

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Veranlassung

Vorrangiges Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ ist die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen durch Umwandlung bestehender Sonder- und Mischgebiete in Wohngebiete und durch Einbeziehung der Grundstücke Friedberger Straße 177-187 in den Bebauungsplan als Gewerbegebiet.

Außerdem motiviert ist das Bauleitplanverfahren in den Wünschen der Stadt, neue Stellplatzanlagen zu schaffen und den Katalog der textlichen Festsetzungen zu vereinfachen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan durch Anpassungen an die fortgeschrittene Baulandparzellierung und Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aktualisiert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 02.12.1999 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan „Dortelweil-West, 4. Änderung und Erweiterung“ zu ändern. Der Beschluß ist am 22.03.2000 in der Frankfurter Neuen Presse, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat am 30.03.2000 stattgefunden.

Zum Zeitpunkt der Bürgerinformationsveranstaltung war vorgesehen, den Geltungsbereich um einen Teil des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ zu erweitern und dort ein Gewerbegebiet für eine Tankstelle auszuweisen. Von diesem Plan wurde Abstand genommen. Es wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ durchgeführt.

Vom 20.11.2000 bis einschließlich 22.12.2000 wurden die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Hauptgeltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung umfaßt den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dortelweil-West, 4. Änderung und Erweiterung“ (insgesamt ca. 639.175 m²) mit folgenden Abweichungen:

- Geltungsbereichserweiterung Friedberger Straße 177-187
Gemarkung Dortelweil
Flur 9 Flurstücke 13/1, 13/2, 13/8, 13/9, 13/16, 13/19, 13/25 und Teilflächen des Flurstückes 13/24
Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 4.970 m².
- Geltungsbereichserweiterung nördlich der Anschlußstelle an die B 3 zur Herstellung eines Notweges
Gemarkung Dortelweil
Flur 8 Teilflächen der Flurstücke 691 und 670 (Wegeparzelle östlich parallel zur B3),
Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 120 m².

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- Verringerung des Geltungsbereiches um Lärmschutzflächen für das Baugebiet „Auf der Scheer“
Gemarkung Dortelweil
Flur 8 Teilflächen der Wegeparzelle 38/4 (Th.-Heuss-Straße)
Die Flächenreduzierung beträgt ca. 235 m².

Der gesamte Hauptgeltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung erweitert sich somit um ca. 4.855 m² und hat eine Gesamtgröße von ca. 644.030 m² (64,4 ha).

Die 4 bestehenden Zusatzgeltungsbereiche für Ersatzmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 38.885 m² werden um folgende Flächen erweitert:

Gemarkung Gronau

Flur 17, Flurstücke 19/4 (ca. 2.560 m²), 20/1 (4.907 m²) und 46/17 (4.879 m²).

Die Fläche der Zusatzgeltungsbereiche vergrößert sich somit um ca. 12.345 m² auf 51.230 m² (5,1 ha).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für das Plangebiet.

Die aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Flächen am Nordrand (Teile der Wegeparzelle 387) werden in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ aufgenommen.

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 Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel 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.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Inhalte der 5. Änderung

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, und solche, die sie nicht berühren.

Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, sind:

- die Erweiterungen des Geltungsbereiches für weitere gewerbliche Bauflächen und Flächen für Wegebau (sh. Kap. 5.1),
- die Verkleinerung des Geltungsbereiches um eine kleine Teilfläche am Nordrand (sh. Kap. 5.2),

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELOWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- die Neuausweisung von Wohngebieten anstelle des Mischgebietes MI 1, eines Teiles des Mischgebietes MI 2 zwischen Nieder-Erlenbacher-Weg und Konrad-Adenauer-Allee und des Sondergebietes SO 2 Pferdesport (sh. Kap. 5.3, 5.4 und 5.5),
- die Ausweisung eines neuen Sporthallenstandortes durch Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche für Soziales und Umwandlung der angrenzenden Grünfläche südlich der Beethovenstraße (sh. Kap. 5.6).
- die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche Schule zu Lasten der öffentlichen Grünfläche, die östlich anschließt (sh. Kap. 5.7),
- die Festsetzung neuer Kfz-Stellplatzanlagen anstelle des Mischgebietes MI 3, an der Einmündung des Nieder-Erlenbacher-Weges in die Willy-Brandt-Straße, sowie an der Abknickung der Willy-Brandt-Straße (sh. Kap. 5.8).

Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind:

- die Verstärkung der Schallschutzvorkehrungen an der B3 Richtung Süden (sh. Kap. 5.3),
- die Verbreiterung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges, der am Nordrand des Geltungsbereiches der Erschließung des Sondergebietes für Pferdehaltung und -sport im Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“ dient (sh. Kap. 5.9),
- die Aufhebung der Ausweisung des Nieder-Erlenbacher Weges als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (LDWW) westlich der Konrad-Adenauer-Allee (sh. Kap. 5.10),
- die Festsetzung von Stellplätzen für das Kultur- und Sportforum anstelle von öffentlicher Verkehrsfläche im Bereich der Willy-Brandt-Straße (sh. Kap. 5.8),
- die Anpassung der Baumpflanzgebote in öffentlichen Verkehrsflächen an die tatsächliche Realisierung (sh. Kap. 5.11),
- die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Ziel einfacherer Handhabbarkeit (sh. Kap. 5.12) und
- die Übernahme veränderter Grundstücksparzellierungen und der höhenmäßigen Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen in die Darstellungen des Bebauungsplanes (sh. Kap. 5.12).

Aufgrund der Abwägung der während der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind weitere die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen und redaktionelle Überarbeitungen vorgenommen worden:

- **in den neuen Wohngebieten WA 4 und 5** ist ein einheitlicher Straßenquerschnitt von 9,0 m mit beidseitigem Gehweg gewählt worden, so daß die Pflanzgebote für Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen erfolgen; der notbefahrbare Fuß- und Radweg wird in einem 90° Winkel auf den südlichen Grenzweg geführt; am südlichen Siedlungsrand wird ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Baugebietseingrünung ergänzt und die westliche Baugrenze wird im notwendigen 40 m-Abstand zur B 3 festgesetzt.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- für die neuen Geltungsbereiche 5, 6, und 7 für Ersatzmaßnahmen wird ein veränderter Festsetzungstext zur Ermöglichung strukturreicher Biotopneuanlagen formuliert,
- der schalltechnische Orientierungswert im WA* wird für nachts auf 45 dB (A) korrigiert,
- der Verlauf verschiedener Versorgungsleitungen wird in der Planzeichnung ebenfalls korrigiert; die Lage privater Transformatorenstationen wird ergänzt,
- in den textlichen Festsetzungen werden an einigen Stellen präzisere Formulierungen bzw. erläuternde Ergänzungen vorgenommen.

5. Begründung und Erläuterung der Änderungen

5.1 Geltungsbereichserweiterungen

Die ältere Wohnbebauung an der Friedberger Straße, die nördlich an das Chausseehaus anschließt, war seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 1994 nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die 5 Wohnhäuser waren nicht in das städtebauliche Konzept für Dortelweil-West integrierbar, das für den Verlauf der Friedberger Straße gewerbliche Nutzungen vorsah und vorsieht. Ihr Bestand sollte aber nicht durch eine Einbeziehung in den Bebauungsplan gefährdet, ihre Entwicklungsmöglichkeit gemäß § 34 BauGB hingegen gewährleistet werden. Hiervon ist in den vergangenen Jahren kein Gebrauch gemacht worden. Im Gegenteil haben sich die Eigentümer überwiegend zur Aufgabe der Wohnnutzung entschlossen. Aus diesem Grunde wird der Bereich jetzt als Gewerbegebiet festgesetzt. Die städtebauliche Zielsetzung für Dortelweil-West wird hierdurch komplettiert.

Bei dem neuen Gewerbegebiet beträgt der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straßenparzelle nur noch 10 m. Ein größerer Abstand ist nicht notwendig, weil es sich bei der Friedberger Straße nicht mehr um eine qualifizierte Straße handelt. Ein deutliches Zurücktreten hinter den Komplex des Chausseehauses mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus ist dennoch städtebaulich geboten, um der historischen Situation (Frankfurter Zollhaus, im 18. und 19. Jh. als einziges Bauwerk an der Straße) Rechnung zu tragen. Die Erschließung erfolgt von der Friedberger Straße.

Diese Geltungsbereichserweiterung wird in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einbezogen.

Bei der zweiten Geltungsbereichserweiterung handelt es sich nur um eine Fläche von ca. 120 m² ganz im Nordwesten des Baugebietes. Ihre Einbeziehung ist erforderlich, um eine Einmündung von Wirtschaftswegen nach Osten verschieben zu können und so im Bereich der B 3-Unterführung Platz zu gewinnen für die Herstellung eines Notweges. Die Erforderlichkeit hat sich im Zuge der Planung der Anschlußstelle der Theodor-Heuss-Straße an die B 3 herausgestellt.

5.2 Geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war geplant, einen Flächenanteil aus dem Bebauungsplan „Auf der Scheer“ in einer Größe von ca. 0,4 ha in den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung aufzunehmen, um hier ein Gewerbegebiet für eine Tankstelle auszuweisen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Dieses Planungsvorhaben soll nun aber als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ durchgeführt werden. Zur Abrundung dieser Planung ist es erforderlich, geringfügige Teilflächen aus dem Geltungsbereich „Dortelweil-West“ herauszunehmen und in den Geltungsbereich „Auf der Scheer“ zu integrieren.

Es handelt sich um Flächen für Lärmschutzvorkehrungen westlich des Theodor-Heuss-Kreisels in einer Größenordnung von ca. 235 m². Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des Änderungsverfahrens „Auf der Scheer“ behandelt.

5.3 Neue Wohngebiete WA 4 und 5 anstelle des SO 2 Pferdesport

Durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung, für ein Sondergebiet für Pferdezucht, -ausbildung und -sport einen Bebauungsplan westlich der B3 aufzustellen, steht das bisherige Sondergebiet SO 2 Pferdesport im Südwesten von Dortelweil-West für neue planerische Überlegungen zur Verfügung.

Für die Entscheidung, das Sondergebiet zu verlagern, war das Erfordernis ausschlaggebend, keinen zusätzlichen starken Zielverkehr in die Wohngebiete zu ziehen. Entsprechend ist es folgerichtig, die freiwerdende Fläche von 1,9 ha Größe als ein Wohngebiet mit geringer Dichte festzusetzen (GRZ 0,3/GFZ 0,6 bzw. 0,9).

Es ist außerdem Absicht der Stadt Bad Vilbel, in Ergänzung der sonstigen Wohngebiete ein anderes Wohnungsangebot in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern bereitzustellen. Ihre Höhe soll sich zum Ortsrand herunterstaffeln. Zum nördlich gelegenen Grünzug ist dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise, bevorzugt in der Form von Stadtvillen vorgesehen.

Erschlossen werden die neuen Wohngebiete durch eine Ringstraße, deren Einmündung in die Konrad-Adenauer-Allee an einer gut einsehbaren Stelle ganz im Norden des kleinen Baugebietes liegt.

Fuß- und Radwege stellen die Verbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zum nördlich anschließenden Grünzug sowie zu den Wirtschaftswegen der südlichen Feldflur her. Der südliche Fuß- und Radweg soll für Kraftfahrzeuge notbefahrbar sein (b = 3,50 m), im Falle es an der Einmündung der Ringstraße zu einer Sperrung kommt.

Im Verlauf der Ringstraße werden öffentliche Parkplätze im Straßenraum (6,0 m Fahrbahn, beidseitige Gehege) hergestellt.

Zur Sicherstellung ausreichender Wohnruhe im Wohngebiet WA 4 ist eine Verstärkung der Lärmschutzvorkehrungen an der B 3 erforderlich. Auf der Grundlage einer Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros IMB-Plan, Frankfurt/Berglen-Enkheim, wird festgesetzt, die geplante Lärmschutzwand westlich und südwestlich des Baugebietes um 0,50 m zu erhöhen. Der minimale Abstand der Wohnbebauung muß nach Aussage des Gutachtens 44,0 m betragen.

Der Umplanungsbereich wird in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

5.4 Neues Wohngebiet WA 1 anstelle des MI 2 südlich des Nieder-Erlenbacher-Weges

Für das bisherige nördliche Teilgebiet des früheren MI 2 zwischen Nieder-Erlenbacher-Weg und Konrad-Adenauer-Allee ist seit der letzten Bebauungsplanänderung eine Planung für Wohnnutzung in Form von Hausgruppen vorgelegt worden, die die Zustimmung der Stadt Bad Vilbel gefunden hat. Sie soll durch Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht werden.

Die veränderte Festsetzung ist angemessen, da bereits das städtebauliche Konzept von 1994 für die Willy-Brandt-Straße Mischbauflächen vorgesehen hat und die bisherigen Bauvorhaben in diesem Bereich ausschließlich gewerblicher Art gewesen sind.

Für Fahrzeuge erreichbar ist das Wohngebiet über den Nieder-Erlenbacher-Weg, der um 1,0 m verbreitert wird und sowohl von der Willy-Brandt-Straße als auch der Friedberger Straße angefahren werden kann. Die innere Erschließung über verkehrsberuhigte Wohngebiete ist öffentlich. Westlich des Wohngebietes ist eine kleine Grünanlage vorgesehen und werden Stellplätze für das Kultur- und Sportforum angelegt.

Das östlich anschließende Gewerbegebiet soll – der städtebaulichen Zielsetzung für die Friedberger Straße entsprechend – erhalten bleiben. Zur Sicherstellung ausreichender Wohnruhe im neuen Wohngebiet wird es künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ausgewiesen, womit die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von maximal 55 dB (A)/m² tags und 45 dB (A)/m² nachts verbunden ist.

Trotz gleichbleibenden Maßes der baulichen Nutzung muß der Umplanungsbereich wegen der Neuausweisung öffentlicher Verkehrsflächen in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen werden.

5.5 Neues Wohngebiet WA* anstelle des Mischgebietes MI 1

Planerischer Wille der Stadt Bad Vilbel war immer, in dem bisherigen MI 1 westlich des SO 1 Ladenzentrum in gewissem Umfang Wohnungen unterzubringen, um eine Belebung im Umfeld des Dortelweiler Platzes sicherzustellen.

Im Rahmen von Vorplanungen des Grundstückseigentümers hat sich gezeigt, daß gemischt genutzte Immobilien am Markt nicht absetzbar sind. Gegen den Bau reiner Wohngebäude spricht städtebaulich nichts. Um sie zu ermöglichen, wird in der Bebauungsplanänderung statt eines Mischgebietes ein Wohngebiet festgesetzt.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Sondergebietes „Ladenzentrum“ werden für das WA* die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zugelassen (Festsetzung A. 7.5.3) mit einem Tagwert von 60 dB (A) und einem Nachtwert von 45 dB (A).

Das schalltechnische Gutachten für das genehmigte Einkaufszentrum „Brunnen-Center“ hat bereits den Nachweis gebracht, daß diese Orientierungswerte auf dem Grundstück des WA* eingehalten werden.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Für das neue Wohngebiet wird ein geringeres als das bisher zulässige Maß baulicher Nutzung festgesetzt, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen. Die erforderliche GRZ von 0,55 und GFZ von 1,55 überschreiten dennoch die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die höhere Verdichtung ist im Zentrum des Stadtteiles Dortelweil-West gerechtfertigt. Großzügige Freibereiche stehen in unmittelbarer Wohnungsnähe auf dem Dortelweiler Platz und in den Grünzügen ausgleichend zur Verfügung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gibt es nicht, da die vorher zulässige und ausgeglichene Überbauung und Versiegelung verringert wird. Verkehrsprobleme sind durch die Lage an der Willy-Brandt-Straße nicht zu erwarten.

Die durch die veränderte Festsetzung bewirkte Verringerung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht zum Ansatz gebracht, weil das genehmigte Einkaufszentrum die zulässige Flächenversiegelung überschreitet und der hierfür notwendige Ausgleich über die geringer vorgesehene Versiegelung im früheren MI 1 bzw. jetzigen WA* erbracht worden ist.

5.6 Sporthallenstandort an der Beethovenstraße

Da die Kapazität des Kultur- und Sportforums für sportliche Aktivitäten bereits ausgeschöpft ist und der weitere Zuzug von Neubürgern nach Dortelweil-West weiter ansteigende Nachfrage nach Räumen für Sport erzeugen wird, wird auf Antrag der Stadtverordnetenversammlung die Widmung der für soziale Zwecke ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche auf der Südseite der Beethovenstraße für sportliche und kulturelle Zwecke erweitert. Die bisher östlich anschließende öffentliche Grünfläche wird in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen.

Hierdurch wird Planungsrecht für eine Sporthalle und einen Bolzplatz geschaffen. Ein Teil der Fläche wird für Stellplätze bereitgestellt. Durch Verzicht auf einen einzelnen Stellplatz im Südwesten kann die Gemeinbedarfsfläche zusätzlich direkt an den Richard-Wagner-Weg angeschlossen werden.

Der Umplanningbereich wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

5.7 Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche Schule

Im Zuge der Erweiterung der Grundschule auf der Nordseite der Beethovenstraße muß zur Unterbringung von Jugendeinrichtungen die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche erweitert werden. Dies geschieht zu Lasten eines Teiles der östlich benachbarten öffentlichen Grünfläche. Die Widmung der Gemeinbedarfsfläche ist künftig für schulische und soziale Zwecke.

Der Umplanningbereich wird in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

5.8 Herstellung von KFZ-Stellplatzanlagen

Wegen der großen Nachfrage nach KFZ-Stellplätzen in Dortelweil-West werden an verschiedenen Stellen des Geltungsbereiches neue Stellplatzanlagen festgesetzt, die sowohl dem Nachweis erforderlicher Stellplätze für das Kultur- und Sportforum dienen als auch sonstigen Nutzern zur Verfügung stehen sollen.

Stellplatzanlagen werden an folgenden Stellen eingerichtet: 1. anstelle des früheren MI 3 zwischen Dortelweiler Platz und Friedberger Straße, 2. am westlichen Ende des neuen Wohngebietes an der Einmündung des Nieder-Erlenbacher-Weges in die Willy-Brandt-Straße (früher MI 2), 3. an der geplanten Vorfahrt zum Kindergarten 1 in der Abknickung der Willy-Brandt-Straße mit teilweisem Eingriff in den öffentlichen Grünzug und 4. auf der Ostseite der Willy-Brandt-Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die 3 erstgenannten Umplanungsbereiche verändern den naturschutzrechtlichen Eingriff und werden deshalb in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung behandelt.

Über die Stellplatzanlage östlich des Dortelweiler Platzes wird auch zukünftig mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Andienung des Dortelweiler Platzes gewährleistet. Die Einfahrt von der Friedberger Straße wird in Gegenlage zur Industriestraße leicht nach Süden verschoben. Seitlich wird ein Standort für die Errichtung einer Werbeanlage für Brunnen-Center und Kultur- und Sportforum als Nebenanlage ausgewiesen.

5.9 Zufahrt zum Sondergebiet für Pferdeezucht, -ausbildung und -sport westlich der B 3

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“ haben das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen und Landwirte angeregt, den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der parallel zur Theodor-Heuss-Straße unter der B 3 hindurchgeführt wird und auch der Erschließung des Sondergebietes für Pferdeezucht, -ausbildung und -sport dient, in seiner gesamten Länge auf 5,50 m zu verbreitern, um Begegnungsverkehr mit Landwirtschaftsfahrzeugen zu gewährleisten. Diesem Ansinnen wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung entsprochen.

In Anlehnung an Bild 14 der EAE 85/95, Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit, wird als befestigte Breite 5,50 m festgesetzt. Hierin sind 0,50 m Zuschlag für breite landwirtschaftliche Fahrzeuge enthalten. Bankette werden, wie bei Wegen üblich, 0,75 m breit standfest ausgeführt.

Der Wegeabschnitt zwischen dem Theodor-Heuss-Kreisel und dem westlichen Rand des Baugebietes „Auf der Scheer“ wird nicht von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren und kann deshalb unbedenklich mit 4,00 m befestigter Breite ausgeführt werden. Daß auf diesem kurzen Teilstück Begegnungsverkehr für Ziel- und Quellverkehr des Sondergebietes nicht möglich ist, wirkt im Sinne des Vorranges für Fußgänger und Radfahrer verkehrsberuhigend.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

5.10 Nieder-Erlenbacher-Weg

Die Ausweisung des Nieder-Erlenbacher-Weges in seinem westlichen Abschnitt als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg entfällt künftig. Nach Fertigstellung des im Zuge der Nordspange in Bau befindlichen Wirtschaftsweges und der damit verbundenen Schließung des äußeren Ringes von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen rund um das Baugebiet Dortelweil-West wird er entbehrlich sein. Der Ausbau des Nieder-Erlenbacher-Weges erfolgt als reiner Fuß- und Radweg.

5.11 Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Nach der Bebauung großer Teile der Wohngebiete in Dortelweil-West hat sich herausgestellt, daß die vorgesehenen Baumpflanzungen durch Grundstückszufahrten und Leitungsführung nicht an allen Stellen durchführbar waren. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die Pflanzgebote in den Verkehrsflächen der tatsächlichen Situation angepaßt werden.

Die Reduzierung der Pflanzgebote schlägt sich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nieder.

5.12. Sonstige Änderungen

In der Bebauungsplanänderung wird einem Wunsch der Verwaltung gefolgt, die textlichen Festsetzungen zu straffen. Dies wird vor allem durch den Verzicht auf Hinweise bezüglich solcher Regelungen, die unmittelbar aus der Baunutzungsverordnung, der Hessischen Bauordnung und der Stellplatzsatzung auf das Bauvorhaben wirken, erreicht.

Für die Erteilung von Baugenehmigungen neu geregelt wird die Anrechnung des Maßes der baulichen Nutzung in den Wohngebieten WA 1 und 2. Die Erlaubnis bei Reihenmittelhäusern, die festgesetzten Ausnutzungsziffern um max. 10 % zu überschreiten, ersetzt die gruppenweise Berechnung von GRZ und GFZ bei gemeinschaftlicher Beantragung.

Weitere Änderungen sind:

- die Angleichung der Grenze zwischen Sondergebiet SO 1 und Gewerbegebiet GE 4 an die tatsächlich vorgenommene Parzellierung,
- die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Straße 51, 53, 60 und 62 einschließlich veränderter Parzellierung,
- das Entfallen zweier Garagen und Stellplätze in der Anton-Bruckner-Straße 4 und 38 und
- die nachrichtliche Übernahme der Aufschüttungshöhen im westlich begleitenden Grünzug.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTElWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

6. Veränderte Flächenbilanz

Verkehrsflächen	
(einschl. Stellplatzanlagen, ohne Wege in Grünzügen)	117.920 m ²
Öffentliche Grünflächen	99.850 m ²
Biotopflächen	12.960 m ²
Wasser- und Grabenflächen	2.600 m ²
Flächen für Lärmschutzmaßnahmen	19.420 m ²
Nicht bebaubare Flächen	252.750 m² (39,2%)
Gemeinbedarfsflächen	27.370 m ²
Wohnbauflächen mit GRZ 0,3	14.790 m ²
Wohnbauflächen mit erw. GRZ 0,6	179.100 m ²
Wohnbauflächen mit erw. GRZ 0,75	51.300 m ²
Wohnbauflächen mit GRZ 0,55	2.480 m ²
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,4	37.360 m ²
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,6	12.300 m ²
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,7	20.340 m ²
Mischbauflächen MD	4.110 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,4	8.100 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,6	12.950 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,7	3.160 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,8	6.040 m ²
Sonderbauflächen	11.880 m ²
Nettobauland	391.280 m² (60,8 %)
Gesamtfläche des Hauptgeltungsbereiches	644.030 m²
Zusatzgeltungsbereiche für Ersatzmaßnahmen	51.230 m ²

7. Verkehrserschließung

Die im inneren Verkehrsgefüge vorgenommenen Veränderungen sind in den Kapiteln 5.1, 5.3, 5.4, 5.9 und 5.10 bereits beschrieben worden.

Die günstigen Bedingungen der ÖPNV-Versorgung bleiben bestehen:

Ein entscheidendes Kriterium für die große Ortserweiterung in Dortelweil war von Anfang an das Vorhandensein eines S-Bahn-Haltepunktes. Dieser ist von dem neuen Wohngebiet in Entfernungen von ca. 600 m bis 1200 m erreichbar, was über das dichte Fuß- und Radwegenetz problemlos zu bewältigen ist.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Der Bahnhof Bad Vilbel-Dortelweil ist S-Bahn-Haltepunkt der S 6 zwischen Friedberg und Frankfurt/Main. Die tagsüber im 20-Minuten-Takt fahrende S-Bahn ist auch für die Bewohner von Dortelweil-West gut erreichbar. Der zentrale Fußweg des Gebietes zielt auf die Hohemarkstraße als direkter Weg zum Bahnhof. An der Friedberger Straße ist an dieser Stelle eine Mittelinsel als Querungshilfe ausgeführt. Auch an den Kreisverkehrsplätzen kann die Friedberger Straße leicht überquert werden.

Zusätzlich zur S-Bahn-Anbindung verbindet seit 31.07.2000 der VILBUS Dortelweil-West direkt mit der Kernstadt Bad Vilbel und dem Bahnhof Dortelweil.

Die Bushaltestellen befinden sich in der Konrad-Adenauer-Allee und der Friedberger Straße. Die maximale Haltestellenentfernung beträgt zwischen 370 m und 250 m. Ein Umsteigen in den Bus nach Frankfurt/Main ist in der Kernstadt möglich.

Der VILBUS-Betrieb wird mit einem Midi-Bus durchgeführt (21 Sitz-, 40 Stehplätze). Alle Haltestellen erhalten Wetterschutz. Die Fahrzeuge sind behindertengerecht ausgestattet. Die VILBUS-Linie 64 verkehrt zwischen 5.56 Uhr und 19.50 Uhr, vormittags und abends im Halbstundentakt, mittags im Stundentakt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ sichergestellt und größtenteils baulich bereits hergestellt worden. Durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

9. Grünordnung

Die Verringerung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich, die durch die 5. Änderung und Erweiterung verursacht wird, ist beschreibend in Kap. 5 dargestellt worden. Die Verringerung verteilt sich auf mehrere Teilflächen und beeinträchtigt nicht das grünordnerische Gesamtkonzept des Baugebietes. Die Höhe des Eingriffes und sein naturschutzrechtlicher Ausgleich werden im landschaftsplanerischen Erläuterungsbericht behandelt.

aufgestellt:
Friedberg, den 10.11.2000
be/gb/00018/begründung



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Betr.: 5. B-Plan-Abänderung Bad Vilbel-Dortelweil - West

Mit Schreiben vom 28.06.2000 wurde unser Büro beauftragt, die o.a. 5. B.-Plan-Abänderung in Zusammenarbeit mit der Planungsgesellschaft mbH BLFP-Friedberg hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung zu bearbeiten.

Diese Abänderungen werden in den nachfolgenden Biotopwertdifferenz-Tabellen auf der Basis des HENatG §§ 5+6 untersucht. Dabei werden **folgende Bereiche** bilanziert:

Änderungsbereich A			
(ehemaliges SO 2 Pferdesport)			21.055 m2
Änderungsbereich B	Gemeinbedarfsfläche		5.499 m2
"	C	WA 1-Gebiet	9.940 m2
		- vorher MI 2 + GE 1-	
"	D	GE 3	
		vorher Wohngebiet außerhalb	5.290 m2
"	E	Stellpl. öff. - vorher MI 3 -	1.825 m2
"	L	Gemeinbedarfsfläche a.d.	1.295 m2
		W.-Br.-Str.	
		- vorh. öffentl.Grünfläche -	
"	N	Stellplätze öff. - vorher Grünfläche	245 m2
"	P	Straßenbäume	

Nach der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich folgendes Bild:

Änderungsbereich 'A'	50.467,75	Minus-Punkte
Änderungsbereich 'B'	15.008,00	Minus-Punkte
Änderungsbereich 'C'	11.552,00	Plus-Punkte
Änderungsbereich 'D'	72.806,00	Minus-Punkte
Änderungsbereich 'E'	740,00	Plus-Punkte
Änderungsbereich 'L'	18.130,00	Minus-Punkte
Änderungsbereich 'N'	3.430,00	Minus-Punkte
Änderungsbereich 'P'	24.414,00	Minus-Punkte

Ergibt insgesamt - 171.963,75 Punkte

=====



Die vorgenannte Minus-Punktezahl ist das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichs-Biotopwertbilanzierung. Es wird kein Ausgleich erzielt. Demnach sind für den vorgenannten **Nicht-Ausgleich** folgende Ausgleichsflächen (wie bei der 3. B-Plan-Abänderung) vorzuschlagen, und zwar vorhandene Ackerflächen (13 Wert-Punkte), Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftlichen Feldholzinseln (27 Wert-Punkte) vorzusehen:

$$171.963,75 : (27 - 13) 14 = 12.283,12 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1,25 \text{ ha}$$

Nach Rücksprache mit Herrn Hünner - UNB Kreis Wetterau sowie Herrn Kliem - Liegenschaftsamt Bad Vilbel erhielten wir per FAX die Nachricht, daß die Stadt Bad Vilbel in dem ökologischen Entwicklungsgebiet OT Gronau (Gemeindeacker) folgende Kompensationsflächen zur Verfügung stellt:

Gemarkung Gronau	Flur 17 Nr. 46/17	4.879 m2	
"	"	Flur 17 Nr. 19/4	2.560 m2
"	"	Flur 17 Nr. 20/1	<u>4.907 m2</u>
			12.346 m2

Die vorgenannten Flächen reichen aus, die o.a. Kompensation in der Größe von 12.283,12 m² zu erzielen. Die Erstellung der Kompensations-Pläne für die vorgenannten Flurstücke (Feldholzinseln incl. Wiesenflächen sowie Rückzugsräume) sind über einen gesonderten Auftrag zu erarbeiten.

Fernwald-Anherod, 6.10.2000

Anlagen 11 Seiten Bilanzierung

D/ Herr Bechstein Büro BLFP - Friedberg
D/ Herr Hünner UNB Kreis Wetterau

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich A (ehem. Pferdesport)

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher		nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6	
Sp. 1	Sp. 2					
Übertrag:						
IST-Änderungsbereich 'A'						
10.710 SO 2	3	4.869,00		14.607,00		
16.230 GRZ 30 %						
10.710 WA 3	3	866,00		2.598,00		
2.165 GRZ 40 %	3	2.434,50		7.303,50		
10.510 16.230 x 15 %	3	757,75		2.273,25		
10.510 2.165 x 35 %	7	2.434,50		17.041,50		
10.540 16.230 x 15 %	7	216,50		1.515,50		
10.540 2.165 x 10 %	14	6.492,00		90.888,00		
11.221 16.230 x 40 %	14	324,75		4.546,50		
11.221 2.165 x 15 %	20	2.660,00		53.200,00		
02.600 Hecken-Gebüsfläche an Straßen						
Summe/Übertrag:		21.055,00		193.973,25		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme						
Biotopwertdifferenz:						
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen						
Planung:		Bei Ersatzmaßnahme:			Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	
Grundstücksbereitstellung:		Su.			DM	
Technische Baumaßnahme:						
Biologische Baumaßnahme:						

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich A (ehem. Pferdesport)

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher		nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6	
Sp. 1	Sp. 2					
Übertrag:						
SOLL-Änderungsbereich 'A'						
10.710 14.790 x GRZ 30 %	3		4.437,00		13.311,00	
10.710 2.110 x GRZ 40 %	3		844,00		2.532,00	
10.710 450 x GRZ 40 %	3		180,00		540,00	
10.510 14.790 x GRZ 15 %	3		2.218,50		6.655,50	
10.510 2.110 x GRZ 35 %	3		738,50		2.215,50	
10.510 450 x GRZ 20 %	3		90,00		270,00	
10.540 14.790 x GRZ 15 %	7		2.218,50		15.529,50	
10.540 2.110 x GRZ 10 %	7		211,00		1.477,00	
10.540 450 x GRZ 20 %	7		90,00		630,00	
11.221 14.790 x GRZ 40 %	14		5.916,00		82.824,00	
11.221 2.110 x GRZ 15 %	14		316,50		4.431,00	
11.221 450 x GRZ 20 %	14		90,00		1.260,00	
10.510 Straße	3		3.430,00		10.290,00	
10.510 Radwege	3		210,00		630,00	
11.221 Öffentl. Grünfl.	14		65,00		910,00	
Summe/Übertrag:			21.055,00		143.505,50	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 50.467,75		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme: Su. DM		Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.		

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
KÖHLERSTRASSE 18
35463 FERNWALD-ANNEROD

Blatt: 3 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich B

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher		nachher	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	Sp. 2x Sp. 3	Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4	Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2						
Übertrag:							
<u>IST-Änderungsbereich 'B'</u>							
10.710 4.427 x GRZ 40 %	3	1.770,80		5.312,40			
10.510 4.427 x GRZ 20 %	3	885,40		2.656,20			
10.540 4.427 x GRZ 20 %	7	885,40		6.197,80			
11.221 4.427 x GRZ 20 %	14	885,40		12.395,60			
02.600 Hecken- u. Gehölzfläche an Straßen	20	1.072,00		21.440,00			
<u>SOLL-Änderungsbereich 'B'</u>							
10.710 5.499 x GRZ 40 %	3		2.199,60		6.598,80		
10.510 5.499 x GRZ 20 %	3		1.099,80		3.299,40		
10.540 5.499 x GRZ 20 %	7		1.099,80		7.698,60		
11.221 5.499 x GRZ 20 %	14		1.099,80		15.397,20		
Summe/Übertrag:		5.499,00	5.499,00	48.002,00	32.994,00		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme							
				Biotopwertdifferenz: - 15.008,00			
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme:			Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.		
		DIPL.-ING. GÜNTHER KÖHLER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA RÖDGENER STRASSE 18 35463 FERNWALD - ANNEROD TELEFON (06 41) 4 16 33. FAX (06 41) 4 72 63			DM		

Blatt: 4 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich C

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2			Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
Übertrag:				Sp. 5	Sp. 6
<u>IST-Änderungsbereich 'C'</u>					
10.710 1.550 x GRZ 40 % (GE 1)	3	620		1.860	
10.510 1.550 x GRZ 20 %	3	310		930	
10.540 1.550 x GRZ 20 %	7	310		2.170	
11.221 1.550 x GRZ 20 %	14	310		4.340	
10.710 8.390 x GRZ 60 % (MI 2)	3	5.034		15.102	
10.510 8.390 x GRZ 20 %	3	1.678		5.034	
11.221 8.390 x GRZ 20 %	14	1.678		23.492	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'C'</u>					
10.710 1.780 x GRZ 40 % (GE e)	3		712		2.136
10.510 1.780 x GRZ 20 %	3		356		1.068
10.540 1.780 x GRZ 20 %	7		356		2.492
11.221 1.780 x GRZ 20 %	14		356		4.984
Summe/Übertrag:		9.940	1.780	52.928	10.680
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
		Biotopwertdifferenz:			
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme: Su.		Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	

Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich C

Blatt: 5 Kreis-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp. 2x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
Übertrag:		9.940	1.780	52.928	10.680
10.710 5.940 x GRZ 40 % (WA 1)	3		2.376		7.128
10.510 5.940 x GRZ 20 %	3		1.188		3.564
10.540 5.940 x GRZ 20 %	7		1.188		8.316
11.221 5.940 x GRZ 20 %	14		1.188		16.632
10.510 Straßenverkehr	3		70		210
10.540 Verkehrsfläche bes. Zweckber.	7		1.770		12.390
10.510 Öff. Stellplätze	3		120		360
02.600 Hecken- und Gebüschfläche an Straßen	20		260		5.200
Summe/Übertrag:		9.940	9.940	52.928	64.480
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 11.552	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.

Annerod, den 04.10.2000

DIPL.-ING. GÜNTER KOHLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
RÖDGNER STRASSE 18

35463 FERNWALD-ANNEROD
TELEFON (06 41) 4 16 38 FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 6 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich D

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:					
<u>IST-Änderungsbereich 'D'</u>					
10.710 Bebauung alt	3	691		2.073	
10.510 Befestigung alt	3	665		1.995	
11.222 Privatgärten alt	25	3.614		90.350	
(04.110 Obst-Großbäume)	(31)	(2 St.x130 m2 260 m2)		8.060	
10.710 40 x GRZ 40 %	3	16		48	
10.510 40 x GRZ 20 %	3	8		24	
11.221 40 x GRZ 40 %	14	16		224	
02.600 Hecken- und Gehölzflächen an Straßen	20	280		5.600	
Summe/Übertrag:		5.290		108.374	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.
				DM	

Blatt: 7 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich D

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp.2 x Sp.4 Sp. 6
Übertrag:		5.290		108.374	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'D'</u>					
10.710 5.290 x GRZ 60 % (GE 3)	3		3.174		9.522
10.510 5.290 x GRZ 20 %	3		1.058		3.174
11.221 5.290 x GRZ 20 %	14		1.058		14.812
(04.110 Groß-Obstbäume 2 St erhalten)	(31)		(260)		8.060
Summe/Übertrag:		5.290	5.290	108.374	35.568
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 72.806	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.

Annerod, den 04.10.2000

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 RÖDGENER STRASSE 18
 35463 FERNWALD - ANNEROD
 TELEFON (06 41) 4 16 33, FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 8 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich E

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:					
<u>IST-Änderungsbereich 'E'</u>					
10.710 1.825 x GRZ 40 % (MI 3)	3	730		2.190	
10.510 1.825 x GRZ 20 %	3	365		1.095	
11.221 1.825 x GRZ 40 %	14	730		10.220	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'E'</u>					
10.540 Stellplätze öff.	7				11.305
11.221 Grünfläche (öff.)	14		1.615 210		2.940
Summe/Übertrag:		1.825	1.825	13.505	14.245
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
				+ 740	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.
				DM	

Annerod, den 04.10.2000

DIP.-ING. GÜNTER KÖHLER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 RÖDGENER STRASSE 18
 35463 FERNWALD-ANNEROD
 TELEFON (06 41) 4 16 33 FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 9 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich L

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp. 2x Sp. 3 Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Übertrag:					
<u>IST-Änderungsbereich 'L'</u>					
02.600 Öffentl. Grünfläche verkehrsbegleit.	20	1.295		25.900	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'L'</u>					
10.710 1.295 x GRZ 40 %	3		518		1.554
10.510 1.295 x GRZ 20 %	3		259		777
10.540 1.295 x GRZ 20 %	7		259		1.813
11.221 1.295 x GRZ 20 %	14		259		3.626
Summe/Übertrag:		1.295	1.295	25.900	7.770
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
				Biotopwertdifferenz: - 18.130	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:				
		Bei Ersatzmaßnahme: Su.	DM	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	

Annerod, den 04.10.2000

DIPLO.-ING. GÜNTER KÖHLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
RÖDGENER STRASSE 18

35463 FERNWALD-ANNEROD
TELEFON (06 41) 4 16 33 FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 10 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich N

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp. 2x Sp. 3 Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Übertrag:					
<u>IST-Änderungsbereich 'N'</u>					
02.600 Öff. Grünfläche - verkehrsnah -	20	245		4.900	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'N'</u>					
10.510 Straßenverkehrsfläche	3		110		330
10.540 Stellplätze öff.	7		120		840
02.600 Öff. Grünfläche - verkehrsnah -	20		15		300
Summe/Übertrag:		245	245	4.900	1.470
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 3.430	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.

Annerod, den 04.10.2000

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
RÖDGENER STRASSE 18
05463 FERNWALD-ANNEROD
TELEFON (06 41) 4 16 33, FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 11 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.: Änderungsbereich P

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert	
			vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2	vor Maßnahme Sp. 3	Sp. 2x Sp. 3 Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Übertrag:				
<u>IST-Änderungsbereich 'P'</u>				
04.320 Bäume (Alleen + Plätze 1. Ordn. gem. 3. B-Plan-Abänderung)	26	(522 St. x 5 m2) 2.610	67.860	
04.320 Bäume 2. Ordnung	26	(15 St. x 3 m2) 45	1.170	
<u>SOLL-Änderungsbereich 'P'</u>				
04.320 Bäume 1. Ordnung	26	(117 St. x 5 m2) 585		15.210
04.320 Bäume 2. Ordnung	26	(377 St. x 3 m2) 1.131		29.406
Summe/Übertrag:			69.030	44.616
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme			Biotopwertdifferenz: - 24.414	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahme: Su. DM	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

RODGENER STRASSE 18

35468 FERNWALD ANNEROD

TELEFON (06 41) 4 18 33 FAX (06 41) 4 72 59

Annerod, den 04.10.2000