



Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Dortelweil - West“ 9. Änderung  
Teil A**

Planstand: 04.02.2013

**Satzung**

Bearbeiterin  
Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1	Regionalplanung und Flächennutzungsplanung .....	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.4	Verfahren.....	7
1.5	Vorhabenbeschreibung .....	7
2	Inhalt und Festsetzungen .....	11
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
2.1.1	Alten- und Pflegeheim .....	11
2.1.2	Betreutes Wohnen .....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
2.2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	15
3.1	Erschließung .....	15
3.2	Ruhender Verkehr .....	17
3.3	Anbindung an den ÖPNV.....	17
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	17
5	Immissionsschutz.....	18
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	23
	Löschwasserversorgung .....	24
7	Altablagerungen und Altlasten.....	26
8	Denkmalschutz .....	27
9	Sonstige Hinweise .....	27
10	Bodenordnung .....	28
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	28
12	Erschließung, Durchführungsvertrag.....	28
13	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	28
13.1	Gebäudegestalt.....	29
13.2	Werbeanlagen.....	29

13.3	Pkw-Stellplätze.....	29
13.4	Begrünung von Grundstücksfreiflächen.....	29
13.5	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	29
13.6	Einfriedungen .....	30
14	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	30
15	Verfahrensstand.....	30



Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Lagerhalle, Brachflächen (bereits rückgebaute Wohngebäude) (Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sowie parallel zur Friedberger Straße als Gewerbegebiet (GE) i.S. § 8 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007)
- Westen: Wohnbebauung (Festsetzung als Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007)
- Süden: Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern (Festsetzung als Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO) und eine Grünfläche (Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) i.S. § 8 BauNVO) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007)
- Osten: Friedberger Landstraße und Gemengelage

Im Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,9 ha.

Ansichten:

	
<p><b>Friedberger Landstraße und Ansicht Hensel'sches Hofgut</b></p>	<p><b>Ansicht Nebengebäude an Friedberger Landstraße</b></p>
	
<p><b>Ansicht Niedererlenbacher Weg und bestehende Wohnbebauung</b></p>	<p><b>Ansicht Stichstraße bestehende Wohnbebauung</b></p>
	
<p><b>Ansicht ehem. landwirtschaftlicher Hof von Norden aus</b></p>	<p><b>Ansicht Garten im Westen des Plangebietes</b></p>

Eigene Fotos: 02/2012

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplanung

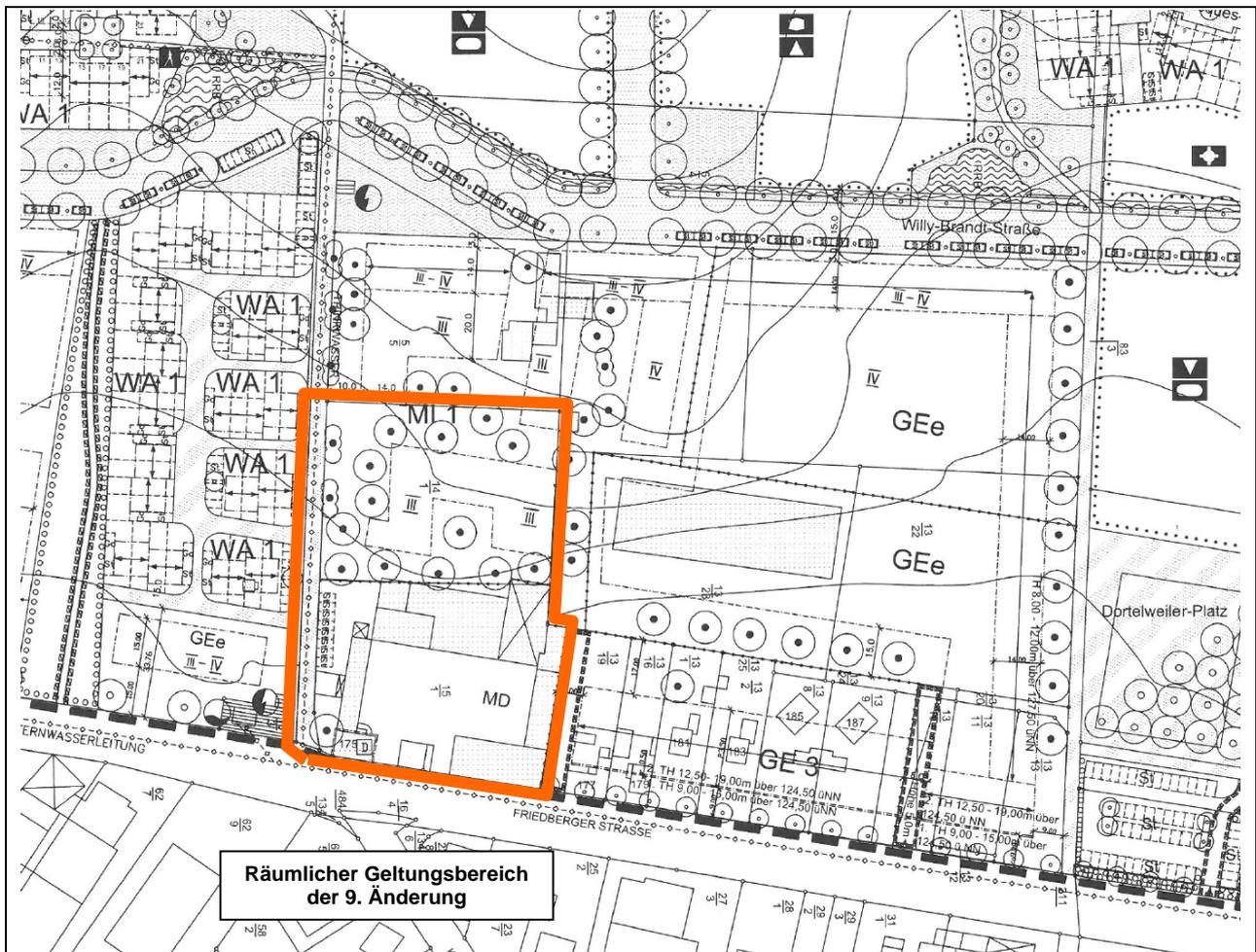
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche(Bestand)* dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan somit auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Regionalverband FrankfurtRheinMain weist in der Stellungnahme vom 16.11.2012 darauf hin, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden kann. Die Fläche wird dann als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im RPS / RegFNP 2010 dargestellt.

#### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007**, der für seinen Geltungsbereich Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festsetzt.

#### Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ – 9. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

#### **1.4 Verfahren**

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 auf der Grundlage von § 13a BauGB ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und das Gelände zudem bereits bebaut ist. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Rahmen des als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Das Planungsvorhaben wird als Bebauungsplan im Innenbereich im beschleunigten Verfahren durchgeführt (§ 13a Baugesetzbuch). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist rechtlich nicht erforderlich, dennoch wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 29.06.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Am 09.10.2012 wurde der hier vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung im Entwurf zur Offenlage beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ergänzend wurde am 25.10.2012, in der Aula der Europäischen Schule eine Infoveranstaltung zum Thema Seniorenresidenz Dortelweil durchgeführt. Die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht und wurde rege besucht.

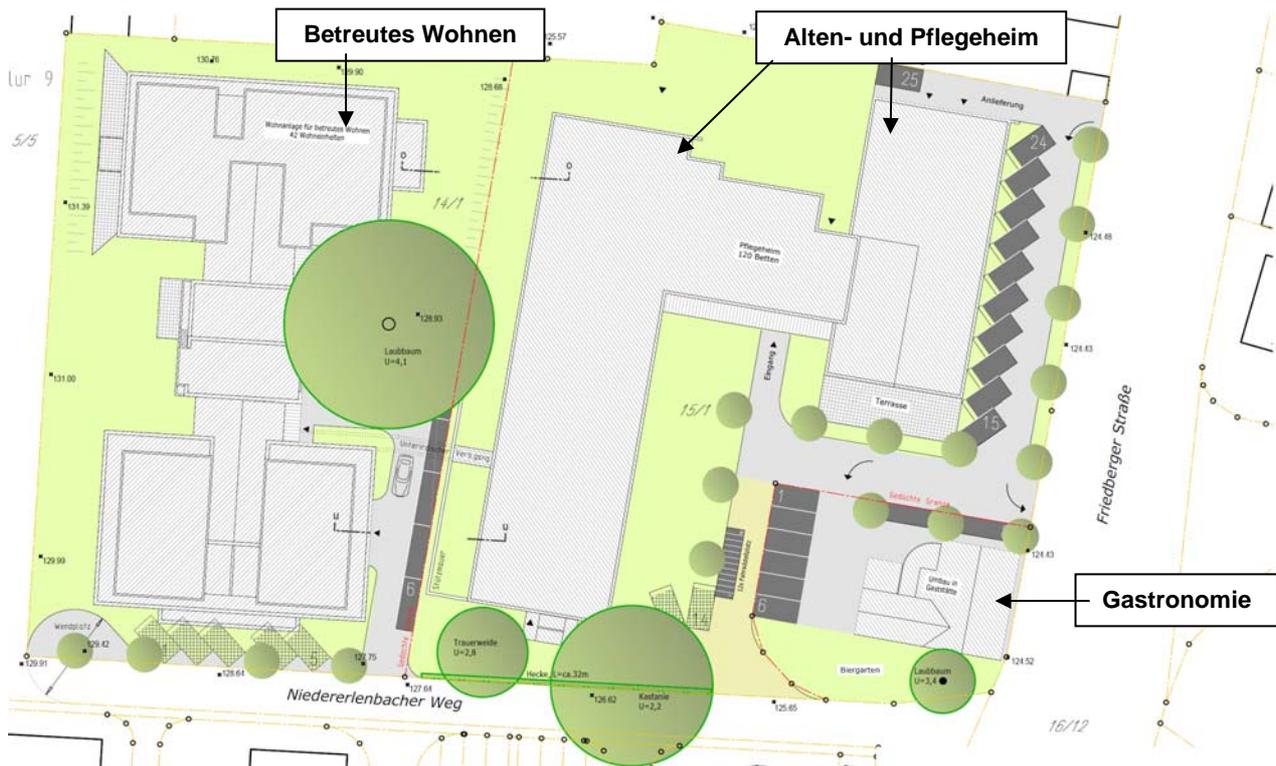
#### **1.5 Vorhabenbeschreibung<sup>1</sup>**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst unterschiedliche Bauvorhaben. Ein Alten- und Pflegeheim mit Schank- und Speisewirtschaften und eine Wohnanlage für betreutes Wohnen. Die Details sind auf den folgenden Seiten erläutert.

---

<sup>1</sup> Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers, Stand 14.03.2012, aktualisiert im Februar 2013

Abb. Lageplan



genordet, ohne Maßstab

Entwurfsverfasser: plannquadrat Itd., 69207 Sandhausen – Freiflächenplan: Stand 04.02.2013

**Alten- und Pflegeheim:**

Im vorderen Bereich, angrenzend an die Friedberger Straße, auf dem ehemaligen Hofgut, ist ein Alten- und Pflegeheim geplant. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im südlichen Bereich des Grundstückes bleibt erhalten.

Das Alten- und Pflegeheim ist im vorderen Bereich 3-geschossig und im rückwärtigen Bereich 4-geschossig geplant. Das Gebäude ist mit einer Teilunterkellerung geplant.

Im Erdgeschoss sind die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Bistro, Friseur, Eingangsbereich, Empfang, Büro und eine Vollküche geplant. Diese befinden sich im vorderen Teil zur Friedberger Straße hin.

Im rückwärtigen Teil ist im Erdgeschoss eine Pflegestation mit 22 Zimmern, als Einzelzimmer, geplant.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind je 1 Pflegestation mit 24 Zimmern und 1 Pflegestation mit 12 Zimmern als Einzelzimmer geplant. Somit befinden sich pro Geschoss 36 Pflegebetten. In dem Verbindungstrakt sind die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Aufenthaltsraum, Teeküche, WC-Anlagen und Büro, sowie eine Balkonanlage, untergebracht.

Das 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) befindet sich nur im rückwärtigen Bereich. Hier ist eine Pflegestation mit 26 Einzelzimmern geplant.

Der Verbindungstrakt wird zum 3-geschossigen vorderen Gebäudeteil geöffnet. Im Anschluss daran wird eine Dachterrasse auf einen Teilbereich des vorderen Gebäudekörpers geplant.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt im Innenbereich (Hof) für die Besucher und Bewohner.

Der Anlieferverkehr erfolgt über einen parallel zur nördlichen Grenze angeordneten Zufahrtsbereich. Über diese Anlieferzone an der nördlichen Grundstücksgrenze werden die sich im Erdgeschoss befindliche Küche und die sich im Kellergeschoss befindliche Wäscherei bedient.

Die notwendigen Stellplätze werden über diese Zufahrt und dann parallel zur Friedberger Straße verlaufende Planstraße (11 EP) sowie über den Niedererlenbacher Weg erschlossen (4 EP). Acht Stellplätze sind im Bereich der geplanten Gastronomie im Innenbereich des Grundstückes geplant.

In der Teilunterkellerung sind eine Wäscherei, die Lager- und Personalräume, sowie die erforderlichen Nebenfunktions- und Technikflächen geplant.

Für die vertikale Erschließung des Gebäudes sind 2 Aufzüge sowie zwei innenliegende Treppenhäuser und 1 Fluchttreppenhaus geplant.

**Abb. Ansicht von der Friedberger Straße aus (ohne die bestehende und zu erhaltende Bausubstanz)**



Entwurfsverfasser: plannquadrat Idt., 69207 Sandhausen – Ansicht: Stand 04.02.2013

**Schank- und Speisewirtschaft:**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird erhalten, und in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde saniert.

Im rückwärtigen Bereich wird ein später erfolgter Anbau erhalten, und für die Funktionsräume der Gastronomie genutzt.

Der ehemals genutzte Eingang zu dem Gebäude an der Friedberger Straße wird wieder hergestellt. Somit ist geplant, im rückwärtigen Teil einen Erweiterungsbau für die Gastronomie anzusetzen.

Das Gebäude ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.

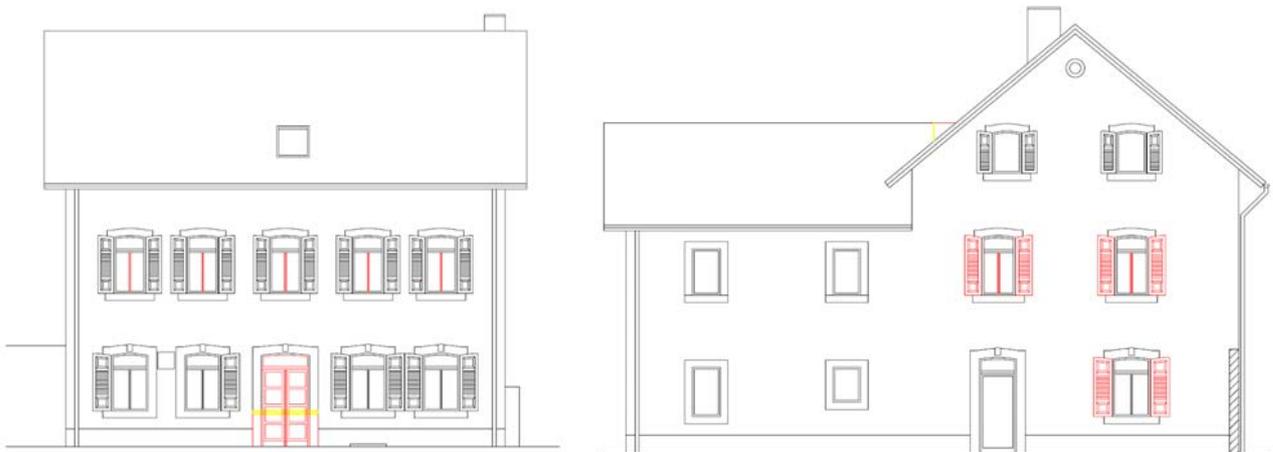
Im Erdgeschoss sind 2 Gasträume sowie die Funktionsräume Küche, Lager etc., sowie der Zugang zu der im südlichen Bereich vorgesehenen Terrasse.

Die notwendigen Toilettenräume sind neben den erforderlichen Technikräumen im Kellergeschoss untergebracht.

Im 1. Obergeschoss sind 5 Fremdenzimmer, davon 1 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer geplant. Der vorhandene Balkon wird erhalten.

Das Dachgeschoss ist für die notwendigen Personalräume und für den Betreiber der Gastronomie vorgesehen. Das Dachgeschoss beschränkt sich auf den eigentlichen Gebäudekörper ohne Anbau.

Die vertikale Erschließung erfolgt über die vorhandene Treppe. Eine Vorrichtung für eine Aufzugsanlage ist nicht vorgesehen.

**Abb. Ansichten von der Friedberger Straße und dem Niedererlenbacher Weg aus**

Entwurfsverfasser: planquadrat ldt., 69207 Sandhausen – Ansichten: Stand 12.01.2012

### **Wohnanlage – Betreutes Wohnen**

Auf dem westlich liegenden Grundstücksteil, mit Erschließung vom Niedererlenbacher Weg aus, ist ein 3-geschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage geplant.

Die Gestaltung des Gebäudes ist als U-förmiges Gebäude geplant. Somit entsteht für den Eingangsbereich ein Innenhof, der durch den bestehenden Baum dominiert wird.

Die Erschließung erfolgt über den Niedererlenbacher Weg. Die Tiefgarage verfügt über ca. 18 Plätze. Hier werden die Technik und notwendigen Funktionsräume angesiedelt.

Es sind zwei Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen vorgesehen. Als Nutzung vom Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss sind Wohnungen vorgesehen.

**Abb. Ansicht von dem Niedererlenbacher Weg aus (Süden)**

## Abb. Ansicht von Westen



Entwurfsverfasser: planquadrat ldt., 69207 Sandhausen – Ansichten: Stand 07.09.2012

## 2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. *Die von dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 9. Änderung betroffenen Festsetzungen der seit 2007 rechtskräftigen 8. Änderung und soweit erforderlich die entsprechende Kommentierung werden im Folgenden Kursiv geschrieben.*

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Alten- und Pflegeheim

Für den Bereich des geplanten Alten- und Pflegeheims westlich der Friedberger Straße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt:

Zulässig ist unter lfd. Nr. 1 ein Alten- und Pflegeheim mit max. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Im Bereich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes soll eine gehobene gastronomische Nutzung etabliert werden, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung setzt für diesen Bereich bestandsorientiert Dorfgebiet (MD) i.S. § 5 BauNVO fest. Da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, besteht hierzu keine weitere städtebauliche Begründung.*

#### 2.1.2 Betreutes Wohnen

Für den Bereich des westlich an das Alten- und Pflegeheim westlich der Friedberger Straße anschließende Betreute Wohnen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt:

Zulässig ist unter lfd. Nr. 2 eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung setzt für diesen Bereich Mischgebiet (MI) i.S. § 6 BauNVO fest.*

Ergänzend wird festgesetzt:

In den Teilbaugebieten der lfd. Nr. 1 und 2 sind darüber hinaus Gebäude und Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, Bistro, Café, etc.), Friseur und Wäscherei sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte der Einrichtung und ambulante Pflegedienste zulässig.

Die Festsetzungen ermöglichen somit die Ansiedlung der geplanten Nutzungen, welche auch schon in dem bestehenden MI zulässig waren. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dieses Gebiet als MI anzusehen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und unter anderem geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden getrennt für die zwei Teilbereiche daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Bereich des Alten- und Pflegeheimes (Teilbaugebiet Nr. 1) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** und im Bereich des Betreuten Wohnens (Teilbaugebiet Nr. 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht darüber hinaus die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird. Mit der Festsetzung erfolgt darüber hinaus auch eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung setzt für den hier als Teilbaugebiet 1 bezeichneten Bereich keine Grundflächenzahl fest, sondern bezieht sich auf den Bestand. Für den als Teilbaugebiet 2 bezeichneten Bereich wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Insgesamt entspricht die hiermit vorliegende 9. Änderung den Festsetzungen der rechtskräftigen 8. Änderung. Eine Erhöhung der den Eingriff bestimmenden Grundflächenzahl erfolgt hier nicht.*

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Alten- und Pflegeheimes (Teilbaugebiet Nr. 1) die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Mit der gewählten Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die innerhalb des Teilbaugebietes gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung einschließlich der vorgesehenen Staffelgeschosse ermöglicht werden kann.

Für den Bereich des Betreuten Wohnens (Teilbaugebiet Nr. 2) wird ebenfalls eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** festgesetzt.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung setzt für den hier als Teilbaugebiet 1 bezeichneten Bereich keine Geschossflächenzahl fest, sondern bezieht sich auf den Bestand. Im Verlauf der Planung für dieses Grundstück wurde seitens eines Architekturbüros<sup>2</sup> die gegenwärtig auf dem Grundstück bestehende Baumasse ermittelt und mit insgesamt 15.104,40 m<sup>3</sup> benannt. Die nunmehr vorliegende Planung, Stand 17.07.2012, weist eine Baumasse von 14.664,61 m<sup>3</sup> aus und entspricht insofern weitgehend dem gegenwärtig gebauten Bestand. Bei Umrechnung auf eine Baumassenzahl (BMZ) ergäbe sich hier eine BMZ = 3,7. Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,2.*

*Das Maß der zulässigen Nutzung ist darüber hinaus durch die Grundflächenzahl, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie konkrete Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Festsetzung der Gebäudeoberkante in Meter über NN) bestimmt und das geplante Gebäude Gegenstand des als Anlage beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insofern ist eine geringfügige Abweichung von den o.g. Zahlen vertretbar ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten sind.*

*Für den als Teilbaugebiet 2 bezeichneten Bereich wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 festgesetzt. Diese entspricht der Festsetzung der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplans und der geplanten Bebauung.*

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen An-*

<sup>2</sup> KAMA Architektur, 35447 Reiskirchen, Stand 15.05.2012.

*lagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Für den Bereich des Alten- und Pflegeheimes (Teilbaugebiet Nr. 1) setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse differenziert für die geplanten Haustypen auf ein Maß von  $Z = III$  bis  $Z = IV$  fest (siehe Vermerk in der Planzeichnung), sodass die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann. Für den Bereich des Betreuten Wohnens (Teilbaugebiet Nr. 2) wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von  $Z = III$  festgesetzt.

Die städtebauliche Konzeption sieht für die jeweiligen Haustypen zusätzlich zu den geplanten Vollgeschossen teilweise auch ergänzende **Staffelgeschosse** vor, die jedoch nicht die landesrechtliche Vollgeschossdefinition erfüllen und somit im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig sind. Die Tiefgarage im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 (Betreutes Wohnen) ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung setzt für den hier als Teilbaugebiet 1 bezeichneten Bereich keine Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest, sondern bezieht sich auf den Bestand. Für den als Teilbaugebiet 2 bezeichneten Bereich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal  $Z = III$  festgesetzt.*

#### **2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und zugleich auch die vorgesehenen Staffelgeschosse hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden können.

#### **Gebäudeoberkante**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft differenzierte Höhenfestsetzungen für die Teilbaugebiete (siehe Vermerk in der Planzeichnung). Es wird jeweils eine Höhe in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung hat keine differenzierten Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.*

#### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Bereich des Betreuten Wohnens (Teilbaugebiet Nr. 2) wird keine **Bauweise** festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption, die auch berücksichtigt, dass im Bereich der geplanten Bebauung sowohl aus stadtgestalterischen als auch immissionschutzrechtlichen Gründen ein ausreichender Abstand zur Friedberger Straße vorgesehen wird. Darüber

hinaus werden die Gebäude durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen so auf dem Grundstück positioniert, dass eine Anlehnung an die vormals charakteristische Hofform um das unter Denkmalschutz stehende Haupthaus des Hensel'schen Hofguts wahrnehmbar bleibt. In diesem Bereich gelangen ergänzend **Baulinien** zur Ausweisung.

*Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8. Änderung hat im Bereich des Teilbaugbietes Nr. 1 ausschließlich im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Baugrenzen festgesetzt und im Übrigen bestimmt, dass die überbaubare Grundstücksfläche „in Entsprechung des derzeitigen Bestandes“ anzunehmen ist. Für das Teilbaugbiet Nr. 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bauweise wird nicht (Teilbaugbiet Nr. 1) bzw. als offene Bauweise (Teilbaugbiet Nr. 2) festgesetzt.*

*Die hiermit vorliegende vorhabenbezogene 9. Änderung modifiziert planungsbedingt die getroffenen Festsetzungen und überschreitet im Teilbaugbiet Nr. 2 die festgesetzten Grenzen ohne allerdings die festgesetzte Grundflächenzahl zu erhöhen (vgl. Ziffer 2.2.1 dieser Begründung).*

*In diesem Zusammenhang werden Bereiche überbaut, innerhalb derer vormals Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt waren. Eine dezidierte Auseinandersetzung erfolgt in dem als Anlage beiliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und dem Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag.*

### **3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

#### **3.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Friedberger Straße aus. Ergänzend erfolgt die Erschließung über den Niedererlenbacher Weg. Ein weiterer Ausbau des Niedererlenbacher Weges ist nicht geplant.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen gegenwärtig zwei eigenständige Flurstücke. Flurstück 15/1 wird von der Friedberger Straße aus erschlossen und das Flurstück 14/1 über den Nieder-Erlenbacher Weg. An dieser Aussage verändert der hiermit vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dortelweil West“ 9. Änderung das bestehende Planungsrecht nicht, da auch hier eine entsprechende Zweiteilung der Erschließung vorgesehen ist.

Unabhängig davon wird bei der Planung dafür Sorge getragen, Verkehrsströme zu trennen. Die Andienung des Seniorenpflegeheimes erfolgt von der Friedberger Straße aus und ist im Norden des Gebäudes angeordnet. Dieselbe Zufahrt nutzen auch die Bediensteten sowie die Besucher des Seniorenpflegeheimes sowie die Besucher der Gaststätte. Nur die Bewohner und Besucher des Gebäudes für das betreute Wohnen fahren über den Niedererlenbacher Weg zu. Es gibt ebenerdige Stellplätze, die bereits überwiegend in den Innenraum verlegt wurden sowie die Tiefgarage unter dem Gebäude, die rd. 18 Stellplätze vorsieht. Es wird insofern bereits bei der Projektierung dafür Sorge getragen, dass der Niedererlenbacher Weg möglichst wenig belastet wird.

Eine reine Erschließung über die Friedberger Straße wird jedoch auch aufgrund der bestehenden Geländetopografie ausgeschlossen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bereits das bestehende Planungsrecht eine Erschließung des Mischgebietes über den Niedererlenbacher Weg vorsieht. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan modifiziert insofern ausschließlich bestehendes Baurecht.

Der Niedererlenbacher Weg ist als verkehrsberuhigter Bereich (nicht als Spielstraße) ausgewiesen. Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ geht auf eine ordnungspolizeiliche Anordnung zurück und wird durch das Verkehrszeichen 325.1 angekündigt und durch das Verkehrszeichen 325.2 aufgehoben. Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches dürfen Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt, der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten, die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten, die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern, das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Der "Verkehrsberuhigte Bereich" soll also eine Mischverkehrsfläche eigener Art sein und keine Fahrbahn oder Gehweg besitzen - gewünscht ist ein verkehrssicheres Nebeneinander. Die gängigen Richtlinien (RL für die Anlage von Stadtstraßen 2006) gehen für „Wohnwege“, die dem bestehenden Ausbau am nächsten kommen, von Werten bis zu 150 Fahrzeugen/h als Obergrenze aus.

Diese Obergrenze wird sowohl durch das bestehende Verkehrsaufkommen als auch durch das planinduzierte Verkehrsaufkommen deutlich unterschritten. Der bestehende Ausbau soll insofern beibehalten werden.

Zur Kontrolle und zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wurden seitens des Fachdienstes Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bad Vilbel in der Zeit vom 09.11.2012 – 23.11.2012 Fahrzeugmengenfassungen sowie Geschwindigkeitsmessungen für den Bereich zwischen Friedberger Straße und Willy-Brandt-Straße durchgeführt. Die Anlage wurde so installiert, dass sie in einer Woche die Werte der den Niedererlenbacher Weg in Richtung Willy-Brandt-Straße verlassenden Fahrzeuge registriert hat und in der anderen Woche die den Niedererlenbacher Weg in Richtung Friedberger Straße verlassenden Fahrzeuge registriert hat.

Der Bericht vom 24.11.2012 führt hierzu aus:

*Den Niedererlenbacher Weg verlassen innerhalb einer Woche i. Ri. Willy-Brandt-Straße **549 Fahrzeuge**.*

*Das entspricht einer durchschnittlich täglichen Fahrzeugmenge von **79 Fahrzeugen** und einer durchschnittlich stündlichen Fahrzeugmenge (bei 24 Std) von **3,3 Fahrzeugen**.*

*Berücksichtigt man nur die Hauptverkehrszeit (06 – 20 h) so ergibt sich eine durchschnittliche stündliche Fahrzeugmenge von **5,6 Fahrzeugen**.*

*Die ermittelte **Durchschnittsgeschwindigkeit** betrug **8,1 km/h**.*

*Die ermittelte **Höchstgeschwindigkeit** (lediglich 1 Fahrzeug) betrug **40 km/h**, gefolgt von **21 km/h** und **19 km/h** (ebenfalls jeweils nur 1 Fahrzeug).*

*Die nachfolgenden Fahrzeugmengen wurden anhand der vorhandenen Daten auf 7 Tage hochgerechnet.*

*Den Niedererlenbacher Weg verlassen innerhalb einer Woche i. Ri. Friedberger Straße **2460 Fahrzeuge**.*

*Das entspricht einer durchschnittlich täglichen Fahrzeugmenge von **351 Fahrzeugen** und einer durchschnittlich stündlichen Fahrzeugmenge (bei 24 Std) von **14,6 Fahrzeugen**.*

*Berücksichtigt man nur die Hauptverkehrszeit (06 – 20 h) so ergibt sich eine durchschnittliche stündliche Fahrzeugmenge von **25,1 Fahrzeugen**.*

*Die ermittelte **Durchschnittsgeschwindigkeit** betrug **16,0 km/h**.*

*Die ermittelte **Höchstgeschwindigkeit** (1 Fahrzeug) betrug **32 km/h**, gefolgt von **31 km/h** (1 Fahrzeug) und **30 km/h** (2 Fahrzeuge).*

*Da der Niedererlenbacher Weg nur über die Friedberger Straße und verbotswidrig (Zeichen 367 StVO-Verbot der Einfahrt) über die Willy-Brandt-Straße angefahren werden kann, das verlassen ist ebenfalls nur über die oben aufgeführten Stellen möglich, können die ermittelten Daten auch zum Anfahren in den Niedererlenbacher Weg herangezogen werden.*

gen werden. Das würde bedeuten, dass der Niedererlenbacher Weg zwischen der Friedberger Straße und der Willy-Brandt-Straße innerhalb einer Woche

**von durchschnittlich 6018 Fahrzeugen befahren wird.**

Das entspräche einer **täglichen Fahrzeugbelastung** von durchschnittlich **859 Fahrzeugen** und einer **stündlichen** (bei 24 Stunden) **Fahrzeugbelastung** von **35,8 Fahrzeugen**, bei Berücksichtigung der **Hauptverkehrszeit** (06 – 20 h) einer **stündlichen Fahrzeugbelastung** von **61,3 Fahrzeugen**.

Die tatsächliche Belastung liegt demzufolge deutlich unter dem Orientierungswert der (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006).

### 3.2 Ruhender Verkehr

Bezugnehmend auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für PKWs zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen für Stellplätze werden zur Klarstellung angrenzend zu den erschließenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind sie jedoch auch als Nebenanlage i.S. § 14 BauNVO innerhalb des Plangebietes und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel. Die diesbezüglichen Einzelheiten können insofern dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### 3.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Es gibt im Bereich der Friedberger Straße je Fahrtrichtung eine Haltestelle. Die Haltestellen liegen in einer Entfernung von rd. 50 m zum Baugebiet und sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

S-Bahn: In rd. 800 m Entfernung zum geplanten Baugebiet befindet sich ein S-Bahnhaltepunkt. Der Bahnhof Bad Vilbel-Dortelweil ist Haltepunkt der S 6 zwischen Friedberg und Frankfurt/M und über das bestehende Rad- und Fußwegenetz gut erreichbar.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand.

## 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 9. Änderung wurden ein landschaftspflegerischer- sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>3</sup> erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen soll an dieser Stelle entsprechend verwiesen werden.

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Struktur durch die systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen von März - Juli 2012.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als Hinweis aufgenommen worden:

*Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Zeitraum von Oktober - Anfang März) oder mit Ausnahmegenehmigung.*

*Als Ausgleich für betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet mindestens zehn Nistkästen für Schwalben anzubringen und regelmäßig zu pflegen.*

*Abbrucharbeiten sind während der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen dem 01. April und 31. August zu vermeiden. Sonstige bauliche Maßnahmen an Gebäuden sind während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Juni und 31. August zu vermeiden. Zur Vermeidung von Störungen sowie dem Verletzen oder Töten von Individuen sind in jedem Fall zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.*

## 5 Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

An das Plangebiet grenzt im Westen Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO und im Süden Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO an. Im Osten begrenzt die Friedberger Straße das Plangebiet. Im Anschluss daran befindet sich eine Gemengelage, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als *Wohnbauflächen-Bestand* dargestellt ist. Im Norden des Plangebietes grenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO sowie an einem rd. 50 m tiefen Streifen entlang der Friedberger Straße ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO an.

Zur Beurteilung der potenziellen Geräuscheinwirkungen des im Bebauungsplan „Dortelweil West“ 8. Änderung festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO auf das geplante Vorhaben wurde ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht eingeholt<sup>4</sup>. Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Bebauungsplan darüber hinaus die Belastung durch Verkehrslärm durch die Friedberger Straße. Parallel zu dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dortelweil-

<sup>3</sup> Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 03/2012

<sup>4</sup> Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Berechnung der Schallausbreitung des zulässigen Gewerbebelärs innerhalb des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 8. Änderung und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf das geplante Bauvorhaben innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung der Stadt Bad Vilbel, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67098 Bad Dürkheim, Stand 16.07.2012

West“ 9. Änderung wurde auch diesbezüglich eine Schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> eingeholt. Im Mittelpunkt der Untersuchungen stehen das geplante Alten- und Pflegeheim sowie das Betreute Wohnen als Schutzgegenstand. Zwar hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der stöempfindlichen Nutzung allerdings ist entlang der Friedberger Straße z.B. die Errichtung einer Schallschutzwand aus stadtgesterischen Gründen nicht gewünscht und nicht zielführend. Insofern beziehen sich die in den Gutachten getroffenen Empfehlungen ausschließlich auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung.

Der Gutachter (IMB-Plan) fasst die Ergebnisse zur Untersuchung des Verkehrslärms wie folgt zusammen:

*Durch das vorliegende Gutachten sollten die von dem öffentlichen Straßenverkehr ausgehenden Lärmemissionen auf die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplans "Dortelweil-West, 9. Änderung Teil-A" untersucht werden. Die Beurteilungspegel liegen für die geplante Bebauung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum über den nach der 16.BImSchV geforderten Immissionsgrenzwerten für ein Altenheim bzw. Dorfgebiet (IGW<sub>Altenheim</sub> / IGW<sub>MD</sub>), d.h. es sind auf jeden Fall Lärmschutzmaßnahmen erforderlich [siehe Anlage 4 des dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Gutachten].*

*Die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Friedberger Straße ist im untersuchten Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht möglich bzw. nicht sinnvoll (Abschirmung der oberen Stockwerke), deshalb muss auf die Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.*

*Die in der Anlage 7 [des dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Gutachtens] dargestellten Gebäudelärmkarten für den Tagzeitraum sind maßgebend für die farblich gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109.*

*Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle nochmals zusammengefasst dargestellt:*

	Nord	Ost	Süd	West
Haus-Nr. 1	IV	V	IV	III
Haus-Nr. 2	III	IV	III	III
Haus-Nr. 3	III	III	III	III

**Tab. 4 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

*Die Fassadenabschnitte sind im Bereich von Bettenräumen sowie schützenswerter Daueraufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) so auszuführen, dass Sie den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die entsprechenden Lärmbereiche der DIN 4109 genügen. Im Bereich der geplanten Bettenräume wird darüber hinaus der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.*

Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

<sup>5</sup> Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 9. Änderung – Teil A, Schallschutzgutachten, 10-193 C, imb Plan, von März 2012

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen des Schallschutzgutachtens, 10-193 C, imb Plan, von März 2012 zu entnehmen. Die Schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf das geplante Bauvorhaben innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung. Der Gutachter (Ingenieurbüro für Bauphysik) fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

[...]

*In der Nachbarschaft des Bauvorhabens liegen Grundstücke die nach Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Gewerbegebiet (GE) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO<sub>1990</sub>) festgesetzt sind. Es soll der Nachweis gebracht werden, dass durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ keine Einschränkungen der bestehenden Gewerbegebiete bezüglich der zulässigen und/oder möglichen Schallabstrahlung unter Zugrundelegung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 8. Änderung erfolgt.*

*Die nach dem Bebauungsplan „Dortelweil West“ 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel zulässige immissionsrelevante, flächenbezogene Schallabstrahlung (IFSP) wurde unter Beachtung der gewählten Immissionsorte in der Nachbarschaft und den Festsetzungen des Bebauungsplanes [...] berechnet. Mit den in der [...] Schallausbreitungsberechnung ermittelten IFSP wurde eine weitere Schallausbreitungsberechnung durchgeführt. Dieser wurde der Bebauungsplan „Dortelweil West“ 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel inklusive des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dortelweil West“ 9. Änderung der Stadt Bad Vilbel zugrunde gelegt. Dabei wurde die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes in Höhe und Ausdehnung berücksichtigt [...].*

*Das geplante Gebäude für **betreutes Wohnen** kann sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet nach BauNVO errichtet werden. Mit den oben erwähnten aktiven Schallschutzmaßnahmen [vgl. Aufzählung der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen] werden die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 als auch die geltenden Immissionsrichtwerte der TALärm für ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO nicht überschritten. Der geplante Neubau des Gebäudes für betreutes Wohnen führt nicht zu einer zusätzlichen Beschränkung der nach dem Bebauungsplan „Dortelweil West“ 8. Änderung der Stadt Bad Vilbel zulässigen Schallabstrahlung der umliegenden gewerblich genutzten Flächen.*

*Das geplante **Alten- und Pflegeheim** kann sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet nach BauNVO errichtet werden. Mit den oben erwähnten aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum am Immissionsort IO 3 und IO 4 um bis zu 1,3 dB überschritten. Die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet werden im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterschritten. Im Tagzeitraum werden die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 unterschritten.*

*Die obigen Aussagen bezüglich der Schalltechnischen Orientierungswerte können auf die geltenden Immissionsrichtwerte nach TALärm für ein WA bzw. MI übertragen werden.*

*Die geltenden Immissionsrichtwerte der TALärm für Pflegeanstalten, Sondergebiete nach §11 BauNVO werden sowohl im Tag als auch im Nachtzeitraum an zahlreichen Immissionsorten zum Teil deutlich überschritten. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen als die nachfolgend erwähnten sind aus Sicht des Unterzeichners [der Gutachter] nicht sinnvoll.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss bei der Abwägung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der örtlichen Situation ein Interessenausgleich geschaffen werden.*

Folgende Empfehlungen des Gutachters haben als Festsetzungen Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden:

#### Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor (Gewerbe-)Lärm

##### *Alten- und Pflegeheim:*

- *Keine notwendigen Fenster auf der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109*
- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Vorderhauses an der Friedberger Straße um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügt Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.*
- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Hinterhauses um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügt Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.*

##### *Betreutes Wohnen:*

- *Verlängerung der Nordfassade an der Nordost - und Nordwestecke um die Balkonlänge (3,5 m) aus einem dichtgefügt Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.*

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten bewältigt werden. Die Bestandssituation muss bei der vorliegenden Planung besondere Berücksichtigung finden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO an, die Bebauung ist bereits vollzogen, entstanden sind hier mehrere Bauzeilen mit Reihenhäusern. Im Westen grenzt ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO an, hier steht gegenwärtig ein Wohngebäude, entsprechende Entwicklungspotenziale eröffnet der rechtskräftige Bebauungsplan. Im Osten begrenzt die Friedberger Straße das Plangebiet. Im Anschluss daran befindet sich eine Gemengelage, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als *Wohnbauflächen-Bestand* dargestellt ist. Im Norden des Plangebietes grenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO sowie an einem rd. 50 m tiefen Streifen entlang der Friedberger Straße ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO an. Im eingeschränkten Gewerbegebiet steht eine gegenwärtig weitgehend ungenutzte Lagerhalle und der Bereich des Gewerbegebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbebaut. Die vormals dort befindlichen Wohngebäude wurden rückgebaut. Das Gelände harret einer Nachnutzung. Angesichts

der Umgebung darf indes angezweifelt werden, dass alleine aufgrund der Nähe der gegenüberliegenden Wohnbebauung die Nutzung als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen erfolgen kann.

Bei der Suche nach geeigneten Standorten für Sozialimmobilien gilt es regelmäßig den Brückenschlag zu vollziehen zwischen dem diesen immissionsschutzrechtlich zugebilligten hohen Schutzstatus und den Bedürfnissen der Bewohner nach einer Teilhabe am örtlichen gesellschaftlichen Leben die regelmäßig eines integrierten Standortes bedarf. Aus rein immissionsschutzrechtlicher Perspektive mag der Standort an einer der Verkehrsadern Bad Vilbels mit Haltepunkten für den Öffentlichen Personennahverkehr in der Nähe von Brunnencenter, Kultur-, Sportforum, Kindergarten, Regenbogenschule Sporthalle und verdichteter Wohnbebauung überwiegend aus den 80er/90er Jahren und einem kurzen Weg in die älteren durch Gemengelage geprägte alte Ortslagen nicht optimal erscheinen. Aus der Perspektive der Möglichkeit zur Teilhabe aufgrund kurzer Wege indes schon.

Unabhängig davon befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls Nutzungen die dem Wohnen dienen bzw. allenfalls einer Gemengelage zuzuordnen sind. Der Konflikt mit dem bestehenden Verkehrsweg (Friedberger Straße) ist insofern ein grundsätzlicher.

Das Thema Standortwahl einschließlich der bereits bestehenden Vorbelastungen, die auch zur Überschreitung der Orientierungswerte führen, wurde bereits im Rahmen des Themenbereichs Verkehrslärm ausführlich begründet. Gleiches gilt für die bereits bestehenden schutzwürdigen Nutzungen gegenüber dem geplanten Senioren- und Pflegeheim und dem geplanten betreuten Wohnen und dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“ 8.Änderung festgesetzten rd. 50 m tiefen Gewerbegebiet (GE). Ein möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt bestünde insofern bereits jetzt im Gegenüber des Gewerbegebietes sowie der bestehenden Gemengelage.

Im Laufe des bisherigen Planungsprozesses wurden unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz der geplanten Gebäude geprüft und haben, soweit sie die Ausgestaltung der Gebäude betreffen, Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden. Anzusprechen ist in diesem Zusammenhang darüber hinaus, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes hin von einer ursprünglich angestrebten Grenzbebauung zum (geplanten) Gewerbegebiet bzw. zu der 8 m tiefen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Zäsur (mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche) abgesehen wurde und das geplante Alten- und Pflegeheim deutlich mehr als den nach HBO erforderlichen Grenzabstand einhält.

Die konkrete Planung des Senioren- und Pflegeheimes reagiert darüber hinaus wie folgt auf die Fragestellung: An der Nordseite des geplanten Senioren- und Pflegeheimes sind keinerlei schutzwürdigen Räume angeordnet, so dass sich der Beurteilungspegel hier nach innen verschiebt. Die Fassadengestaltung zur Friedberger Straße wird so ausgebildet, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden, d.h. die hierhin orientierten Fenster erhalten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Die Gebäuderiegel wurden durch einen Zwischenbau miteinander verknüpft, der den Eintrag von Geräuschen aus Richtung Norden in den Freiraum vermeidet. Die Nord-Fassaden werden entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingang gefunden haben um jeweils 1,5 m verlängert um die anschließenden Räume zu schützen: Darüber hinaus werden Fassade und Fenster so ausgebildet, dass sie den geforderten Lärmschutzklassen genügen. Insgesamt wird die Planung so ausgestaltet, dass die hier besorgten Konflikte soweit als möglich vermieden werden.

Die Untersuchung zum Verkehrslärm dokumentiert in den dazugehörigen kartografischen Darstellungen, dass der rd. 10 m umfassende Freibereich, der nicht von den soweit wie möglich U-förmig zur Friedber-

ger Straße orientierten Gebäuden geschützt ist, in den Lärmpegelbereich (LPB) III fällt. Die übrigen Freibereiche einschließlich der Freibereiche zwischen dem betreuten Wohnen und dem Seniorenpflegeheim werden durch die Positionierung der Bebauung so abgeschirmt, dass an dieser Stelle kein Konflikt besteht. Um eine vollständige Abschirmung der Innenbereiche zu erzielen, wäre einzig eine durchgehende Grenzbebauung entlang der Friedberger Straße möglich. Diese extrem massiv wirkende Bebauung wurde jedoch aus stadtgestalterischen Gründen, aus Gründen des Denkmalschutzes (das historische Gebäude müsste hierfür sozusagen „eingebaut“ werden sowie aus verkehrstechnischen Gründen, im Hinblick darauf, dass der Hauptteil der Erschließung dann über den Niedererlenbacher Weg laufen müsste, verworfen.

Die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) entlang der Friedberger Straße oder auch in Richtung des geplanten Gewerbegebietes ist im untersuchten Bereich aus städtebaulicher Sicht weder möglich noch sinnvoll (wg. der erforderlichen Höhe zur Abschirmung der oberen Stockwerke) und auch nicht gewünscht, da dies mit einer Ghetto ähnlichen Abschirmung einher gehen würde. Deshalb muss auf die oben beschriebene Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mögliche durch die gutachterlichen Betrachtungen ermittelt und soweit möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, so dass weitgehend sichergestellt werden kann, dass das angrenzende (geplante) Gewerbegebiet durch die geplante Ansiedlung des Alten- und Pflegeheimes einschließlich dem betreuten Wohnen keine über die bereits bestehenden Einschränkungen hinausgehenden Einschränkungen erfährt und insofern kein unlösbarer Konflikt besteht.

Weitere Details, u.a. die Auswirkungen des Vorhabens auf die südlich angrenzende Wohnbebauung, werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt, so dass an dieser Stelle und im vorliegenden Bauleitplanverfahren kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Ein entsprechender Hinweis wird darüber hinaus in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Stadt Bad Vilbel geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Wasserleitungen teilweise neu zu verlegen. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

## Löschwasserversorgung

Die baureifen Pläne werden frühzeitig zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren.

Der **Kreisausschuss des Wetteraukreises**, FSt. 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz weist in seiner Stellungnahme vom 27.11.2012 auf Folgendes hin:

- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung (...) folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1.600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.
- Kann diese Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Versorgungsnetz erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.
- Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten: Offene Wohngebiete 120 m, geschlossene Wohngebiete 100 m, Geschäftsstraßen 80 m. Für den Einbau der Hydranten sind das DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 331 (M) – einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
- Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Anschlussmöglichkeiten an die im Bereich der Friedberger Straße vorhandenen Kanäle sind gegeben.

Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern sowie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

#### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

#### **Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Heilquellenschutzbezirkes – Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 27.02.1929-, in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

Darüber hinaus liegt der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des geplanten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) der Brunnen Hassia & Luisen und Friedrich-Karl-Sprudel und zwar:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| a) Hassia & Luisen        | Zone III/1 (qualitativ)<br>Zone A/2 (quantitativ) |
| b) Friedrich Karl Sprudel | Zone III/2 (qualitativ)<br>Zone A/2 (quantitativ) |

Die Ausweisung ist in Vorbereitung. Wann es zur rechtmäßigen Festsetzung kommt, ist noch nicht bekannt. Bis dahin sollte bei der Bewertung von Gefahrenpotenzialen eine Orientierung an der Richtlinie für HSQG von 1998 erfolgen.

Angemerkt sei, dass die Schutzgebietsbestimmungen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **7 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

Weder der Stadt Bad Vilbel, noch dem jetzigen Eigentümer, noch dem Amt für Umwelt (Regierungspräsidium Darmstadt), noch auf der Kreisebene, noch im Altlastenkataster, sind für diesen Bereich Kennzeichnungen oder Vormerkungen getroffen. Unabhängig davon ist es geltendes Recht und wird auch in dem Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen, dass, sofern während der Bauarbeiten Bodenveränderungen auftauchen, diese bei den zuständigen Altlastenbehörden anzuzeigen sind.

## 8 Denkmalschutz

### Baulicher Denkmalschutz

Das Hauptgebäude des „Hensel'sches Hofgut“ (Flur 9, Flst. Nr. 175) erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und ist daher als Kulturdenkmal in die Denkmaltopografie des Wetteraukreises aufgenommen worden.

Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

In der Denkmaltopografie ([www.denkxweb.de](http://www.denkxweb.de)) wird folgendes ausgeführt:

Die westlich des Ortskerns von Dortelweil verlaufende Landverbindung zwischen Frankfurt und Friedberg wurde 1762 als chaussierte Landstraße ausgebaut. Wenige Jahre später errichtete die freie Reichsstadt Frankfurt, der Dortelweil territorial zugehörig war, hier ein Zoll- und Chausseehaus (1776-1783), dem ein landwirtschaftlicher Betrieb angeschlossen war. Da der zugehörige Hof seine historische Charakteristik eingebüßt hat, ist nur noch das zweigeschossige, massiv errichtete Hauptgebäude als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz zu stellen. Auf der Traufseite zur Straße ein Frankfurter Wappenstein mit dem Reichsadler und der Jahreszahl 1783.

### Bodendenkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine frühmittelalterliche Fundstelle bekannt. Die FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises bittet in der Stellungnahme vom 27.11.2012 um die Aufnahme folgender Hinweise:

1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten umfangreiche archäologische Funde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

## 9 Sonstige Hinweise

Die **Stadtwerke Bad Vilbel GmbH**, Technische Betriebsleitung weisen in der Stellungnahme vom 26.10.2012 auf Folgendes hin:

Im ausgewiesenen Gebiet der oben genannten Bauleitplanung liegen Gas, Wasser und Stromleitung sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH. Die Lage der Gas- und Wasserleitungen wurden in der Planauskunft

der Anlage dargestellt. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld anzuzeigen und müssen mit den Stadtwerken im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt werden. Die folgenden in dem beiliegenden Bebauungsplan mit rosa markierten Punkte sind zu berücksichtigen:

- Punkt 1: Versorgungsleitungen vor Abbruch entfernen: Die vorhandenen Gebäude werden durch mehrere Wasser- und Gashausanschlüsse versorgt. Mit dem Rückbau der Gebäude kann erst nach der Abhängung der Zähler sowie der Hausanschlussleitungen begonnen werden.
- Punkt 2: Wasserhauptversorgungsleitungen im Baufeld: Im Niedererlenbacher Weg liegen zwei PVC ON 300 Wasserhauptleitungen zur Versorgung von Dortelweil. Baustellenverkehr über diesen Weg ist zu vermeiden oder es sind besondere Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu ergreifen. Ein Schutzstreifen von mindestens 3 m beidseitig der Leitungen ist einzuhalten.

Wenn die Belange der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH berücksichtigt werden bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Unterlagen.

## **10 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach dem Eigentümerwechsel. Im Zuge der Genehmigungsverfahren wird eine Vereinigungsbaulast eingetragen und die Grenzziehung zwischen Altenpflegeheim und Betreutem Wohnen neu eingetragen.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Der Stadt Bad Vilbel entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

## **12 Erschließung, Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

## **Teil B**

### **13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Ausführung von Pkw-Stellplätzen, die Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter und Einfriedungen.

### **13.1 Gebäudegestalt**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung. Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

### **13.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen zulässig sind, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Auf der zum Niedererlenbacher Weg orientierten Fassade sind Lichtwerbungen generell unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

### **13.3 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### **13.4 Begrünung von Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit auch die Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht werden. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

### **13.5 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

### 13.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

## Teil C

### 14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Artenempfehlung zur Begrünung
- die Belange des Artenschutzes

### 15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 22.02.2011, Bekanntmachung<sup>6</sup>: 16.06.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 29.06.2011, Bekanntmachung am 16.06.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 29.10.2012 – 30.11.2012, Bekanntmachung am 18.10.2012 sowie durch die Informationsveranstaltung am 25.10.2012, Bekanntmachung am 12.10.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben 18.10.2012, Frist 30.11.2012

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 27.08.2013

#### **/Anlagen** (sofern beigelegt)

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02/2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer / PlanÖ, Stand: 07/2012
- Schallschutzgutachten, 10-193 C, imb Plan, von März 2012
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Stand: 16.07.2012

aufgestellt:

aufgestellt: Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

<sup>6</sup> Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt im *Bad Vilbeler Anzeiger*.