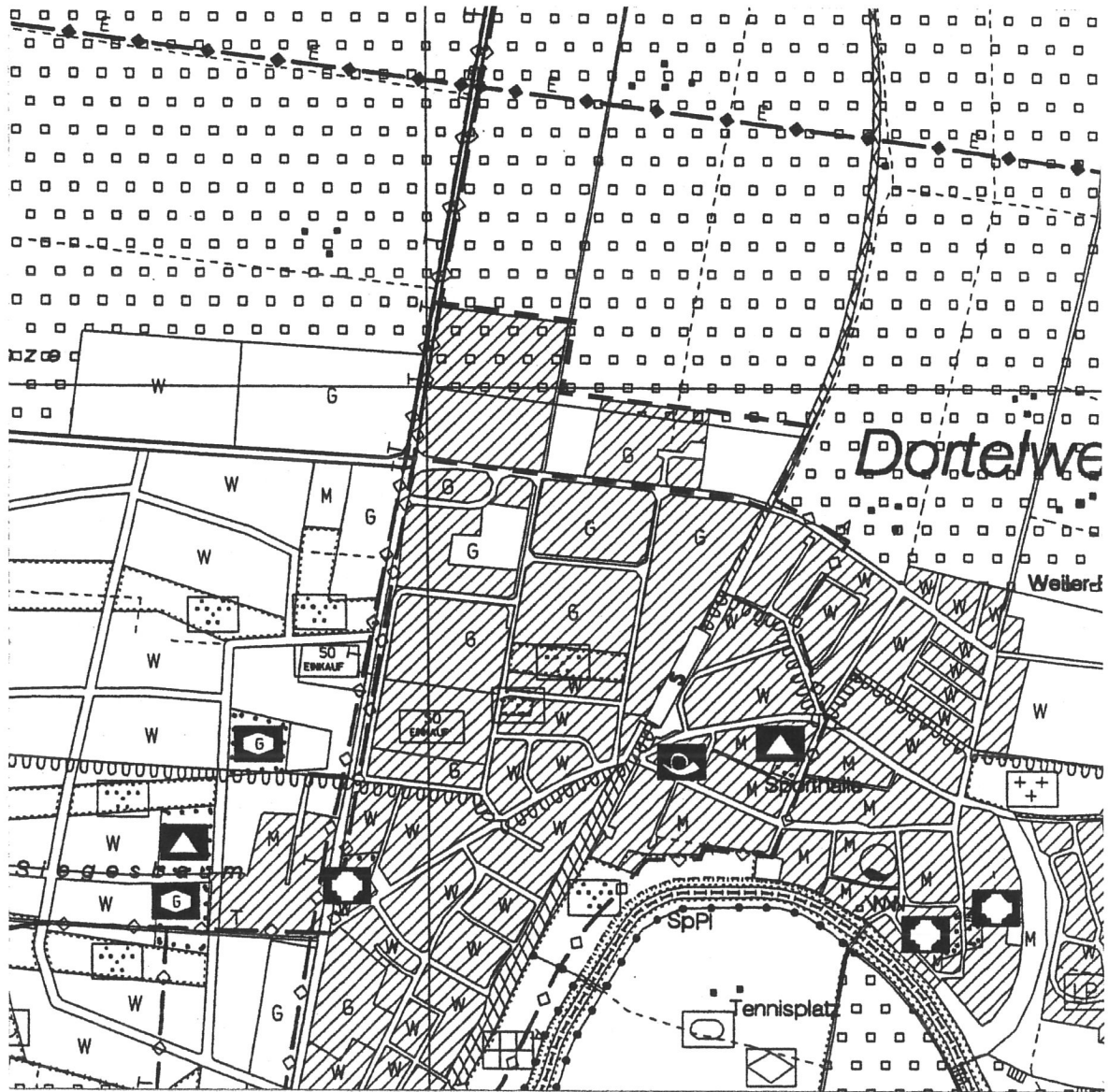
2. Ziele des Bebauungsplanes

- Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Gewerbegebiete (GE)“ festzusetzen.
- Die vorgesehene Bebauung in der Übergangszone zwischen der bebauten Ortslage und der offenen Landschaft muß sich in die umgebende Landschaft einordnen und an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren.
- Das gesamte Planungsgebiet ist mit Gehölzpflanzungen einzugrünen und zu gliedern.

¹ Der Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ wurde mit der Verfügung vom 04.04.1990 genehmigt.

² vgl. Ziff. 18 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und §§ 1a, 2 a Baugesetzbuch i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 27. Juli 1991 (BGBl.I.S. 1950)

Abb. 1 **Planungsverband Frankfurt**
Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Bad Vilbel
Ausschnitt im Maßstab 1 : 10.000



Geltungsbereichsgrenze

3. Planaufstellung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1990 aktualisiert und dem veränderten Bestand angepasst werden (neue Grundstückszuschnitte, neue Gebäude). Gleichzeitig sind die dringend benötigten Flächen für die Erweiterung der städtischen Betriebe (Bauhof, Stadtwerke, Stadtgärtnerei) zu entwickeln.

Der Geltungsbereich wird deshalb in nordwestliche Richtung erweitert. Die Abgrenzungen der Baugebiete werden dem veränderten Bestand angepasst. Die Planzeichnung ist auf aktueller Katastergrundlage neu gezeichnet worden.

4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dortelweil auf einem flachen Gelände. Das Gebiet ist bis auf einzelne Baulücken und der Erweiterungsfläche im Nordwesten weitgehend überbaut.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die „Theodor-Heuss-Straße“ begrenzt, die den Ortskern von Dortelweil mit der Kreisstraße 10 verbindet. Diese Straße markiert die Begrenzung des Gebietes im Westen. Die östliche Grenze verläuft entlang der Bundesbahnhauptstrecke Frankfurt – Gießen (Main-Weser-Bahn), die verbreitert werden soll.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes im Norden orientiert sich an einem vorhandenen Entwässerungsgraben und landwirtschaftlichen Flächen. Das nördlich angrenzende Gelände wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch den Geltungsbereich verlaufen Straßen und Wege, die für die Erschließung der zwischen der K 10 und der Bahnlinie gelegenen Felder wichtig sind.

Schützenswerte Pflanzungen oder Gehölzstrukturen im Sinne des Hess. Naturschutzgesetzes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5. Landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung

5.1 Geologie und Böden ³

Das Gebiet wird von pleistozänen Lößablagerungen geprägt. Die Lößschichten sind hier am rechten Rand des Niddatal's über 3 m dick. Diese geologische Ausgangslage schafft wegen der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Grundwasserferne sowie der das Grundwasser schützenden Deckschichten günstige Voraussetzungen zur baulichen Nutzung.

Auf Lößgrundlage haben sich basengesättigte, lehmig-sandige Parabraunerden bester ackerbaulicher Qualität entwickelt, die hohes Porenvolumen aufweisen, eine gute Humusversorgung zeigen und nach der natürlichen Nutzungseignung für die Landwirtschaft als „gut geeignet / A 1“ einzustufen sind. Aus rohstoffgeologischer und bodenkundlicher Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen die Planung. ⁴

5.2 Wasserhaushalt

Das Gelände entwässert nach Osten zur Nidda. Die Grundwasseroberfläche liegt in einigen Metern Tiefe. Dennoch ist aus besser durchlässigen Lagen und Horizonten des Quartärs und Tertiärs mit Sicker- und Schichtwasser, z.T. Stauwasser zu rechnen, dessen Menge sich in Abhängigkeit von Jahreszeiten und Niederschlag ändern wird.

Derartige Untergrundverhältnisse sind für dieses Gebiet als normal anzusehen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Einwände, wenn die Belange des Heilquellenschutzes gewahrt werden.

³ Hess. Landesamt für Bodenforschung: Geologische Übersichtskarte von Hessen M 1 : 300.000; Wiesbaden 1976

⁴ Stellungnahme des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 15.08.2003

5.3 Klima

Regionalklimatisch liegt der Geltungsbereich im subatlantischen und schwach subkontinentalen, wintermilden, relativ niederschlagsarmen Klima der Wetterau. Kleinklimatisch ist auf die ganztägige Besonnung des ebenen Gebietes, auf die Windoffenheit und den Mangel lokaler Luftströmungen hinzuweisen. Die Nebelhäufigkeit ist mit 50 – 70 Nebeltagen im Vergleich zum nahen Niddatal gering. Wegen der Windoffenheit sammelt sich keine Kaltluft im Gebiet, so dass auch Spät- und Frühfröste selten auftreten.

5.4 Potentielle natürliche Vegetation

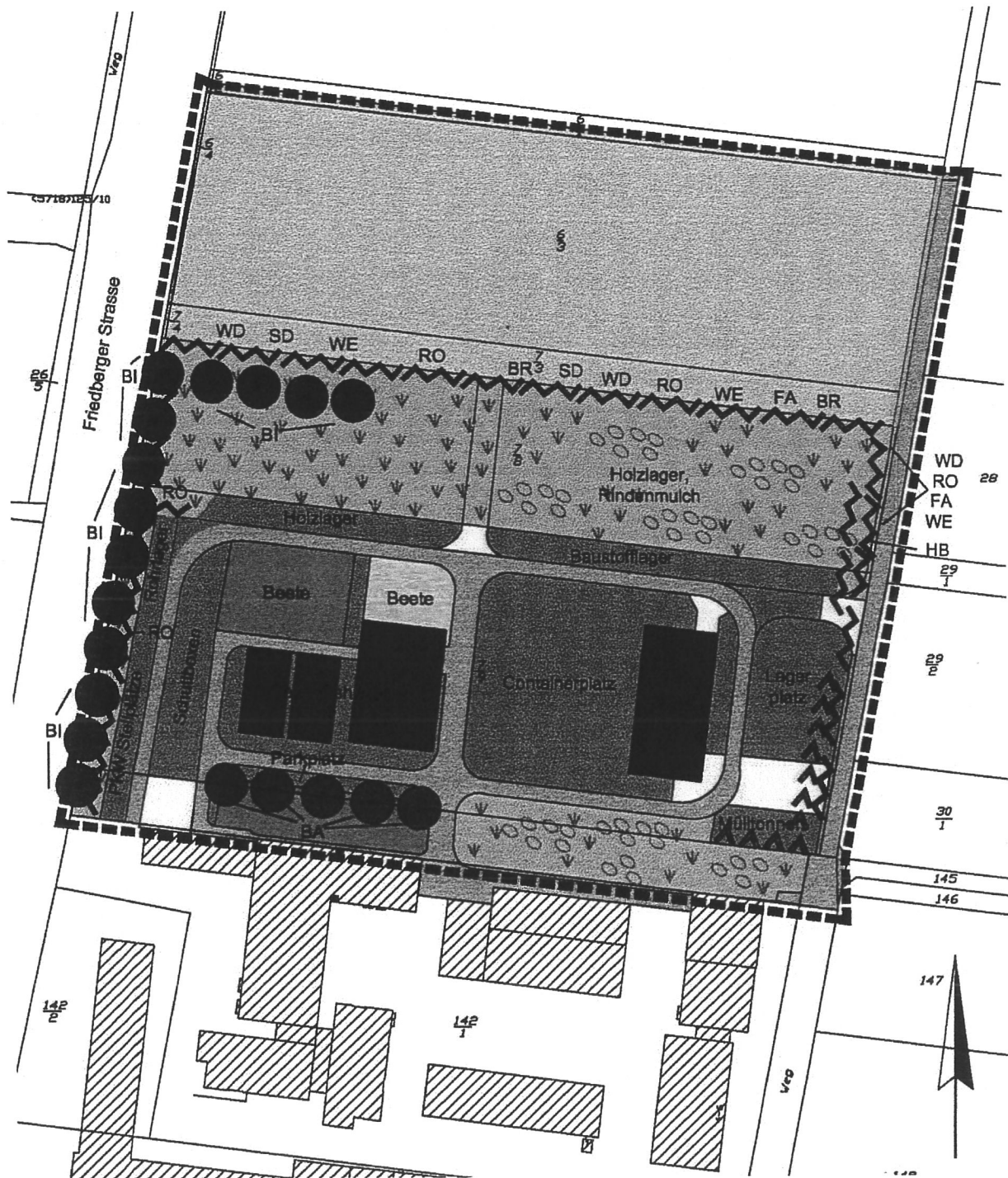
Ohne menschlichen Einfluß wäre der Planungsraum, der außerhalb der Niddaaue trockene, nährstoffreiche Lößstandorte umfasst, vom artenreichen Eichen-Hainbuchenwald (*Quercus carpinetum*) bedeckt.

Folgende Pflanzenarten würden hier vorherrschen:

- Baumschicht: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Feldulme, Vogelkirsche.
- Strauchschicht: Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hasel, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn (randlich).
- Krautschicht: Waldziest, Giersch, Große Brennessel, Kleines Springkraut, Anemone, Waldprimel, Scharbockskraut, Waldveilchen etc.

Die Kenntnis autochthoner Arten gibt jedoch für die künftige Begrünung des Baugebietes gute Hinweise zur Artenauswahl, wie z.B. bei der Bepflanzung an der K 10.

Abb. 2 **Bebauungsplan „Gewerbegebiet: Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“**
Bestandsaufnahme für das nördliche Erweiterungsgebiet



6. Erläuterung der Planung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1990 sind inzwischen bis auf einzelne Baulücken im Osten des Geltungsbereiches überbaut. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden in die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Auf aktueller Katastergrundlage (März 2001) werden Baugrenzen und die privaten Grünflächen dem Bestand angepasst. Es erfolgt für den ursprünglichen Geltungsbereich eine Neuzeichnung auf der aktuellen Katastergrundlage.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Nordwesten zwischen der K 10 und einer vorhandenen Erschließungsstraße mit angeschlossenem Wirtschaftsweg in nördliche Richtung erweitert (Flurstücke 7/9; 7/8; 7/3 und 6/3).

Diese Flächen hat die Stadt inzwischen erworben. Hier sollen die dringend notwendigen Erweiterungen städtischer Betriebe umgesetzt werden. Die Stadtwerke, der Betriebshof und besonders das Gartenamt mit den angrenzenden Aufzucht- und Lagerflächen müssen dringend vergrößert werden. Ein Teil der für die Entwicklung vorgesehenen Grundstücke wird z.Zt. schon von den städtischen Betrieben genutzt.

Für die geplante Vergrößerung des Gebietes liegt ein mit den städtischen Betrieben abgestimmtes Konzept vor, das Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist.

Innerhalb der zusätzlichen Betriebsfläche soll sich hauptsächlich die z.Zt. beengt untergebrachte Garten- und Friedhofsabteilung entwickeln. Neben einigen Gebäuden sind Lagerflächen für Baumaterial und Geräte vor allem aber die Stadtgärtnerei mit Baumschule und Anzuchtbeeten vorgesehen.

Die Stadtgärtnerei ist bereits Anfang der 90-iger Jahre aus der Altstadt verlagert worden. Mit der jetzt vorgesehenen Planung soll die damals langfristig vorgesehene Erweiterung abgeschlossen werden.

Die vorhandene Erschließungsstraße (Flurstück 144), die direkt an die „Theodor-Heuss-Straße“ anschließt, soll mit ihrem jetzigen Ausbauquerschnitt in nördliche Richtung verlängert werden. Die landwirtschaftliche Verkehrsbeziehung zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen wird durch diesen Ausbau nicht behindert.

Die übrigen Wirtschaftswege bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Im Osten des Geltungsbereiches wird die für die Verbreiterung der Gleisanlagen benötigte Fläche nachrichtlich übernommen.

Der wasserführende Graben entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt erhalten. Das Niederschlagswasser und der Überlauf aus der Zisterne sollen über diesen Graben abgeleitet werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz konzentriert sich nur auf die Erweiterungsfläche (rd. 2,7 ha). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1990 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die „Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren“ (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

7. Erläuterung der Textfestsetzung

Die Baugebiete werden den jetzigen und den vorhandenen Nutzungen entsprechend ausschließlich als „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt. Hier sollen die vorgesehenen baulichen Erweiterungen und die geplanten Neubauten ermöglicht werden.

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. Diese Tankstellen sollen jedoch nun für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen.

Ausnahmsweise sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig“. Innerhalb dieser Gebiete sollen aufgrund des großen Flächenbedarfs und möglicher Lärmbeeinträchtigungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung auf 0,8 GRZ festgesetzt (GRZ = Grundflächenzahl, Angabe wie viele m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden darf).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., hier dürfen abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

8. Maßnahmen zur Eingriffsminderung, zum Ausgleich und Ersatz

8.1 Minderung des Eingriffs

Der Eingriff in die z.T. noch landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche (rd. 2,7 ha) wird durch die folgenden Maßnahmen gemindert:

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Dachgestaltung, zur Baugestaltung und zu den Werbeanlagen mildern den Eingriff in das Landschaftsbild und verbessern die Einbindung der Neubauten in die einsehbare Ortsrandlage.
- Das Gebot, ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude zu begrünen und die Festsetzung der vorgeschlagenen Pflanzstreifen als private Grünflächen, dienen einer besseren Einfügung in die Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und offener Landschaft und der Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, in die Biotoptypen, in den Boden, in das Kleinklima sowie in den Wasserhaushalt.

- Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mindern den Eingriff in das Landschaftsbild und in alle übrigen Schutzgüter. Diese Flächen werden als „private Grünfläche“ zur Eingrünung und Gliederung des Planungsgebietes festgesetzt. Die mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzenden Flächen kompensieren gleichzeitig einen Teil der Eingriffe im Geltungsbereich. Sie werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.
- Festsetzungen zum Ausbau der Stellplätze und einen Teil der Lagerflächen und sowie zur Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen mindern den Versiegelungsgrad und damit den Eingriff in alle Schutzgüter.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die Flächen im Norden des wirksamen Bebauungsplanes (vgl. Abb. 2) sind inzwischen teilweise schon bebaut. Hier sind durch Einzelbaugenehmigungen Gebäude und Lagerflächen entstanden (vgl. Karte 1 Realnutzung). Zusätzlich soll das städtische Gelände in nördliche Richtung hauptsächlich für die Gärtnerei erweitert werden.

Diese Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden. Neben den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (0,12 ha) wird deshalb Ackerland (0,60 ha) außerhalb des Geltungsbereiches für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im wirksamen Bebauungsplan sind im Westen und Südwesten des Geltungsbereiches 5,0 bis 13,0 m breite Pflanzflächen festgesetzt. Diese Grünstreifen sind im Zuge der Bebauung und der Bepflanzungsmaßnahmen abschnittsweise weggefallen oder verkleinert worden. Die Differenz zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und den tatsächlich bepflanzten Flächen beträgt 0,14 ha. In der Änderung des Bebauungsplanes ist diese Differenz zu bilanzieren.

Die zusätzlichen Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen (0,54 ha) sowie Differenz (0,14 ha) zwischen ursprünglicher Planung und dem Bestand werden innerhalb des Hauptgeltungsbereiches (0,13 ha) und einen Zusatzgeltungsbereich (0,60 ha) ausgeglichen).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entlasten die z. Zt. intensiv genutzten Böden von Dünger- und Biozideinsatz.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird insb. durch die festgesetzten Maßnahmen zur Nutzung des Oberflächenwassers (Brauchwassernutzung, Versickerung) und zur Flächenbefestigung (wasserdurchlässige Beläge) minimiert.

Der Eingriff in das Lokalklima wird durch kleinklimatische Verbesserungen auf Laubgehölzflächen, wo sich ein naturnahes sommerliches Teilschattklima einstellen wird, teilweise kompensiert. Eine weitere Kompensation ergibt sich durch die Grünbestände der Gärten.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Baugestaltung deutlich abgemildert.

Der Eingriff in die Biotoptypen wird auf kompensationswirksamen Gehölzflächen größtenteils ausgeglichen. Insbesondere ergeben sich durch Kompensationsmaßnahmen im Vergleich zum Ist-Zustand des Eingriffsgebietes wesentliche Vorteile für die feldflurbewohnende Fauna. Hierzu zählen die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Auf diesen Flächen erfolgt eine Verbesserung des derzeitigen Biotopwertes.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches und in einem Zusatzgeltungsbereich kompensiert werden können. Dem flächenmäßigen Eingriff in Form der Vollversiegelung durch Gebäude, Lagerflächen und Straßen von max. 0,68 ha stehen kompensationswirksame Maßnahmen („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) von 0,73 ha gegenüber.

Tab. 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**1. Eingriffsflächen**

.. neue Baugebiete

0,18 ha x 0,8 GRZ = 0,14 ha

.. neue Lagerflächen 0,36 ha + 0,25 ha (Teilversiegelung) = 0,30 ha

.. neue Wege = 0,10 ha

.. Differenz zwischen ursprünglich geplanter Bepflanzung
und dem Bestand = 0,14 ha

Versiegelung insg. = 0,68 ha

2. Ausgleichsflächen

.. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 (innerhalb des Geltungsbereiches) = 0,13 ha

.. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (Zusatzgeltungsbereich)= 0,60 ha

Ausgleichsflächen insg. = 0,73 ha

10. Angabe über Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (8,65 ha) ist entlang der „Theodor-Heuss-Straße“ fast flächendeckend bebaut. Die weitere Entwicklung des Gebietes konzentriert sich auf den nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches nördlich des inzwischen verrohrten Flutgrabens (3,0 ha). Davon ist der südliche Abschnitt bereits bebaut 1,35 ha (Einzelbaugenehmigungen).

- **Verkehrerschließung**

Die weitgehend schon vorhandenen Gewerbegebiete werden über bestehende Straßen erschlossen. Für die geplante Erweiterung der städtischen Flächen (Stadtwerke, Betriebshof, Stadtgärtnerei) wird die interne Erschließung in nördliche Richtung erweitert. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird z.T. verbreitert. Die landwirtschaftlichen Verkehre werden nicht behindert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das weitgehend schon vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke. Die neu errichteten Gebäude sind durch Einzelbaugenehmigungen errichtet worden. Der notwendige Mindestentnahmedruck für Löschwasser reicht aus.

- **Abwasserableitung und –behandlung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind leistungsfähige Abwasserleitungen vorhanden. Die neu errichteten Gebäude sind an das Leitungsnetz bereits angeschlossen.

- **Schutzgebiete**

Der Planbereich liegt in der Weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen Bad Vilbel. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.