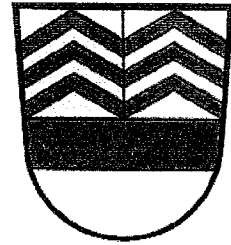


STADT BAD VILBEL



Bebauungsplan „In den Großen Gärten“

Gemarkung Gronau
mit integriertem Landschaftsplan

2. Änderung

ARCHITEKTURBÜRO A. MÖLLER
ARCHITEKTEN U. STADTPLANER
GOETHESTR. 2 61231 BAD NAUHEIM

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

BISCHOFF & HESS
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
UND PROJEKTPLANUNG



LUDWIG RINN STRASSE 14 35452 HEUCELHEIM

2. Änderung des Bebauungsplans In den großen Gärten

Begründung

Stand 30. Juli 2004

Inhalt

1 ALLGEMEINES	1
1.1 Darstellung auf digitaler Grundlage	1
1.2 Änderungsbereich	1
2 BEGRÜNDUNG GEM. § 9, ABS. 8 BAUGB.....	1
2.1 Aufstellungsbegründung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen.....	1
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
2.3 Erschließung/Versorgung	3
2.3.1 Erreichbarkeit	3
2.3.2 Trinkwasserversorgung	3
2.3.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	4
2.4 Begrenzung des Bebauungsplanes	4
3 HINWEISE	5
3.1 Immissionen	5
3.2 Fernmeldeanlagen.....	5
3.3 Denkmalschutz.....	5
3.4 Bodenaushub	5
3.5 Versorgungstrassen	6
4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.3 Grünflächen.....	8
4.4 Versorgungsleitungen.....	8
4.5 Versickerung	8
4.6 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB.....	8

2. Änderung des Bebauungsplans In den Großen Gärten	Begründung	2
4.7 Mülltonnen.....		8
4.8 Abgrabungen/Aufschüttungen		9
4.9 Gebäudehöhen.....		9
4.10 Zuordnung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 9 (1) 20 BauGB und § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 6 HENatG		9
5 GRÜNORDNUNGSPLANUNG		9
5.1 Bestandssituation		9
5.1.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung		9
5.1.2 Spezielle Gebietsbeschreibung		10
5.2 Grünordnung		11
5.2.1 Gebäudeumfeld.....		11
5.2.2 Unbebauter Bereich		11
5.3 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht		12
5.3.1 Eingriff.....		12
5.3.2 Eingriffsminimierung		12
5.4 Kompensation		12
5.5 Bilanzierung.....		13
5.5.1 Bilanzierung nach Ausgleichsabgabenverordnung		13
5.5.2 Verbal-argumentative Bilanzierung.....		13

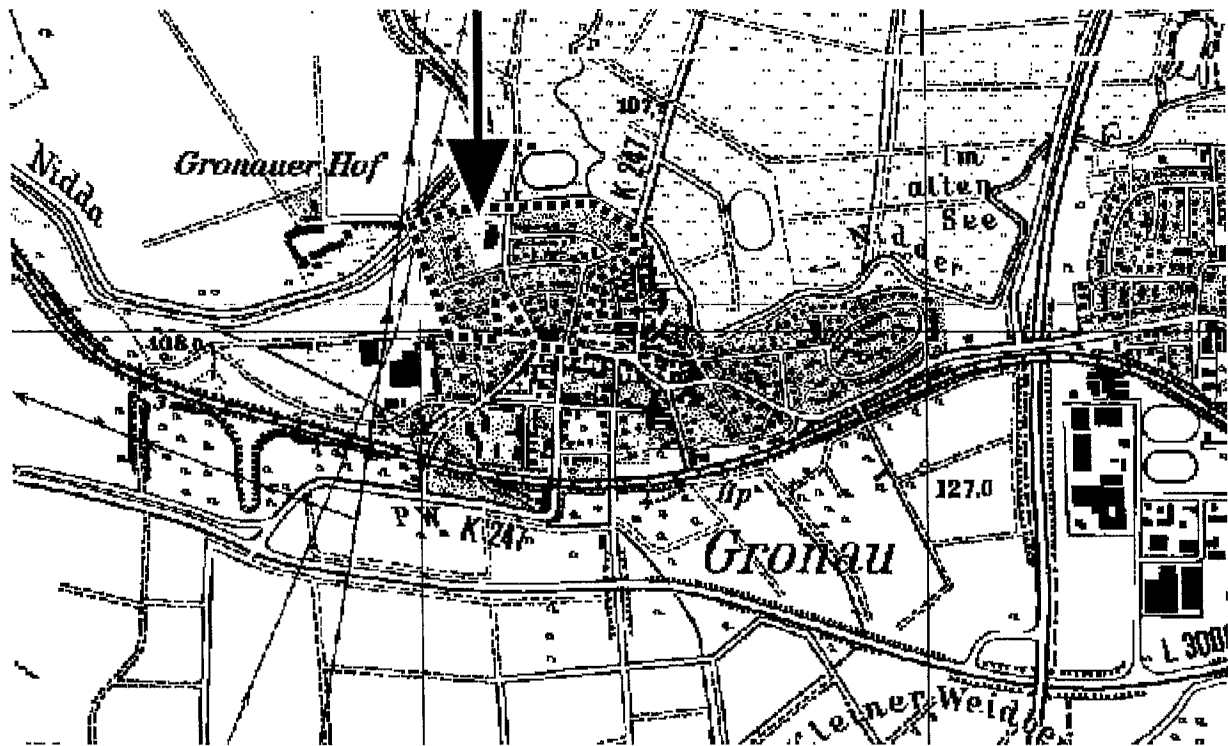
Anlagenverzeichnis

PLANUNGSRECHTLICHER BESTAND

EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMASSNAHME (2. GELTUNGSBEREICH)

Lage des Plangebietes



1 ALLGEMEINES

1.1 Darstellung auf digitaler Grundlage

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Darstellung des Bebauungsplans „In den Großen Gärten“, 1. Änderung, auf digitaler Grundlage aktualisiert. Sämtliche Darstellungen des Bebauungsplans mit Ausnahme des Änderungsbereiches sind nachrichtlich aus dem rechtskräftigen BBPL (i.d.F. d. Bekanntmachung vom 30.3.1984) übernommen. Die textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen sowie die Begründung behalten für diesen Bereich ihre Gültigkeit.

1.2 Änderungsbereich

Alle im folgenden gemachten Aussagen beziehen sich auf den Bereich der 2. Änderung.

Die textlichen Festsetzungen, die Begründung, die Hinweise und der Grünordnungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplanes „In den Großen Gärten“, 2. Änderung in Bad-Vilbel Ortsteil Gronau.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich.

Für den Geltungsbereich der Änderung werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

2 BEGRÜNDUNG GEM. § 9, ABS. 8 BAUGB

2.1 Aufstellungsbegründung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen

Die Stadt Bad Vilbel sieht aktuell Bedarf für den Bau einer Kindertagesstätte und einer Grundschule im Ortsteil Gronau.

Geeignete Flächen hierfür befinden sich im Nordosten des Ortsteiles auf einer rechtskräftig im Bebauungsplan „In den Großen Gärten“ als Gemeinbedarfsfläche (Festplatz, öffentliche Grünfläche, Sport- und Kulturhalle) ausgewiesenen Fläche. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt etwa 0,9 ha, von der ein Teil von der Breitwiesenhalle in Anspruch

genommen wird.

Das ebene Plangebiet liegt in der Nähe des Zusammenflusses von Nidda und Nidder. Es ist im Osten, Süden und Westen von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern eingerahmt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Uferweg der Nidder.

Die Umnutzung des Areals macht die 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Sowohl der gültige als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist die Bebauungsplanfläche als allgemeines Wohngebiet aus. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) Ziffer 3 u.a. Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 (2) BauNVO entwickelt.

Bekanntermaßen liegt das Gebiet in einer Flußmulde, welche durch Begradigung und andere morphologische und hydraulische Maßnahmen stark verändert und z.T. zur Geländeangleichung aufgefüllt wurde. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Bauleitplanung eine allgemeine Baugrundbegutachtung unter Berücksichtigung möglicher Bodenkontaminationen durchgeführt. Die Ergebnisse können bei der Stadt Bad Vilbel eingesehen werden.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO ist Allgemeines Wohngebiet (WA). Für die vorgesehene Gemeinbedarfsnutzung ergeben sich hieraus keine Einschränkungen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans erhält gem. BauGB folgende Festsetzungen:

gemäß § 9 (1) 5.: Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Schule, Kindertagesstätte, Sport und Kulturhalle

außer den Gebäuden zur Unterbringung der o.g. Nutzungen werden sonstige Gebäude und Nebenanlagen für den Gemeinbedarf zugelassen

gemäß § 9 (1) 15.: öffentliche Grünfläche, unterteilt in einen öffentlich zugänglichen und einen der Gemeinbedarfsfläche zugeordneten Bereich

die öffentliche Grünfläche darf mit zweckgebundenen baulichen Anlagen (Spielgeräte etc.) überbaut werden

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes wurde unter der Prämisse gewählt, der Architektur soviel Gestaltungsraum wie möglich einzuräumen, ohne das dies zu

städtebaulichen Konflikten mit der Umgebungsnutzung führt.

Zur Anpassung an die Umgebungsbebauung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

2.3 Erschließung/Versorgung

2.3.1 Erreichbarkeit

Der Änderungsbereich wird im Süden durch die Straße Weißdornweg, im Westen durch die Straße Aueweg erschlossen. Die Straßen besitzen eine Ausbaubreite von insgesamt 7,50 m (Weißdornweg) bzw. 9 m (Aueweg). Die Gehwegbreite beträgt in beiden Straßen beidseitig ca. 1,20 m.

Das Gebiet ist aus Richtung Süden von der Bad Vilbeler Straße (K 247) über den Aueweg und aus Richtung Westen von der Hauptstraße (ebenfalls K 247) zu erreichen.

PKW-Verkehr

Zusätzlicher PKW-Verkehr entsteht durch die Anlieferung und Abholung der Kinder. Dies kann in Spitzenzeiten (Schulbeginn 7:45 Uhr) zu bis zu 120 Verkehrsbewegungen führen. (4 Schulklassen á 30 plus 50 KiTa = 170 Kinder, davon 2/3 per PKW entsprechend 113). In den Nachmittagsstunden wird sich die Zahl durch unterschiedliche Schlußzeiten erheblich reduzieren.

Für eine reibungslose Verkehrsabwicklung in der Spitzenzeit sind auch unter dem Immissionsgesichtspunkt geeignete Wende- und Aussteigemöglichkeiten zu berücksichtigen. Dafür bietet sich der Bereich südlich der Breitwiesenhalle am Aueweg an.

ÖPNV

Es wird davon ausgegangen, daß die Gemeinbedarfseinrichtungen im großen und ganzen von ortsansässigen aufgesucht werden, so daß sich die Notwendigkeit einer eigenen ÖPNV-Erschließung nicht ergibt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Bad Vilbeler Straße in etwa 300 m Entfernung. Sie wird stündlich durch die Vilbuslinie 63 angedient. Die Benutzung der Buslinie bspw. für Lehr- und Betreuungspersonal ist zur Zeit nicht gegeben, da die Verbindung Bad Vilbel-Gronau erst um 8:05 Uhr aufgenommen wird.

2.3.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch die Stadtwerke Bad-Vilbel sichergestellt werden. Die Leitungsquerschnitte und -druck reichen aus, um die Versorgung zu gewährleisten.

2.3.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann durch die Stadt Bad-Vilbel sichergestellt werden. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem, so daß Regenwasser separat abgeführt werden kann.

Eine Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken wird aus Gründen der Sensibilität der Anlage und der daraus resultierenden Verantwortung abgelehnt.

Möglichkeiten der Versickerung sollten im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft werden.

2.4 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Großen Gärten“ ist wie folgt begrenzt:

Gemarkung: **Gronau**

Flur: **8**

Flurstücke: **51/1, 51/2 und 51/3**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.887 qm.

Flächenaufteilung

Überbaubare Grundstücksfläche	4.443	50%
Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	1.419	16%
Grünfläche Uferweg	494	6%
Abstandsgrün	309	3%
zul. Nebenanlagen	2.222	25%
		0%
Gesamtfläche	8.887	100%

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird in einem 2. Geltungsbereich erbracht. Der 2. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Großen Gärten“ ist wie folgt begrenzt:

Gemarkung: **Gronau**

Flur: **17**

Flurstück: **47/17 tlw.**

Die Größe des zus. Plangebietes beträgt ca. 1.825 qm.

3 HINWEISE

3.1 Immissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muß nachgewiesen werden, dass die maßgeblichen Richtwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden können. U.U. sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

3.2 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt (Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 22) ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

3.3 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.4 Bodenaushub

Im Planbereich sind keine Altflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten umwelt- oder gesundheitsgefährdende Bodenkontaminationen, Altablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Im Zuge der Baugrunderkundung ist im Bereich der aufgefüllten Geländemulde festzustellen, ob es sich bei der Geländeverfüllung um eine Altablagerung oder schädliche Bodenverunreinigung gemäß BBodSchG handelt. Das Ergebnis ist gem. § 10 Hess. Altlastengesetz dem Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie und dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Dezernat 43.1 mitzuteilen.

3.5 Versorgungstrassen

- a) In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- b) Im Plangebiet endet eine kV Freileitung (inkl. unterirdische Verlegung ab Abschlußmast). Die Freileitung muß bei Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.
- c) Im Plangebiet verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Bad Vilbel die in der Planung beachtet werden muß. Vor Realisierung der Baumaßnahmen ist die Leitung entsprechend zu verlegen, so daß Sie außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Bereiche verläuft.
- d) Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der „iesy-hessen“. Mit der Gesellschaft ist die Maßnahme 3 Monate vor Baubeginn abzustimmen. (iesy-Hessen, Postfach 560115, 60406 Ffm.)
- e) Der eam sind Pläne über vorgesehene Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu übermitteln (eam Energie AG, Philip Reis Straße 1-3, 63571 Gelnhausen).

Straßenverkehr

- a) Die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsstraßen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist separat abzuleiten.
- b) Ausbau- und Markierungsplanungen der Straßen sind mit den Straßenverkehrsbehörden und der Polizei abzustimmen.

Wassergefährdende Stoffe

- a) Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Versickerung

- a) Es wird empfohlen, die max. möglichen Grundwasserstände unter Berücksichtigung aller möglichen Rahmenbedingungen (z.B. extreme Naßjahre, Abschaltung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen) zu ermitteln, um die max. möglichen Tiefenlagen von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) im Plangebiet festzustellen.

Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

- a) Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) ausgenommen.
- b) In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölzbestände vor schä-

digenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RSBB).

Oberbodensicherung und –schutz

- a) Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung werden empfohlen.
- b) Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 19300 bindend. Des weiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

Straßenbeleuchtung

- a) Die Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sowie des Straßenraumes (bei Neuanlage) sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt, z.B. Na-Niederdruck-Dampflampen oder vergleichbare Lichtquellen.

4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschoßflächenzahl definiert.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Pflanzungen ist die Verwendung von Arten gem. Grünordnungsplan bindend. Landschaftsuntypische Gehölze sind nicht zulässig.

Art und Umfang der Bepflanzung der Freiflächen sind in dem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

4.3 Grünflächen

a)

Die Fläche zwischen Breitwiesenhalle und Bepflanzung entlang des Uferweges der Nidder ist als Grünfläche anzulegen.

In der Grünfläche sind folgende zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig:

Spielgeräte und deren Sicherheitsbefestigungen, Sandkasten, Wege mit wassergebundener Decke, Einfriedungen als Sicherungseinrichtung (Kindertagesstätte) und zur Besucherlenkung.

b)

Die Gehölze entlang des Nidder-Uferweges werden als zu erhalten festgesetzt.

4.4 Versorgungsleitungen

Über das Gelände verläuft eine zu verlegende Gasleitung. Zukünftig wird sie durch eine Gasleitung DN 150 PN 16 ersetzt. Im Bereich des Sicherheitsabstandes sind Grabungen und Gründungen für bauliche Anlagen unzulässig.

4.5 Versickerung

Niederschlagswasser darf nur von weitgehend unverschmutzten Flächen versickert werden. Voraussetzung dafür ist, daß eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers vorhanden ist. Der Untergrund darf keine Kontaminationen enthalten.

Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

Die Ausführung von Anlagen zur Versickerung soll nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Die Entwässerung der Wegeflächen und sonstigen nichtbegrünter Freiflächen hat möglichst in die angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen.

4.6 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB

Die einzurichtenden Stellplätze sind mit einem großkronigen Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen. Für Pflanzungen ist die Verwendung von Arten gem. Grünordnungsplan bindend.

4.7 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße

nicht eingesehen werden können. Mülltonnensammelplätze sind mit Strauchwerk dicht zu umpflanzen.

4.8 Abgrabungen/Aufschüttungen

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur in dem Umfang verändert werden, wie sie zur Angleichung der Höhenverhältnisse in den Böschungsbereichen und für die Grundstückerschließung notwendig ist. Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Jede Aushubmaßnahme im Bebauungsfall ist durch ein fachkundiges Gutachterbüro zu begleiten.

4.9 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachfirst) wird auf 14,50 m über bestehender Geländeoberfläche festgesetzt.

4.10 Zuordnung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 9 (1) 20 BauGB und § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 6 HENatG

Zur Kompensation des mit der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft wird die folgende Fläche vorgesehen:

Gemarkung Gronau	
Flur	17
Flurstück	47/17 tlw.
Größe	1.825 m ²

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 80 m² ist je ein Obstbaumhochstamm standortgerechter, heimischer Sorten anzupflanzen. Die Pflanzungen sind in 2-jährigem Turnus zu pflegen (Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt). Das Grünland ist mindestens einmal jährlich ab dem 15.6. eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und nach Möglichkeit einer Nutzung (Raufutter, Streu) zuzuführen.

5 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Bestandssituation

5.1.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Areal zählt zum Innenbereich und wird aktuell als Festplatz, Spielplatz und Mehrzweck-

halle inkl. Nebenanlagen genutzt. Es ist an drei Seiten eingebettet von Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Im Norden begrenzt ein Fuß- und Radweg das Gebiet, der Uferweg der Nidder.

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

5.1.2 Spezielle Gebietsbeschreibung

Die Darstellung erfolgt nach den planungsrechtlichen Festsetzungen der zulässigen Flächennutzung. Es ist davon auszugehen, daß die Nutzungsmöglichkeiten des BBPL naturschutzfachlich hinsichtlich der Eingriffsregelung abgearbeitet und als Quasi-Bestand zu Grunde zu legen sind.

Boden

Das Plangebiet ist bis auf eine Teilfläche am nördlichen und westlichen Rand („Park“ und Nidder-Uferweg) stark anthropogen überformt. Die ursprünglichen Auenlehme sind überlagert von Aufschüttungen und Versiegelungen in Form von Schotter und Asphalt.

Wasser

Im Plangebiet kommen keine Gewässer vor. Entlang der nördlichen Grenze verläuft nördlich des Uferweges die Nidder von Ost nach West.

Aufgrund der Auenlage ist mit geringen Grundwasserflurabständen (ca. 1-2 m) zu rechnen.

Klima/Luft

Siedlungsklimatisch hat die Fläche keine Bedeutung. Eine Kaltluftentstehung und ein Kaltluftabfluß sind durch die Lage innerhalb des Siedlungskörpers und der geringen Größe nicht relevant. Auch die Lufthygiene wird durch das Gebiet aktuell nicht verbessert, da Elemente, die ein Filtern bewirken (ausgedehnter Baumbestand) fehlen.

Biotope

Das Plangebiet zeigt folgende Nutzungs- bzw. Biotopeinheiten:

versiegelte Flächen (10.510, 10.530, 10.710)

Hierzu zählen Verkehrsflächen (Stellplätze), überbaute Flächen der baulichen Anlagen und der Festplatz. Sie nehmen 43% des Plangebietes ein.

Grünflächen (11.221)

Nördlich und westlich um den Festplatz wurden Grünstreifen (Heckenpflanzung als ‚Abstandsgrün‘) festgesetzt. An der nördlichen Gebietsgrenze verläuft der Uferweg, der als Grünfläche mit Baumbestand dargestellt ist. Um die Mehrzweckhalle schließt sich eine Freianlage, die als ‚Park‘ festgesetzt ist. Sie nehmen ca. 57 % des Teilgebietes ein.

Gehölze (02.400)

Als Abgrenzung zum westlich anschließenden Wohngebiet sind Baumpflanzungen (einreihig entlang der Grenze) sowie ein Streifen südlich der Breitweisenhalle vorgesehen.

5.2 Grünordnung

5.2.1 Gebäudeumfeld

Der Bereich des Baufensters soll weitgehende Gestaltungsfreiheit bzgl. der baulichen Nutzungsmöglichkeiten bieten, so daß hier auf detaillierte Festlegungen verzichtet wird. Die nicht baulich genutzten Flächenanteile innerhalb dieses Bereiches sollen funktionsgerecht angelegt werden. Zierrasen sollen nur außerhalb des Schulhofbereiches entwickelt werden. Einzelbäume sollen zu einer raumbildenden Gestaltung des Frontbereiches (Schulhof, Eingang) beitragen. Einfriedungen sollen nach Möglichkeit mit dichtem Strauchwerk versehen werden. Das Pflanzensortiment soll zum einen den Funktionen gerecht werden (keine Pflanzen mit verletzenden Dornen, keine potentiellen Giftpflanzen), zum anderen eine gewisse Bandbreite auch im Hinblick auf die Naturerfahrung dienen.

Die Bepflanzung der Freiflächen ist in einem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen, welcher die vorgenannten Aspekte berücksichtigt.

Die Parkplätze sind je 6 Plätzen mit einem großkronigen Baum zu überstellen.

5.2.2 Unbebauter Bereich

(1) Die Flächenfestsetzung Grünfläche mit der Zweckbindung ‚Uferweg‘ bleibt erhalten.

(2) Nördlich des Baufensters liegt eine Grünfläche, die als Spielfläche und als öffentliche Grünanlage genutzt werden soll. Vorzugsweise ist hier eine Blumenwiese (extensiver Zierasen mit Geophytensortiment) anzulegen. Der Anteil an Gehölzen sollte 10 % dieser Fläche betragen.

Pflanzenauswahl

Bäume (alle Solitär, 3 x v., mindestens 16-18, balliert)

Juglans regia (Walnuß), Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie), Platanus acerifolia (Platanen), Prunus serrulata 'Kanzan' (Japanische Nelkenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Castanea sativa (Eßkastanie)

Sträucher I (alle Solitär, 3 x v., mindestens 150-200, balliert)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Sorbus decora (Schmuck-Eberesche)

Sträucher II und Bodendecker

vorzugsweise: Cotoneaster, Cytisus, Cornus, Euonymus, Berberis, Lonicera, Spiraea (keine abschließende Liste)

5.3 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

5.3.1 Eingriff

Die bauleitplanerischen Festsetzungen ermöglichen eine Intensivierung der Nutzung. So verschiebt sich das Flächenverhältnis von bebaubaren Flächen zu Grünflächen von 43:57 auf 75:25. Konsequenz ist ein höheres Maß an Versiegelung und ein Verlust an optisch gliedernden Elementen.

5.3.2 Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen tragen zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei:

- (1) Die Gehölze in der öffentlichen Grünfläche entlang des Nidder-Uferweges werden zur Erhaltung festgesetzt.
- (2) Erhalt von Gehölzbeständen und Vegetationsflächen; soweit dies für die bauliche Nutzung nicht unzumutbar ist.
- (3) Überstellung der Stellplätze durch großkronige Bäume
- (4) Bepflanzung der gebäudenahen Freiflächen

Eine ausreichende Kompensation der potenziell möglichen Eingriffe und Eingriffswirkungen ist innerhalb des Teiländerungsbereiches nicht möglich.

5.4 Kompensation

Der Eingriff ist nach Bilanzierung gemäß Ausgleichabgabenverordnung und materiell-faktisch im Plangebiet nicht ausgleichbar im Sinne des § 19 (2) BNatSchG bzw. § 6a HeNatG. Aus diesem Grund wird eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes innerhalb der Ortsgemarkung durchgeführt.

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese in der südlichen Gronauer Gemarkung als Teil einer Gesamtmaßnahme zu Landschaftsentwicklung, welche aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Vilbel hervorgeht. Die erforderliche Flächengröße beträgt 1.810 m².

5.5 Bilanzierung

5.5.1 Bilanzierung nach Ausgleichsabgabenverordnung

Auch nach planerischer Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen im Plangebiet sind nicht alle Eingriffswirkungen vollständig ausgeglichen. Eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach der Methodik der AAV ergibt ein rechnerisches Defizit von 32.839 Punkten.

Durch Umwandlung von Acker in Streuobstwiese auf 1.825 m² (Biotop-/Nutzungstyp AAV Nr. 03.120, 31 Wertpunkte je m²) wird der Eingriff rechnerisch kompensiert.

5.5.2 Verbal-argumentative Bilanzierung

Schutzgut Boden

Die Neuversiegelung von ca. 2.800 m² läßt sich nicht direkt ausgleichen. Dieses Defizit bleibt im Plangebiet bestehen. Es wird durch die Anlage der Streuobstwiese kompensiert. Die durch die Ackernutzung bestehenden Beeinträchtigungen (periodische Bodenverletzung potentieller Eintrag von Dünger und Pestiziden) werden aufgehoben.

Schutzgut Wasser

Der örtliche Wasserhaushalt wird durch mögliche Baumaßnahmen in geringem Umfang beeinflusst. Das Niederschlagswasser der versiegelten Fläche wird ohne Verzögerung der Vorflut zugeleitet. Die damit verbundenen Eingriffe können nicht ausgeglichen werden. Die externe Kompensationsmaßnahme entfaltet geringe positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Reduzierung von pot. Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, Erhöhung der Verdunstung).

Schutzgut Klima/Luft

Klimatische und lufthygienisch bedeutende Veränderungen sind nicht zu erwarten. Sommerliche Aufheizung von befestigten Flächen wird durch Gehölze vermindert.

Schutzgut Flora/Fauna/Biotope

Durch die Reduzierung der Flächenanteile von Rasen und Gehölzen gehen Lebensräume verloren, die nur untergeordnete Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt haben. Betroffen sind Ubiquisten und Kulturfolger, die in den umliegenden Arealen der Wohnbebauung ausreichend Ausweichraum finden. Mit dem Verlust von Arten ist nicht zu rechnen.

Durch die Streuobstanlage wird die Qualität des Lebensraumes mittel bis langfristig auch im Hinblick auf die Biotopverbundwirkung im Landschaftsraum erheblich aufgewertet.

Fazit

Insgesamt kommt es zu nicht oder nur in geringem Umfang minimierbaren bzw. ausgleichbaren Eingriffswirkungen im Plangebiet. Art und Umfang der Eingriffswirkungen sind im Siedlungsgebiet tolerierbar und unvermeidbar.

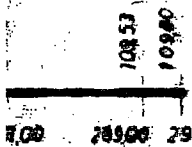
Die positiven Wirkungen der Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese führen zu einer deutlichen Verbesserung der Situation für den Landschaftshaushalt und den Naturschutz, so daß die Eingriffswirkungen als kompensiert betrachtet werden können.

Fl. 6

Auf der
Speck

Gemarkt

Spa



HW ca 108,96

Nidder

15
33

Uferweg (Fuß- und Radweg)

Mehr-
zweck-
halle I

0,4 0,5

FP

FESTPLATZ

Weißdornweg

WA II 0
0,4 0,8

Pump-
werk I

0,4 0,5

Auenweg

Theodor-Wenze

WA II 0
B 4

Flächenbilanz

Bez.d. Maßnahme: E/A Bilanz
 2. Änderung BBPL 'In den großen Gärten', Bad Vilbel OT Gronau,
 Blatt: Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Sp. 3	Sp. 4	Biotopwert vorher SP. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2. x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2				Sp. 5	Sp. 6
Übertrag						
<i>planungsrechtlicher Bestand</i>						
Vollvers. Fl., Parkplätze	10.510	3	350	0	1.050	0
Teilvers. Fl., Festplatz	10.530	6	1.627	0	9.762	0
überbaubare Fläche	10.710	3	1.861	0	5.583	0
Verkehrsfl.mit bes. Zweckbestimg.	10.510	3	280	0	840	0
Rasen (nicht überbaubare Fl.)	11.221	14	1.240	0	17.360	0
Abstandsgrün	11.221	14	464	0	6.496	0
Grünfläche Park	11.221	14	2.360	0	33.040	0
Grünfläche, Gehölze (Pflanzbindg.)	2.400	27	210	0	5.670	0
Grünfläche Uferweg	2.400	27	494	494	13.338	13.338
<i>Planung</i>						
überbaubare Fläche	10.710	3	0	4.443	0	13.329
Nebenanlagen	10.510	3	0	2.222	0	6.666
Grünflächen	11.221	14	0	309	0	4.326
Grünfläche Park (90%)	11.221	14	0	1.277	0	17.879
Grünfläche Park (10%)	2.400	27	0	142	0	3.831
Einzelbäume (ca.10)	04.110°	31	0	30	0	930
<i>externe Kompensation</i>						
Acker, intensiv genutzt	11.191	13	1.825	0	23.725	0
Streuobstwiese neu angelegt	3.120	31	0	1.825	0	56.575
Summe/Übertrag			8.886	8.887	116.864	116.875
Biotopwertdifferenz:					Biotopwertdifferenz: 11	
Summen der Sp. 6 minus Sp. 5 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme			(^) = zusätzl. Berechnung			

