

**Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Obergasse 26-28
mit integriertem Landschaftsplan**

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Inhalt

1. Veranlassung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestehende Situation
5. Vorgesehene Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Denkmalpflege
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Verkehrliche Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eigentumsverhältnisse
11. Anlagen:
Bestandsplan M 1:500, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Veranlassung

Auf Antrag des Vorhabenträgers WERO Baubetreuung GmbH hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 17.02.1998 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 für ein Vorhaben beschlossen, das auf den Grundstücken Obergasse 26-28 im Ortskern von Dortelweil der Herstellung von 12-14 neuen Wohneinheiten dient.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Akt der Ortsreparatur. Der landwirtschaftliche Betrieb in dem historischen Dreiseithof ist bereits vor vielen Jahren eingestellt worden. An der Bausubstanz sind seit dieser Zeit keine grundsätzlichen Reparaturmaßnahmen durchgeführt worden. Das Wohnhaus und die ehemaligen Stallungen sind bewohnt. Für die Bewohner bestehen allerdings Sicherheitsbedenken wegen mangelhaftem Brandschutz.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnnutzung, die ausgezeichneten Wohnbedingungen des historischen Dortelweiler Ortskernes ausnutzend.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt zwischen Obergasse im Westen und Mauer im Osten und wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 276/5, 278/2 und 284/14 sowie im Süden durch die Flurstücke 258, 269 und 270.

Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Dortelweil, Flur 1, Flurstücke 273/1, 275 und 280/1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.521 m².

3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Vorhaben entspricht den raumpolitischen Grundsätzen und der raumordnerischen Konzeption des regionalen Raumordnungsplanes der Planungsregion Südhessen, nach dem sich die weitere Entwicklung der Raumstruktur an der bestehenden polyzentralen Siedlungsstruktur orientieren soll. Dortelweil ist Stadtteil von Bad Vilbel, eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum, in denen die Wohnfunktion erhalten und gestärkt werden soll. Die besondere Stärkung der Wohnfunktion trifft Gemeinden im Verlauf der Nahverkehrsachsen, was für Dortelweil mit seinem Haltepunkt der S 6 im Rhein-Main-Verkehrsverbund zusätzlich zutrifft. Generell sind vor allem die innerörtlichen Verdichtungspotentiale auszuschöpfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt das Ziel, Wohnfunktion zu sichern, indem alten, aus ihrer ursprünglichen Nutzung genommenen Bauformen die neue Nutzung Wohnen zugeordnet wird. Er erfüllt weiterhin das Ziel durch moderate Nachverdichtung die Wohnfunktion für die Zukunft zu stärken.

Der gesamte Ortskern Dortelweils, einschl. des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als Mischbaufläche dargestellt. Angesichts des geringen Umfangs des Bebauungsplanes entspricht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

Große Teile des Dortelweiler Ortskerns, einschl. des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sind als Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

4. Bestehende Situation

Bei dem ehemaligen bäuerlichen Anwesen im Ortskern von Dortelweil in unmittelbarer Nähe der evangelischen Kirche handelt es sich um einen Dreiseithof mit Wohnhaus und Stallungen im Norden, Altenteil und Stallungen im Süden sowie einer die gesamte Breite des Hofgrundstückes einnehmenden Scheune als Abschluß auf der Ostseite. Die Wohn- und die ehemaligen Stallgebäude werden bewohnt.

Hinter der Scheune verbreitert sich das Grundstück nach Norden. Seinen östlichen Abschluß findet es an der historischen Dorfmauer, die den Dorfkern auf dieser Seite noch vollständig umzieht. Etwa in Grundstücksmitte befindet sich das einzige von landwirtschaftlichen Fahrzeugen passierbare Tor im gesamten Mauerverlauf.

Das Scheunendach ist beidseitig angeschleppt. In 10-13 m Tiefe decken Blechdächer Lagerflächen ab. Diese Lagerflächen tragen wesentlich zum ungeordneten Zustand des Grundstückes bei. Hier werden Personenkraftfahrzeuge unterschiedlichen Alters und Autoteile aufbewahrt. Hinzu kommen Brennholz- und Bauschuttablagerungen.

Die hintere Grundstückshälfte ist mit 7 Schuppen durchsetzt, von denen einer mit ca. 100 m² Grundfläche alt ist und sich direkt an die Dorfmauer lehnt, während die anderen größtenteils aus Baumaterialabfällen zusammengezimmert sind. Abgesehen von gepflasterten Plätzen und Wegen handelt es sich hauptsächlich um Grabeland, das von den Mietern in unterschiedlicher Weise gepflegt wird.

In der Umgebung des Plangebietes herrscht Wohnnutzung vor, und zwar südlich in alten bäuerlichen Hofreiten, nördlich in neuen Reihenhäusern, die auf dem Grundstück des Holzhausenschen Hofgutes errichtet worden sind. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch die evangelische Kirche und ein moderner Kindergarten.

5. Vorgesehene Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung bzw. Wiederherstellung von 12-14 Wohneinheiten vorgesehen. Die bauleitplanerische Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Die geplanten Wohneinheiten sollen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche der Grundstücke verteilen: 2 - 4 Wohneinheiten, vertikal oder horizontal geteilt, in dem bestehenden Wohnhaus Obergasse 26-28 nach Restaurierung und Umbau, 4 Wohneinheiten, vertikal geteilt, in der Scheune oder in einem Baukörper, der die Stelle und die Kubatur der bestehenden Scheune (ohne Vordächer) einnimmt, sowie 6 Doppelhaushälften in der hinteren Grundstückshälfte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet zwei Allgemeine Wohngebiete, die sich in ihrer Struktur voneinander abheben. Im WA1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß der Hofcharakter des Anwesens für die Zukunft bewahrt wird. Die Erhaltung der Eigenart der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur macht die Festsetzung einer Grundflächenzahl erforderlich, die über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt. Die Grundflächenzahl von 0,5 und ihre zulässige Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,86 führt zu keinen negativen Auswirkungen der natürlichen Funktionen des Bodens, da der gegenwärtige Zustand nicht verschlechtert wird. Die weitgehende Pflasterung der Hoffläche ist für die Bewahrung des Dreiseithof-Ensembles ebenso erforderlich wie die Anordnung der baulichen Anlagen. Die festgesetzte abweichende Bauweise stellt die Möglichkeit der Grenzbebauung sicher.

Im WA 2 werden Doppelhäuser vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Nachweis kann je Doppelhaus erbracht werden, so daß eine Realteilung der Grundstücke erleichtert wird, auch wenn die Zuwegung ein Grundstück besonders belastet. Die Freihaltung von mind. 42 % der Grundstücksflächen insgesamt von baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen sichergestellt.

6. Denkmalpflege

Das Ziel, die historische Dreiseithofanlage zu bewahren, wird im WA durch Festsetzung von Baulinien erreicht. Der Bestand des Wohnhauses wird unmittelbar gesichert; eine Restaurierung und Sanierung wird vorgenommen. Der Baukörper der Scheune als östlicher Hofabschluß wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in seiner Kubatur erhalten. Die abgeschleppten Blechdächer werden beseitigt. Altenteil und Stallungen auf der südlichen Grundstücksseite sind nicht erhaltenswert. An ihrer Stelle wird ein Bauwerk errichtet, in dem die Abfahrt zur Kellergarage optisch verschwindet.

Die bestehenden Firstlinien im WA 1 werden festgeschrieben. Die Firstlinien der Doppelhäuser im WA 2 sollen parallel zu Scheune bzw. Mauer verlaufen. Der so entstehende gemeinsame First eines Doppelhauses fügt sich in die überkommene traufständige Gebäudeanordnung am alten Ortsrand ein, der durch die Mauer markiert wird. Der direkt an der Mauer errichtete große Schuppen im Bestand steht ebenfalls traufständig. Rote Dachdeckung mit nicht glänzenden/glasierten Biberschwänzen wird aus Ensembleschutzgründen vorgeschrieben.

Die Dachneigung im WA 2 wird - bewußt abweichend von den wesentlich steileren Dächern im WA 1 - auf 25° alter Teilung beschränkt. Die Firsthöhe der Doppelhauseinheiten wird dadurch gedrückt, so daß die Höhe des Scheunenbaukörpers für den Betrachter von jenseits der Dorfmauer weiterhin ortsbildprägend bleibt.

Die Hofffläche im WA 1 bleibt gepflastert. Private Freibereiche der 4 Wohneinheiten im Scheunenkomplex werden auf den Bereich beschränkt, der im Bestand Lagerfläche unter dem westlichen abgeschleppten Blechdach ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bemüht sich um eine denkmalpflegerisch sinnvolle und akzeptable Lösung. Dies wird grundsätzlich durch die Unterschutzstellung von Teilen des Dortelweiler Ortskerns als Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 hess. Denkmalschutzgesetz erforderlich gemacht.

Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung geschaffen, ein Segment des historischen Ortsgrundrisses in die Zukunft zu retten. Planungsverzicht bedeutet zunehmende Verrottung der Bausubstanz und mittelfristig Totalverlust. Der ursprüngliche Scheunenkranz des östlichen Dortelweiler Ortsrandes hinter der Dorfmauer besteht bereits nur noch rudimentär. Entsprechend der fortschreitenden Auslagerung landwirtschaftlicher Nutzungen aus dem Ortskern müssen neue Nutzungen für landwirtschaftliche Gebäudetypen erschlossen werden. Wirtschaftlich ist dies nur über eine parallel betriebene Verdichtung leistbar, die sich wiederum mit den regionalplanerischen Vorgaben deckt (vgl. Kap. 3).

Mit den bauleitplanerisch formulierten Rahmenbedingungen wird die Sanierung des Wohnhauses Obergasse 26 - 28 und die Bewahrung der Dreiseithofanlage in ihrem Gebäudevolumen ermöglicht. Eine in sich schlüssige Ortsrandausbildung ersetzt im hinteren Grundstücksbereich die ungeordnete Struktur, die durch unsachgemäße Nutzungen und Überbauungen entstanden ist. Die parallele Ausrichtung der Baukörper im WA 2 unterstreicht den Mauerverlauf.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend der früheren Organisation des Grundstückes sind die unversiegelten Grundstücksflächen und die Vegetation auf den Grundstücken derzeit sehr ungleichmäßig verteilt. Im Bereich des Dreiseithofes (WA 1) sind alle Flächen überbaut oder (nahezu) versiegelt.

Auch die östliche Grundstückshälfte (WA 2) befindet sich nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand. Zusätzlich zu dem abgeschleppten Blechdach an der Ostseite der Scheune, das unterbaut bzw. unterpflastert ist, sind 7 Schuppen und Hütten entstanden, die teilweise mit gepflasterten Plätzen und Wegen verbunden sind. Es verbleiben 813 m² Grabeland und 49 m² verdichteter Lehm Boden. Die südliche Gartenhälfte wirkt ausgesprochen ungepflegt, ohne daß eine nennenswerte Spontanvegetation zu verzeichnen ist (Ablagerungen, Feuerstelle).

Ein lockerer Baumbestand unterschiedlichen Alters ist vorhanden: 2 Nußbäume, 1 Kirschbaum, 1 Haselnuß, 1 Ahorn, 1 Buche, 2 Holunder, 9 Fichten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ergriffen: teilweise Entsiegelungen, überwiegende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und Verwendung von Rasen- oder Ökopflaster für Fußwege im WA 2. Der Umfang der unversiegelten Grundstücksflächen im Geltungsbereich wird sich um maximal 70 m² (weniger als 9 %) verringern.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden Heckenpflanzungen, Pflanzgebote für Bäume und teilweise Fassadenbegrünungen verbindlich gemacht. Durch geeignete planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird der Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich erzielt. Ersatzmaßnahmen auf anderen Grundstücken werden nicht notwendig. Die Einzelheiten sind der Anlage „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ zu entnehmen.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung mit Kraftfahrzeugen erfolgt von der Obergasse. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Kellergarage im Bereich der Scheune nachgewiesen. Die Abfahrt befindet sich in einer Gebäudehülle auf der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Doppelhäuser im WA 2 werden fußläufig über einen Zugang durch den Scheunenbaukörper erreicht. Sie können nicht angefahren werden. Für Fußgänger soll ein Ausgang auf den Fußweg auf der östlichen Mauerseite (Flurstück 445/4) erhalten bleiben.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf der Basis der Satzung vom 24.05.1994. Zusätzliche Besucherstellplätze können im Hof des WA 1 hergestellt werden. Die Reduzierung der nachzuweisenden Stellplatzzahl ist aufgrund der ausgezeichneten ÖPNV-Versorgung des Standortes gerechtfertigt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von nur ca. 600 m vom Haltepunkt der S-Bahn S 6. Die tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrende S-Bahn erschließt sowohl die Frankfurter City als auch die Kreisstadt Friedberg ohne Umsteigen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke Obergasse 26 - 28 sind vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Erdgas und Telefon erfolgt von der Obergasse, die Entwässerung im Trennsystem ebenfalls in die Kanäle in der Obergasse.

Die Dimensionierung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse in erforderlicher Dimension und Höhenlage erfolgt durch den Vorhabenträger.

Am 17.02.1998 ist mit dem zuständigen Kreisbrandmeister über die Lösch- und Rettungsmaßnahmen im Brandfall folgende Übereinkunft getroffen worden: Die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge kann auf dem Hof des WA 1 bereitgestellt werden. Einsätze an Wohngebäuden im WA 1 sind unmittelbar gewährleistet.

Die obersten Geschosse der Doppelhäuser im WA 2 haben eine Brüstungshöhe unter 8,0 m. So können Einsätze mit Handleitern ausgeführt werden. Für die 4 südlichen Doppelhaushälften hat der Rettungsweg eine Länge unter 50,0 m, wenn die Anleiterung der mittleren Doppelhauseinheit von der Gartenseite aus sichergestellt wird.

Für das nördliche Doppelhaus würde die Tragedistanz für die Handleiter mehr als 50,0 m betragen. Deshalb ist an dem Gebäude selbst ein 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoß, z. B. über eine Stahlspindeltreppe, vorzusehen.

Der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen wird im Bauantragsverfahren geführt.

10. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 273/1, 275 und 280/1 in der Flur 1, Gemarkung Dortelweil, befindet sich im Eigentum von Herrn Manfred Lanz.

Der Vorhabenträger WERO Baubetreuung GmbH hat im Dezember 1997 einen notariellen Kaufvertrag geschlossen, der bei Genehmigung des Vorhabens in Kraft tritt.

aufgestellt:
Friedberg, den 07.04.1998
be/sr/98013/01

VORHABENBEZOGE "OBERGASSE 26-28 IN BAD VILBEL - DO

445

4

316

Hinte

234

(5)

281

3



HASELNUSS

446

245

BIRKE

317

343

NUSSBÄUME

241

1

20

22

239

1

23

2

318

REX

UCHE

EN

257

1

19

257

3

319

257

4

320

321

LEGENDE



BAUM



GEBÄUDE



PFLASTER



GESTAMPETER LEHMBODEN



GRABELAND



ASPHALT

ANDSPLAN M 1:500

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bad Vilbel - Dorfteilweil, Obergasse 26 - 28

Maßnahmen-Nr.

Kreis-Nr.

Blatt:

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
Bestand:					
10.510 völlig versieg. Flächen, Asphalt	3	13		39	
10.520 nahezu versieg. Flächen, Pflaster	3	413		1.239	
10.530 nicht versieg. Wege	6	49		294	
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3	1.233		3.699	
11.211 Grabeland	14	813		11.382	
04.110 8x Einzelbaum, standortgerecht	31	4 x 10. 4 x 5 (60)		1.860	
04.120 9x Einzelbaum, nicht standortgerecht	26	2 x 10 7 x 5 (55)		1.430	
Summe / Übertrag		2.521		19.943	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:	
Kosten für Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Techn. Baumaßnahme: Biolog. Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen Sa. _____ DM	Bei Ersatzmaßnahmen DM / Punkt _____

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bad Vilbel - Dortelweil, Obergasse 26 - 28

Blatt: Kreis-Nr.

Maßnahmen-Nr.

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
Planung:					
10.520 nahezu vers. Flächen, Terrassen, Pflaster	3		538		1.614
10.540 Rasen-/Ökopflaster	7		161		1.127
10.710 Dachflächen, unbegr.	3		max. 1.080		3.240
11.221 Ziergarten	14		min. 629		8.806
02.600 Hecken, wegebegleitend (113 lfdm. x 1,0 Breite)	20		113		2.260
10.743 Fassadenbegrünung, neu (Fassadenfl. 60 m²)	13		(30)		390
04.110 Einzelbaum, standortgerecht Bestand (3x10m², 4x5m²), Neupflanzung (8x3 m²)	31 31		(50) (24)		1.550 744
04.120 Einzelbaum, standortfremd Bestand (1x10 m²)	26		(10)		260
Summe / Übertrag		2.521	2.521	19.943	19.991
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme		Biotopwertdifferenz:			
Kosten für Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:				
	Grundstücksbereitstellung:				
	Techn. Baumaßnahme:				
	Biolog. Baumaßnahme:				
		Bei Ersatzmaßnahmen Sa. _____ DM		Bei Ersatzmaßnahmen DM / Punkt _____	

aufgestellt: Friedberg, den 07.04.1998

be/sr/98013/bilanz.doc