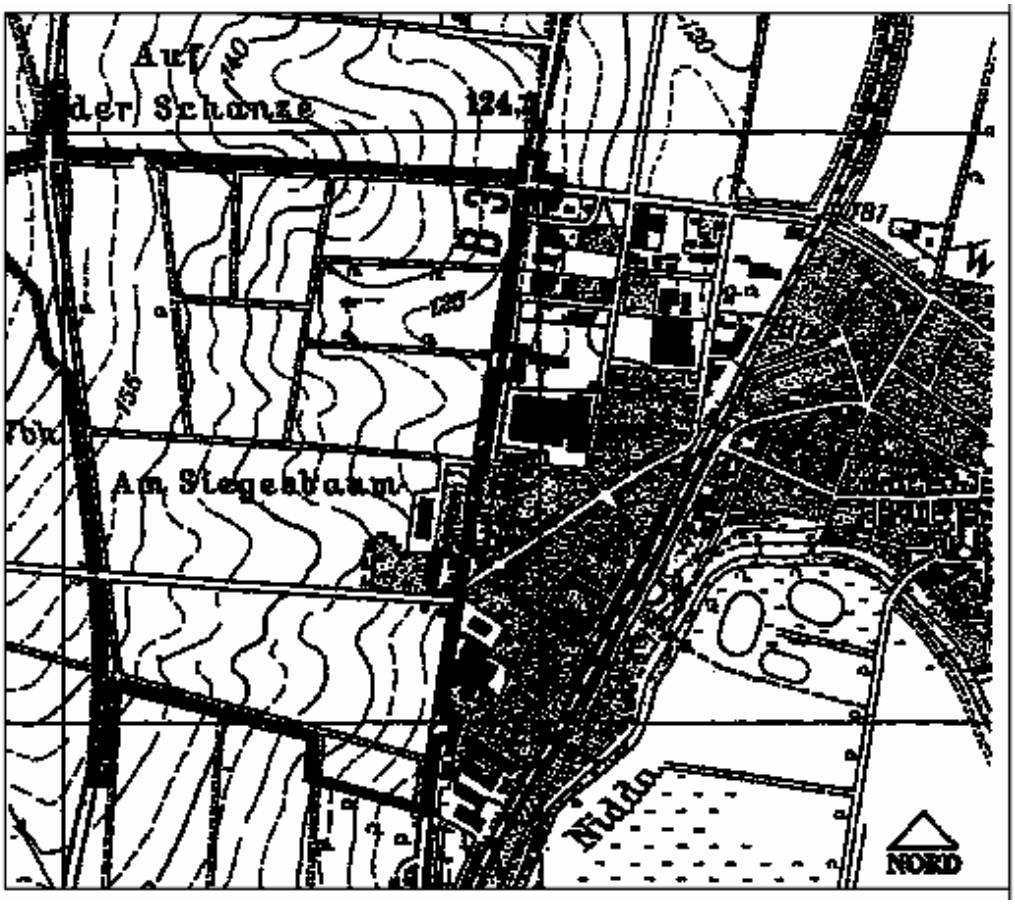
Stadt Bad Vilbel
Der Magistrat

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

gemäß § 2a S.1 BauGB

„Dortelweil - West“, 8. Änderung



Stand: März 2007

Im Auftrag von:
Stadt Bad Vilbel
FD Planung und Stadtentwicklung
Friedberger Straße 6
61118 Bad Vilbel

Erstellt von:
Prof. Bremmer - Lorenz - Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiterin: Anja K. Mann
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg
Tel: 06031/6002-0
Fax: 06031/6002-22
e-mail: mailto@blfp.de

INHALTSVERZEICHNIS

0. Vorbemerkungen 4
1. Rechtsgrundlagen 4
2. Anlass und Ziel der Planänderung 5
3. Räumlicher Geltungsbereich 5
4. Planungsrechtliche Situation 6
4.1. Flächennutzungsplan 6
4.2. Bebauungsplan 6
5. Städtebauliches Konzept 6
6. Festsetzungen 6
6.1. Verkehrsflächen 6
6.2. Festgesetzte Baumstandorte 6
6.3. Grün- und Freiflächen 7
7. Realisierung der Planung 7

Prof. Bremmer • Lorenz • Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH
Straßheimer Str. 7, 61169 Friedberg, Tel: 06031 / 6002-00, Fax: 06031-6002-22, e-mail: mailto@blfp.de

0. Vorbemerkungen

In der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung werden nur die Änderungen erläutert, die sich im Vergleich zur 7. Änderung ergeben haben.

Für die unveränderten Rahmenbedingungen und Vorgaben sind die Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan bzw. die Begründungen zu der 1. bis 7. Änderung heranzuziehen.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden nicht berührt, die Planung im grünordnerischen Bereich nicht verändert. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden und ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden.

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007.

Baunutzungsverordnung
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBI. Nr. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz
(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).

Hessisches Naturschutzgesetz
(Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBI. I. S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 364).

Hessische Bauordnung
(HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBI. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBI. I S. 662).

Prof. Bremmer • Lorenz • Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH
Straßheimer Str. 7, 61169 Friedberg, Tel: 06031 / 6002-00, Fax: 06031-6002-22, e-mail: mailto@blfp.de

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 07.11.2006 die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan “Dortelweil - West“ innerhalb eines Teilbereiches (Lortzingring) beschlossen.

Anlass für die Änderung dieses Teilbereichs ist, dass der Lortzingring als Spielstraße ausgewiesen werden soll. Dadurch soll dieser Bereich entsprechend den anderen im Bebauungsplan ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereichen als Wohnstraße verkehrstechnisch beruhigt und gestalterisch aufgewertet werden.

Der Lortzingring soll deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt werden. Außerdem sollen die festgesetzten Bäume gleichmäßig auf den gesamten Ring verteilt und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden, statt wie bisher nur in zwei Ringabschnitten und auf privater Grundstücksfläche. Durch die Festsetzung der Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird auch die Pflanzung der Bäume am festgesetzten Standort sowie deren Pflege langfristig sichergestellt

Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches erfordert eine Änderung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan bereits zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) unterscheidet und der Lortzingring derzeit als Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Die 8. Änderung fügt sich in das städtebauliches Konzept der 7. Änderung bzw. der bisherigen Festsetzungen ein, lediglich eine andere Straßengestaltung in Zusammenhang mit einer Ausweisung als Spielstraße wird ermöglicht.

Zusammengefasst handelt es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil - West“ um die folgenden Inhalte:

- Festsetzung der Straße „Lortzingring“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung statt bisher als Straßenverkehrsfläche
- Neuanordnung der festgesetzten Bäume im Straßenbereich: statt bisher jeweils fünf Bäume in den nord-südlich verlaufenden Ringabschnitten auf privaten Grundstücksflächen werden nun insgesamt neun Bäume verteilt auf den gesamten Ring in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Andere Festsetzungen bleiben unverändert. Dies gilt auch für die landschaftsplanerischen Festsetzungen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil - West“ umfasst einen Teilbereich des gesamten Geltungsbereiches. Er handelt sich um den Ring-Bereich der Straße „Lortzingring“.

Der Teilbereich umfasst folgende Parzellen in der Gemarkung Dortelweil Flur 9: 517/1, 517/2, 518/1, 518/2, 519/1, 519/2, 520/1, 520/2, 521, 522 sowie 516 teilweise (Lortzingring).

Der Geltungsbereich wird jeweils von der an den Lotzingring angrenzenden Wohnbebauung begrenzt, im Norden, Westen, Süden von den WA 4-Gebieten, im Osten durch ein WA4- und ein WA3-Gebiet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Flächennutzungsplan

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplane ist der Teilbereich als Wohngebiet dargestellt. Außer der Haupterschließung sind keine Straßen dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden generell keine Details wie Art der Verkehrsfläche oder Baumstandorte dargestellt.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil – West“ ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2. Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil - West“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für diesen Bereich des Plangebiets.

5. Städtebauliches Konzept

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil – West“ sieht in ihrem Geltungsbereich statt öffentlicher Verkehrsfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich) vor sowie andere Standorte für die anzupflanzenden Bäume in diesem Bereich. Sie fügt sich damit weiterhin in das bisherige städtebauliche Konzept ein, das durch diese geringfügige Änderung nicht betroffen ist.

An dem bisherigen städtebaulichen Konzept wird nichts verändert. An dem Erschließungskonzept ändert sich ebenfalls nichts. Das Freiraumkonzept wird ebenfalls nicht verändert (vgl. Kapitel 6.4)

6. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung werden unverändert übernommen.

6.1. Verkehrsflächen

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil - West“ ist in dem Teilbereich der Lortzingring als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Dies wird durch die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ ersetzt.

Diese Änderung entspricht den Zielen einer gestalterischen Aufwertung und einer Verkehrsberuhigung dieser Straße.

6.2. Festgesetzte Baumstandorte

Bisher sind in dem Bebauungsplan „Dortelweil - West“ zehn Bäume im Bereich Lortzingring festgesetzt, jeweils fünf im westlichen Ringabschnitt und fünf im östlichen. Stattdessen werden nun insgesamt neun Straßenbäume gleichmäßig auf den gesamten Ringbereich verteilt.

Prof. Bremmer • Lorenz • Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH
Straßheimer Str. 7, 61169 Friedberg, Tel: 06031 / 6002-00, Fax: 06031-6002-22, e-mail: mailto@blfp.de

Dies erfüllt das Ziel einer gestalterischen Aufwertung der Straße und verteilt die Gestaltungselemente gleichmäßiger auf alle Bereiche des Lortzingrings.

Die Baumstandorte befinden sich nun innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, statt wie bisher in der privaten Grundstücksfläche. Die Pflanzung entsprechend der festgesetzten Standorte und die Pflege dieser Bäume kann damit besser sichergestellt werden.

Die Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Bäume von zehn auf neun kann in Bezug auf das städtebauliche bzw. grünordnerische Konzept als unerheblich betrachtet werden.

6.3. Grün- und Freiflächen

Die Ausnutzung der Grundstücke (festgelegt durch die GRZ) bleibt unverändert. Es entfällt insgesamt ein Baum. Dadurch wird das Grün- und Freiflächenkonzept nicht verändert.

7. Realisierung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da es sich um ein bereits beplantes Gebiet handelt und lediglich straßengestalterische Festsetzungen geändert werden.

Prof. Bremmer • Lorenz • Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH
Straßheimer Str. 7, 61169 Friedberg, Tel: 06031 / 6002-00, Fax: 06031-6002-22, e-mail: mailto@blfp.de