

Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“ mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Inhalt

1. Veranlassung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorgesehene Nutzung und Bebauung
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Verkehrliche Erschließung
7. Schallschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Anlagen:
Bestandsplan M 1:2000, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Veranlassung

Im Anschluß an das Baugebiet „Dortelweil-West“ soll westlich der B3 in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 25, ein ca. 4,3 ha großes Sondergebiet für Pferdezucht, -ausbildung und -sport ausgewiesen werden. Trotz landwirtschaftlich-ähnlicher Nutzung ist eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB nicht gegeben. Dies liegt zum einen an der erforderlichen Zahl von Wohneinheiten und der Größenordnung der Wohnflächen, zum anderen sollen in vertretbarem Umfang bauliche Anlagen für Nebennutzungen des Reitsports nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Planung des Baugebietes „Dortelweil-West“ war von Anfang an das Ziel verbunden, einen intakten und in sich selbst funktionierenden Stadtteil zu schaffen. So sind parallel zur Ausweisung von Wohngebieten nicht nur Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten sowie Erziehungs- und Bildungseinrichtungen geplant und z. T. bereits geschaffen worden, sondern auch Sport- und Freizeitangebote, deren sinnstiftende Wirkung insbesondere für Jugendliche wichtig ist.

Diese Angebote sollen einerseits Plätze für Grünflächen für unorganisierte Freizeitbeschäftigungen und andererseits bauliche Einrichtungen für Vereins- und Leistungssport umfassen: Hierzu dienen die 1998 fertiggestellte Dreifeld-Sporthalle im Kultur- und Sportforum am Dortelweiler Platz und das geplante Zentrum für Pferdehaltung, Pferdesport und Freizeit.

Pferdehaltung und -sport sind landwirtschaftsverbundene Nutzungen, die an den Ortsrand gehören. Die zugehörigen Weiden leiten in die offene Landschaft über.

Ein Reiterhof ist in Dortelweil im sog. Chausseehaus, Friedberger Str. 175, seit Jahren vorhanden. Im Bebauungsplan „Dortelweil-West“ war bislang die Verlagerung dieser Reitsportanlage in die Südwestecke des Baugebietes vorgesehen gewesen.

Inzwischen sind an diesem Standort Konflikte absehbar. Die zu erwartenden Störungen der Wohnnutzung resultieren aus der hohen flächigen Wohndichte in Dortelweil-West, durch die trotz eines nur ca. 50 %-igen Geschosswohnungsanteils die regionalplanerischen Zielsetzungen erfüllt sind. Weil der Pferdesport aber Interessenten nicht nur aus dem Baugebiet, sondern auch von außerhalb anziehen wird, steht zu erwarten, daß der motorisierte Zielverkehr der Fremdnutzer die Wohnstraßen des dicht besiedelten Gebiets ungünstig belastet wird.

Die im Bebauungsplan „Dortelweil-West“ für Pferdesport ausgewiesenen Flächen sind nach heutigen Aussagen des Reiterhofsbetreibers absehbar zu klein und bieten keine Voraussetzungen für artgerechte Tierhaltung (Weidegang, Grünland, Auslauf). Bei Ausritten müssen von diesem Gebiet aus Straßen überquert werden, woraus Gefahren für Reiter, Tiere und Umgebung entstehen.

Diese Umstände sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ im Jahre 1993/94 nicht richtig eingeschätzt worden. Durch die vom Betreiber jetzt konkret vorgesehene Auslagerung des Reiterhofes aus dem Chausseehaus (im Bebauungsplan als Dorfgebiet MD festgesetzt) entsteht für die Stadt Bad Vilbel Handlungsbedarf, die ursprüngliche Planung zu verbessern. Der Stadt bietet sich in der Folge die Chance, innerhalb des Geltungsbereiches von Dortelweil-West weiteren preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Die zukünftigen Baugebiete Krebschere und Auf der Scheer (Dortelweil-Nord) sind zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland und Gewerbestandorten unterschiedlicher Branchen in vollem Umfang erforderlich, so daß sie für großflächige Sportnutzungen nicht zur Verfügung stehen können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Sondergebiet für Pferdezucht, -ausbildung und -sport“ bietet – im Gegensatz zu einer Genehmigung als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 BauGB – die Gewähr, daß eine spätere Umwandlung in eine rein gewerbliche Nutzung verhindert wird. Dies ist vordringliches städtisches Interesse.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf Bad Vilbeler Gemarkung westlich der B 3 direkt neben der geplanten Anschlußstelle Dortelweil-West an die B 3. Er liegt vollständig in der Fläche eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens.

Die Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des zukünftigen Katasters, das nach Abschluß der Flurbereinigung gelten wird. Hier umfaßt der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Bad Vilbel, Flur 25, Teile der Flurstücke 2, 3 und 6.

Im Grundbuch eingetragen sind bislang die alten Flurstücke. Auf der Grundlage des Grundbuches umfaßt der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Bad Vilbel, Flur 25, Teile der Flurstücke 17, 18, 19, 20, 21,22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 53 (Wegeparzelle, bereits aufgelassen).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,20 ha.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Sondergebiet ist wegen seiner geringen Größe regionalplanerisch nicht relevant. Landes- und regionalplanerische Ziele können deshalb nicht entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die FNP-Änderung durch den Umlandverband Frankfurt wird nach Abschluss der Trägerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ein Bebauungsplan besteht für die Fläche bislang nicht.

Der Bebauungsplan liegt, wie bereits erwähnt, vollständig in der Fläche eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks – Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1928, in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Die wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4. Vorgesehene Nutzung und Bebauung

Für die Stadt Bad Vilbel sowie die Regionalplanung und den Naturschutz ist die Voraussetzung für ein Überschreiten der B 3 (A) mit Bauvorhaben deren Beschränkung auf landwirtschaftsähnliche Nutzungen, die einer Privilegierung gemäß § 35 BauGB nahe kommen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf Pferdezucht- und Reitsportanlagen (bauliche Anlagen wie Reithallen, Stallungen, Scheunen sowie Einrichtungen und Flächen wie Reitplätze, Weiden, Koppeln, Paddocks), die in engem Zusammenhang stehenden üblichen Nebennutzungen (Verwaltungsgebäude, Vereinsräume, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Laden für Reitsportartikel und medizinisch-therapeutische Einrichtungen, die im Zusammenhang mit Reiten stehen) sowie Wohngebäude, die wegen ihres notwendigen Umfangs die Kriterien der landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 BauGB nicht erfüllen können.

Ausnahmsweise zulässig ist auch ein Gästehaus mit max. 4 Ferienwohnungen (Diese Anzahl ist für Ferien auf dem Bauernhof privilegiert.) bzw. 20 Gästebetten, um für eventuelle Erfordernisse der Reittherapie zukünftig gerüstet zu sein. Ein Gästehaus ist nicht mit einem Hotel gleichzusetzen. Seine Zulässigkeit wurde auf Anregung des Amtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft Friedberg in den Bebauungsplan aufgenommen. Das ARLL begründet die Notwendigkeit eines Gästehauses mit der Erforderlichkeit von einfachen Unterkünften für Jugendliche, die in der Anlage Reiterferien verbringen möchten und sich einen Hotelaufenthalt nicht leisten können. Dasselbe gilt für Unterbringungen im Rahmen von Reittherapien. Die Festsetzung ist deshalb ohne regionalplanerischen Belang.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Sondergebiet für Pferdezucht, -ausbildung und -sport wird aber auf diejenige des Betreibers / Eigentümers und der im Betrieb und eventuellen Folgenutzungen Beschäftigten (Betreuung von ca. 50 - 60 Reitpferden) im Sinne von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt. Die Gefahr einer Entstehung einer Splittersiedlung besteht deshalb nicht. Dem landwirtschaftlichen Vorrang der Flächen wird durch die Nutzung von Weiden und Koppeln auch in Zukunft in starkem Maße entsprochen.

Der Lage am Siedlungsrand wird durch die Festsetzung eines niedrigen Maßes baulicher Nutzung (GRZ 0,3 / GFZ 0,) Rechnung getragen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden der tatsächlichen Objektplanung angepaßt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen in Anlehnung an den unmittelbar benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West, 4. Änderung und Erweiterung,“

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches bleibt Fläche für die Landwirtschaft und ist zur Umwandlung in Grünland (Weiden, Koppeln) vorgesehen. In diesem Bereich ist ein Baufenster für eine Scheune, d. h. ein privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben, vorgesehen. Die zulässige Grundfläche beträgt 700 m². Die Errichtung dieser Scheune, die für die Bevorratung von Heu und Stroh des insgesamt 122 ha Bewirtschaftungsfläche umfassenden landwirtschaftlichen Betriebes, zu dem die Pferdezucht- und Reitsportanlage gehört, erforderlich ist, muß aus brandschutztechnischen Gründen weitab von den Pferden erfolgen.

Der Geltungsbereich ist aufgeteilt auf:

Sondergebiet:	25.890,00 m ²
Flächen für die Landwirtschaft (einschl. privilegierter Bauvorhaben und Zuwegung)	5.830,00 m ²
Flächen für Lärmschutzvorkehrungen, Aufschüttungen und Verkehrsgrün	<u>10.320,00 m²</u>
	42.040,00 m ²

Die folgende Festsetzungen wurden aufgrund der Offenlage verändert:

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche für medizinische und reittherapeutische Einrichtungen auf maximal 90 m²,
- Reduzierung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) auf 0,5,
- Verschiebung eines Baufensters um 2,0 m nach Norden.

Die veränderten Festsetzungen berühren die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht. Der betroffene Grundstückseigentümer hat den Änderungen zugestimmt. Der Eingriff und sein naturschutzrechtlicher Ausgleich verändern sich nicht.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit intensiv genutzte Ackerfläche (Biotyp 11.191). Dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt zufolge handelt es sich um staubsandige Lehmböden.

Das Gelände weist ein geringes Gefälle von West nach Ost auf. Es liegt in einer Höhe von ca. 160 – 163 m über dem Meeresspiegel. Winde aus südwestlicher Richtung herrschen vor, wobei sich die gesamte Region um das Bebauungsplangebiet in einer sogenannten Windschutzanlage durch die umgebende Erhebungen Taunus und Vogelsberg befindet.

Das Gebiet westlich der B 3 (A) ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft hat allerdings keine regionale Bedeutung, sondern dient aufgrund des lokalen Windsystems ausschließlich der Durchlüftung des Stadtteils Dortelweil (Quelle: Klimagutachten für ein geplantes Baugebiet: Dortelweil-West, TÜ Hessen, 1994).

Es ist davon auszugehen, daß sich die mäßige Bebauung des kleinen Sondergebietes nicht nennenswert auf die Kaltluftentstehung auswirken wird, zumal die Bebauung sich eng an die Bundesstraße (planfestgestellter Ausbau zur Vierspurigkeit) und die Anschlußstelle Dortelweil-West anlehnt, die ihrerseits bereits eine Wärmeinsel bilden werden.

Angesichts der städtebaulichen Erfordernisse, die in Kap. 1 dargestellt worden sind, und des Fehlens eines anderen geeigneten Standorts im direkten Umfeld von Dortelweil-West ist die Eingriffsvermeidung nicht möglich.

Der vorgesehene Standort des Sondergebietes für Pferdehaltung und Freizeit erfüllt sehr gut die Ansprüche, die an eine gedeihliche Entwicklung des Stadtteils Dortelweil-West zu stellen

sind: Versorgung mit naturverträglichen Sport- und Freizeiteinrichtungen, naturverträglicher Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft, sichere und störungsfreie Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer sowie Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne artgerechter Tierhaltung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs erfolgt im Geltungsbereich. Eingriffsminimierend wirken insbesondere die großen Grünlandbereiche für die Pferdehaltung, die Bepflanzung der Flächen für Lärmschutzvorkehrungen und die für temporäre offene Niederschlagswasserrückhaltung, welche in der Bilanzierung nicht berücksichtigt ist.

Angesichts gleicher natürlicher Standortfaktoren und des räumlichen Zusammenhangs beider Bebauungspläne werden die landschaftsplanerischen Festsetzungen planungs- und bauordnungsrechtlicher Art weitgehend in Anlehnung an den Bebauungsplan „Dortelweil-West, 4. Änderung“ formuliert.

Der Geltungsbereich ist derzeit frei von jeglichen Bäumen und Sträuchern. Die vorhandenen Vegetationsbestände entlang der B 3 (A) werden durch die planfestgestellte Straßenverbreiterung bzw. den Bau der Anschlußstelle beseitigt werden. Der Ausgleich dieses Eingriffs wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. des Bebauungsplanverfahrens „Dortelweil-West, 4. Änderung und Erweiterung“ geregelt.

Der Erholungswert der Landschaft westlich der B 3 (A) wird sich für die Bewohner von Dortelweil-West nicht unwesentlich erhöhen. Die vollständig ausgeräumte Ackerflur bietet derzeit wenig Anreiz für Spaziergänge, d. h. naturverträgliche Freizeitaktivität ohne Einsatz von Kraftfahrzeugen. Durch die umfangreichen Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Umwandlung großer Flächen in Grünland wird der Anreiz deutlich zunehmen.

Im westlichen Anschluß des Geltungsbereiches, auf der Restfläche des Flurstückes 2 sind in Zukunft ebenfalls die Umwandlung von Acker in Grünland (Weiden, Koppeln, ein Reitplatz) und geeignete Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Die westlichen Geltungsbereichsgrenze ist weder Flurstücks- noch Eigentumsgrenze.

Bestandsplan und Eingriffs-Bilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Anhang dieser Begründung. Die Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Aufschüttungen und Verkehrsgrün am Ostrand sowie der nördliche Teilbereich (ldw. Nutzung) werden gemäß der zeichnerischen Festsetzungen bilanziert. Für das Sondergebiet werden folgende plausible Annahmen getroffen:

Die maximal 15 % der Grundstücksfläche (SO mit einer Gesamtgröße von 25.890 m²) für Nebenanlagen, Stellplätze usw. (erweiterte GRZ = 0,45) werden in 2/3 versiegelte Flächen (v. a. Erschließungswege) und 1/3 teilversiegelte Flächen (v.a. Stellplätze) aufgeteilt. Angesichts der Größe des Baugebietes ist der Anteil der befahrbaren Wege erheblich größer als der Anteil der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.

Die unversiegelten Grundstücksflächen (55 % des SO = 14.240 m²) setzen sich zusammen aus den flächenhaften Pflanzgebieten im Süden und Westen (1.790 m²) sowie angenommenen Flächenanteilen für gärtnerisch gepflegte Anlagen (40 % = 4.980 m²), Reitplätze und Paddocks (30 % = 3.735 m²) sowie Weiden und Koppeln (30 % = 3.735 m²). Im Bereich der gärtnerisch gepflegten Anlagen sowie im Umfeld der Reitplätze, Paddocks und Weiden sind gemäß Festsetzung 2.4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Am Westrand des Grünlandes sind Pflanzgebote für Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt. Eine vollständige blickdichte Abpflanzung des Sondergebietes ist nicht Absicht des Plangebers, da, wie dargelegt, die Aufwertung der Umgebung im Sinne einer Erholungslandschaft

beabsichtigt ist. Hierzu trägt für Spaziergänger der Blick auf weidende und trainierende Pferde bei.

6. Verkehrliche Erschließung

Wie in Kap. 1 der Begründung dargelegt, ist die Verkehrsproblematik einer der wichtigen Gründe für die Auslagerung der Reitsportanlage aus dem Baugebiet Dortelweil-West. Die Lösung des Problems besteht in der Anbindung des Sondergebietes an übergeordnete Straßen, direkt an die Kreisstraße (Nordspange) und damit indirekt an die Bundesstraße B 3 (A).

Im Bebauungsgebiet „Dortelweil-West, 4. Änderung und Erweiterung“ ist der Geltungsbereich mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg) über den Kreisel an die Nordspange (Theodor-Heuss-Straße) angebunden. Über diese Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist auch die Erreichbarkeit der Pferdesport- und Freizeitanlage für Fußgänger und Radfahrer aus dem Wohngebiet Dortelweil-West weiterhin verkehrssicher gegeben: Überführung der Nordspange mit einer Fuß- und Radwegbrücke am Kreisel Konrad-Adenauer-Allee und Unterführung der B 3 an der Anschlußstelle. Eine zweite verkehrssichere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht über den Nieder-Erlenbacher-Weg (Unterführung der B3) und den westlich der B 3 (A) verlaufenden Wirtschaftsweg. Über Wirtschaftswege steht das zukünftige Sondergebiet für Fußgänger und Radfahrer auch direkt mit Massenheim und Nieder-Erlenbach in Verbindung.

Dortelweil-West ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle des Vilbus wird in der Konrad-Adenauer-Allee in der Nähe ihrer Einmündung in die Theodor-Heuss-Straße eingerichtet. Von dort sind es ca. 600 m bis zur Reitsportanlage

Die verkehrliche Anbindung ist mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen abgestimmt. Der Wirtschaftsweg ist mit 5,50 m Breite ausreichend dimensioniert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist vom ASV Gelnhausen die Reduzierung des Abstandes der Bebauung zur Bundesstraße von 40 m auf 33 m genehmigt worden. Die Nutzung des Sondergebietes erfordert große Hallenbauwerke (Reithallen und Scheunen), die im südlichen Bereich errichtet werden sollen. Ein Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Beschleunigungsspur nach vierspurigem Ausbau hätte die Anordnung der Hallen und ihre Errichtung erheblich eingeschränkt.

Der reduzierte Abstand bedeutet zum jetzigen Fahrbahnrand eine Distanz von ca. 49,5 m. Für den erforderlichen Immissionsschutz wird Sorge getragen. Über die Lärmschutzanlagen innerhalb der Bauverbotszone zur B3 wird zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem ASV Gelnhausen eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

7. Schallschutz

Von der Bundesstraße B 3 (A) gehen erhebliche Schallemissionen aus, die durch einen Lärmschutzwall abgefangen werden müssen. Der Wall liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und erhält über dieses Baurecht. Die Lage ist ca. 20 – 25 m vom jetzigen westlichen Fahrbahnrand entfernt. Dieser Abstand wird bestimmt durch die planfestgestellte Verbreiterung der B 3 (A) und den neu anzulegenden Wirtschaftsweg.

Die festgesetzte Dimensionierung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen beruht auf den Berechnungen aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros IMB-Plan, Frankfurt/Bergen-Enkheim.

Bis zum Bereich des Flurstückes 6, das sich ebenfalls im Eigentum des Betreibers der Reitsportanlage befindet, ist eine bepflanzte Erdaufschüttung vorgesehen, die die Lärmsituation über das im Gutachten geforderte Maß hinaus verbessern soll. Hierfür Sorge zu tragen, ist für das gedeihliche Zusammenwirken von Pferd und Reiter erforderlich.

Aufenthaltsräume in Ober- und Dachgeschossen sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszurüsten. Diese Fensterqualität wird bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erreicht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde deutlich, daß bei dem endgültigen Ausbau der 4-spurigen B 3 (A) die Lage des bestehenden parallelen Wirtschaftsweges (Parzelle 4) auch im südlichen Bereich nicht beibehalten werden kann. Wegen der notwendigen Standspur der Bundesstraße wird er etwa um Wegesbreite nach Westen verlegt werden müssen. Der Lärmschutz nimmt hierauf im Vorgriff Rücksicht. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsstränge werden mit der Nordspange (Theodor-Heuss-Straße) aus dem Baugebiet Dortelweil-West unter der B 3 (A) zum Sondergebiet hindurchgeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt somit aus der Versorgungszone Dorteil-West. Die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage ist erforderlich. Ihr Standort wird im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet vorgesehen.

Auf diesem Weg stellen die Stadtwerke Bad Vilbel den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ dem Baugebiet zur Verfügung.

Die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Hydranten werden in erforderlicher Nähe der baulichen Anlagen gemäss den „Hydrantenrichtlinien“- DVGW Regelwerk W 331 /I-IV auf dem privaten Gelände im Zuge der Erschliessung hergestellt.

Strom- und Telefonleitungen werden unter dem Zufahrtsweg von Dortelweil-West her an das Sondergebiet herangeführt. Das Sondergebiet erhält eine eigene Transformatorenstation im Einfahrtsbereich.

Auf derselben Trasse erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird das separate Rohrsystem an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen von Dortelweil angeschlossen. Das Abwasser wird in der Kläranlage Bad Vilbel gereinigt.

Die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals ist auf 10 l/sec. begrenzt. Es können also nur dosierte Mengen aus dem Sondergebiet abgegeben werden. Für starke Regenfälle wird des-

halb eine befristete oberirdische Regenrückhaltung in einer offenen grasbewachsenen Mulde notwendig. Diese Mulde wird im tiefsten Geländebereich vor dem Lärmschutzwall vorgesehen. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird zur Bewässerung der Aussenanlagen verwendet.

Die Herstellung eines effizienten Energieversorgungssystems z. B. mittels Errichtung eines kleinen Blockheizkraftwerkes wird im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen vom Antragsteller geprüft.

Aufgestellt: Friedberg, den 21.08.2000
Be-sg/98004/bebauland

BESTANDSPLAN

M. 1 : 2000

Flur 7

6
3

9001

9006

9004

Am steinernen
Kreuz

INTENSIV
GENUTZTE
ACKERFLÄCHE

2

(5718) 122

nach Friedberg

Bad Vilbel
Flur 25

9003

2470

+

7

9002

9005

5

9

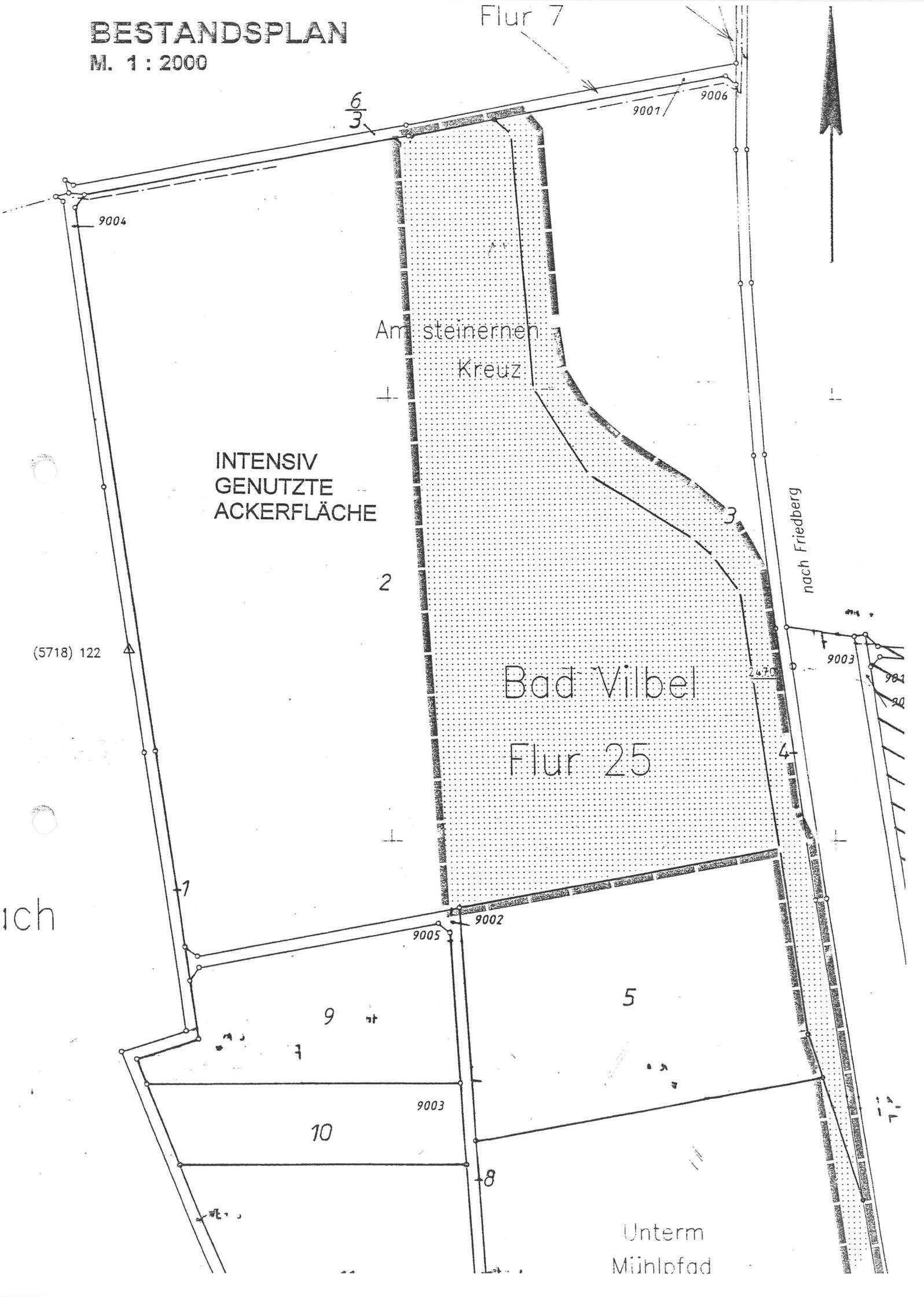
9003

10

8

Unterm
Mühlfad

ich



FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“

Blatt: 1 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteile (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert			
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher		
		Sp. 3	Sp. 4	Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6		
Sp. 1	Sp. 2						
BESTAND 11.191 Lehmaccker, intensiv genutzt	13	42.040		546.520			
PLANUNG							
A. Sondergebiet (25.890 m2)	3		7.770		23.310		
10.710 Dachfläche, nicht begrünt (GRZ = 0,3)	3		2.590		7.770		
10.510 sehr stark versiegelte Flächen (zul. erw. GRZ = 0,15 / davon 2/3)	7		1.290		9.030		
10.540 befestigte u. begrünte Flächen (zul. erw. GRZ = 0,15 / davon 1/3)	27		1.790		48.330		
02.400 Hecken/Gebüschpflanzung, standortgerecht (Pflanzgebot)	14		4.980		69.720		
11.221 gärtn. gepflegte Anlagen	6		3.735		22.410		
10.530 Sand- u. Rindenmulchplätze (Reitplatz u. Paddocks)							
SUMME / Übertrag		42.040	22.155	546.520	180.570		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:			
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:			Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei	Ersatzmaßnahmen DM / Punkt
	Grundstücksbereitstellung:						
	Technische Baumaßnahme:						
	Biologische Baumaßnahme:					Sa..	
							DM

FLÄCHENBILANZ
Bez. d. Maßnahme: Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“

Blatt: 2 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteile (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme 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		42.040		546.520	180.570
06.200 Weiden	21				78.435
B. Nördliche Teilfläche (5.830 m2)					
06.200 Weiden	21		3.880		81.480
02.400 Hecken /Gebüschpflanzung standortgerecht (Pflanzgebot)	27		320		8.640
10.710 Dachflächen, nicht begrünt (GR max. 700 m2)	3		700		2.100
10.510 sehr stark versieg. Flächen (Rest-Baufenster+Verkehrsfll)	3		930		2.790
C. Straßenbegl. Flächen (10.320 m2)					
02.600 Gebüschpflanzung, straßen- begleitend (Lärmschutzwälle + Aufschüttung)	20		9.220		184.400
09.160 Straßenränder, intensiv gepflegt	13		1.100		14.300
SUMME / Übertrag		42.040		546.520	555.715
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Bei Ersatzmaßnahmen DM / Punkt DM	

FLÄCHENBILANZ
Bez. d. Maßnahme: Stadt Bad Vilbel, Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“

Blatt: 3 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m2	Flächenanteile (m2) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	Nachher Sp. 2 x Sp.4 Sp.6
Sp. 1	Sp. 2	42.040	42.040	546.520	555.715
Übertrag					
04.110 Einzelbäume, standortgerecht (Einzelpflanzgebote 15 Bäume + 42 Bäume nach Fests. 2.4 = 57 Bäume zu 3 m2)	31		(171)		5.301
SUMME / Übertrag		42.040	42.040	546.520	561.016
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen					
Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:			
Grundstücksbereitstellung:		Sa. . .			
Technische Baumaßnahme:		DM			
Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen DM / Punkt			

aufgestellt:
 Friedberg, den 15.05.2000
 98004/text/bilanz