

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "In den Großen Gärten" in der Stadt Bad Vilbel, Gemarkung Gronau Wetteraukreis

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung von Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung vom 18. Juli 1978 für ein Teilgebiet aus den Fluren 6, 7 und 8 der Gemarkung Gronau die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "In den Großen Gärten" beschlossen. Der genaue Geltungsbereich wurde im Bad Vilbeler Anzeiger Nr. 50 vom 14. Dezember 1978 amtlich bekannt gemacht.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.1979 wurde der Beschluß zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzelle Flur 7 Nr. 6/1 und 47/1 gefaßt. Der Erweiterungsbeschluß wurde im Bad Vilbeler Anzeiger Nr. 32 vom 07.08.1979 bekannt gemacht.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteiles Gronau und schließt südlich und östlich an die vorhandene Bebauung an. Den nördlichen Abschluß bilden die Vorfluter Nidda und Nidder und im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7 ha.

3. Nutzung

Der Bebauungsplan sieht u. a. eine Wohnbebauung in offener Bauweise (allgemeines Wohngebiet) mit einer Bebauungshöhe bis zu zwei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,8 vor.

Außerdem ist im Plangebiet noch ein Mischgebiet (offene Bauweise bis zu zwei Geschossen, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8) und ein Kleingartengelände vorgesehen. Ein Teilbereich des derzeitigen Kläranlagengeländes ist für ein Abwasserpumpwerk erforderlich. Die Kläranlage wird aufgelassen.

Auf einer Fläche für den Gemeinbedarf sollen eine Mehrzweckhalle sowie ein Bolz-, Fest- und Kinderspielplatz untergebracht werden.

4. Erschließung

Verkehrsmäßig ist das Gebiet gut anzubinden, da bestehende Straßen und Wege bereits direkt in den Planungsbereich führen. Im Osten tangiert das Gebiet die K 247. Sie führt nach Karben-Rendel. Auch hier ist durch den Weißdornweg schon ein Anschluß vorgegeben. Der Knotenpunktsbereich ist von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.

Mit dem Aue-, Gärtner- und Weißdornweg sowie den Straßen 1 bis 4 wird die Erschließung des gesamten Geländes sichergestellt. Die Länge der Straßen und Wege beläuft sich innerhalb des Geltungsbereiches auf rd. 1.200 m.

5. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Trink- bzw. Frischwasserversorgung kann durch die bereits bis zum Baugebiet herangeführten Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Der Stadtteil Gronau ist an das Versorgungsnetz der Kernstadt angeschlossen, die ihrerseits das Wasser aus der Inheidener Fernwasserleitung der OVAG bezieht.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM), Betriebsverwaltung Hanau. In unmittelbarer Nähe des Baugebietes, in der Breitwiesstraße, befindet sich bereits eine Transformatorstation, die zur Versorgung mit herangezogen werden kann. Weitere Trafostationen können auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Auch die Schaffung von ausreichenden Fernmeldeeinrichtungen wird gut möglich sein, da hier ebenfalls an das vorhandene Netz des Stadtteiles Gronau angeschlossen werden kann.

Zur Zeit planen die Stadtwerke Bad Vilbel den Anschluß Gronaus an das Gasversorgungsnetz der Stadt. Nach dessen Realisierung steht dann auch für das Baugebiet eine weitere Energieversorgung zur Verfügung.

Die Kanalisierung erfolgt - ebenso wie im tiefliegenden Teil Gronaus - nach dem Trennsystem. Während das Regenwasser in die Vorfluter Nidder bzw. Nidda abgeleitet wird, muß das Schmutzwasser der geplanten Abwasserpumpstation zugeführt werden. Die hier aus dem gesamten Stadtteil gesammelten Abwässer werden dann zur Reinigung nach Bad Vilbel weitergefördert. Die zur Zeit vorhandene aber unzureichende Kläranlage wird stillgelegt.

6. Baugrund und Grundwasser

Besonderes Augenmerk ist der Bauwerksgründung und dem Grundwasser zu schenken. Nach dem vorliegenden Bodengutachten vom 29. Mai 1978, überarbeitet im Dezember 1978, stehen nach dem im Mittel ca. 0,3 m dicken Mutterboden etwa 3 bis 4 m dicke tonige Schluffe (Tallehme) an. In Teilbereichen (künstlich verfüllter Flußarm) wurde humoser Ton und Torf angetroffen.

Oberhalb des Porensaugsaumes sind die Schluffe von steifer, im Porensaugsaum von mäßig steifer und unterhalb der Grundwasseroberfläche zumeist von weicher Konsistenz. Der Torf ist außerordentlich kompressibel.

Bei der Bebauung sind die im Bodengutachten beschriebenen, geologischen und hydraulischen Erkenntnisse streng zu beachten.

Der Grundwasserstand wird von den Vorflutern Nidder und Nidda beeinflusst. In dem Gebiet ist mit einem sehr flurnahen Grundwasserstand zu rechnen. Dies zwingt zu einer Anhebung der Geländeoberfläche in der in den Schnitten A und B dargestellten Form.

Die Kellergeschosse sollten grundsätzlich druckwasserdicht ausgebildet werden. Der Nachweis einer Auftriebssicherheit ist zu führen.

Infolge des Niddaausbaues und des Ausbaues der Nidder im Planbereich können im Endausbau dieser Gewässer Hochwässer bis HQ 100 abgeführt werden. Dabei verbleibt noch ein Freibord von 50 cm, so daß auch seltenere Hochwasserereignisse zu keinen Ausuferungen führen werden, jedoch kann hierfür eine bestimmte Häufigkeit nicht angegeben werden. Daneben ist darauf hinzuweisen, daß gegenwärtig noch nicht alle Speicheranlagen im Oberlauf von Nidda und Nidder erstellt sind.

Deshalb sollte fiktiv davon ausgegangen werden, daß theoretisch alle 100 Jahre einmal Ausuferungen auftreten können.

7. Bodenordnung

Für das Plangebiet wird eine Baulandumlegung erforderlich, um die Grundlage für eine Neuordnung zu schaffen. Außerhalb der geplanten Reihenhausanlage muß die Mindestgröße eines Grundstückes 360 qm betragen.

8. Heilquellenschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt in Zone IV des festgesetzten qualitativen und in Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Friedrich-Karl-Sprudel in Bad Vilbel - Gronau. Ebenso in Zone C des zukünftigen quantitativen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Hassia-Sprudel in Bad Vilbel.

Die festgesetzten Gebote und Verbote sowie die im Sonderdruck "Der Naturbrunnen", Heft 4, vom April 1966 enthaltenen und als verbindlich eingeführten Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete mit den weiteren, für den quantitativen und qualitativen Schutz aufgeführten Gefahrenherde bzw. Gebote und Verbote in den einzelnen Zonen sind zu beachten.

Soweit in den DVGW-Richtlinien W 101 für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1975 weitergehende Forderungen erhoben werden, müssen diese sinngemäß Anwendung finden.

9. Kosten

Zur Erschließung des Plangebietes ist voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kanalisation	1.300.000 DM
Wasserleitung	500.000 DM
Straßenbau	1.500.000 DM

Aufgestellt im Juni 1979
Stadtbauamt Bad Vilbel

Bad Vilbel, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Stadtverordnetenvorsteher)