

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "In den großen Gärten"

mit 1. Änderung

der Stadt Bad Vilbel, ST Gronau

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage und Größe
3. Erläuterung der Planung
4. Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Baugrund und Grundwasser
7. Bodenordnung
8. Heilquellenschutzgebiet
9. Grünordnerische Festsetzungen
10. Kosten

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. Dez. 1978 amtlich bekanntgemacht.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Mai 1979 wurde der Beschluß zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzellen Flur 7 Nr. 6/1 und 47/1 gefaßt. Der Erweiterungsbeschluß wurde im Bad Vilbeler Anzeiger Nr. 32 vom 7. August 1979 bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Stadtparlament am 21. Juni 1983 beschlossen. Im Bad Vilbeler Anzeiger vom 3. Mai 1984 erfolgte die entsprechende öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses.

Der Bebauungsplan wurde aus dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes (UVF) entwickelt.¹⁾

Das im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Mischgebiet und das Kleingartengelände soll in der 1. Änderung des Planes umgewandelt werden und ebenfalls als WA-Gebiet der zukünftigen Nutzung dienen.

1) Die ursprünglich geplanten Mischgebiete (Mi) im Westen des Planungsgebietes zwischen Festplatz und der Dortelweiler Straße wurden in Abstimmung mit dem UVF in "Allgemeine Wohngebiete (WA)" umgezont. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren.

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 Verfluter Nidda und Nidder und im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7,0 ha.

3. Erläuterung der Planung

Das Baugebiet ist durch weitgehend ausgebaute Straßen gut erschlossen. Festplatz und Mehrzweckhalle werden von der Bevölkerung des Stadtteils bereits seit einigen Jahren genutzt.

Im wesentlichen sollen die zahlreichen vorhandenen Baulücken der überwiegend vorherrschenden Einzelhausbebauung geschlossen werden.

Die Flächen westlich des Aueweges und entlang des Stockwiesenweges hingegen müssen noch erschlossen werden. Die noch nicht überbauten Flächen sollen hier mit verdichteten Bauformen besiedelt werden.

Die Randzonen des Baugebietes, besonders entlang der Nidder, die langfristig den Ortsrand des Stadtteiles bilden, sind mit 5 bis 10 m breiten Schutzpflanzungen einzugrünen.

Auf einer Fläche für den Gemeinbedarf sind eine Mehrzweckhalle sowie ein Festplatz untergebracht, der auch als Parkplatz genutzt wird.

Ein Teilbereich des früheren Kläranlagengeländes dient als Standort für zwei Abwasserpumpwerke.¹⁾

4. Erschließung

Hinsichtlich des Straßenverkehrs ist das Gebiet gut angebunden, da bestehende Straßen und Wege bereits direkt in den Planungsbereich führen. Im Osten tangiert das Gebiet die K 247. Hier ist durch den Weißdornweg ein Anschluß vorgegeben.

Der Knotenpunktsbereich ist von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.

Mit dem Aue-, Gärtner-, Mühlbach-, Theodor-Wenzel- und Weißdornweg wird die Erschließung des Geländes sichergestellt. Im dem früheren Mi- und jetzt als WA-Gebiet vorgesehenen Gelände ist zusätzlich noch eine Stichstraße mit einem abschließenden Wendehammer vorgesehen. Die Länge der Straßen und Wege beläuft sich innerhalb des Geltungsbereiches auf rd. 1.280 m.

5. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Trink- bzw. Frischwasserversorgung kann durch die bereits bis zum Baugebiet herangeführten Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

1) Das Pump- und Hebewerk liegt ca. 5,0 m unter dem Gelände. Außerdem handelt es sich bei dieser Anlage um ein geschlossenes System. Daher können Schall- und Geruchsimmissionen für die Umgebung ausgeschlossen werden. Zur Inbetriebnahme der Anlage sind bisher keine Beschwerden aus der Umgebung bekannt geworden. Eine bestehende Schutzpflanzung schirmt die Anlage optisch ab.

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 Transformatorenstation, 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.

Z.Zt. 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 Abwasserpumpstation zugeführt werden. Die hier aus dem gesamten Stadtteil gesammelten Abwässer werden dann zur Reinigung nach Bad Vilbel weitergefördert.

In der neuen Stichstraße sind bereits die notwendigen Kanäle vorhanden (Zu- und Ablauf vom Pumpwerk), so daß durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Aufwand mehr entsteht.

6. Baugrund und Grundwasser

Nach einem vorliegenden Bodengutachten 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 Auftriebsicherheit ist zu führen.

Infolge des Nidderausbaues 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 Speichieranlagen 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

Um die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke entsprechend den Festsetzungen dieses Planes nutzen zu können, wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 BBauG erforderlich.

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 Febr. 1975 weitergehende Forderungen erhoben werden, müssen diese sinngemäß Anwendung finden.

9. Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur einzelne Reste von erhaltenswerten Pflanzungen vorhanden (einzelne Hecken am Nidderufer).

Um die Festhalle sind nach der Bauausführung die Freiflächen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen (nicht immer standortgerecht) bepflanzt worden.

Einzelne angelegte Hausgärten sind inzwischen bepflanzt. Um das Pumpwerk ist eine dreireihige Schutzpflanzung vorhanden.

Insgesamt muß neben der schon angesprochenen Begrünung des Baugebietes das Siedlungsgebiet selbst noch stärker durchgegrünt werden, um einen gewissen Ausgleich gegenüber dem ursprünglichen Grünland zu schaffen.

Für die innerörtliche Durchgrünung sind vor allem die Stieleiche und die Winterlinde zu verwenden.

In der Planzeichnung werden daher neben der Uferbepflanzung entlang der im Norden verlaufenden Flüsse und um das geplante Siedlungsgebiet westlich der Mehrzweckhalle zusätzliche "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Bei der Bepflanzung sind ausnahmslos einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze und Exoten dürfen in diesem Randbereich zur Nidderau nicht verwendet werden (vgl. Textfestsetzungen).

10. Kosten

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

Kanalisation	DM 1.300.000,--
Wasserleitung	DM 500.000,--
Straßenbau	DM 1.500.000,--

Aufgestellt:
1. Änderung im
Stadtbauamt Bad Vilbel

Bad Vilbel, den 23.07.1987


(Bürgermeister)

(Minkel)

Erster Stadtrat

