

**Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Gronau
Bebauungsplan "Auf'm Steinacker"**

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 25.05.1993 den Beschluß gefaßt, für das ehemalige Gelände der Baustoffhandlung Maeusel in Gronau einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß ist am 22.06.1993 im "Bad Vilbeler Anzeiger", dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, bekanntgemacht worden. Am 07.04.1994 hat eine frühzeitige Bürgerinformation stattgefunden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der beständigen Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen, indem ein bestehendes Wohngebiet ergänzt wird.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Gronau und erstreckt sich entlang der Bahnlinie Bad Vilbel-Stockheim, die seine südliche Begrenzung darstellt. Westlich wird der Geltungsbereich von der Bachwiesenstraße, östlich von der Neuen Straße abgegrenzt. Nördlich schließt sich ein bestehendes Wohngebiet mit den Straßen Am Feldbach und Auf'm Steinacker an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 13/17, 53/13 und 58/32 in der Flur 10 der Gemarkung Gronau und hat eine Gesamtgröße von 6241 m².

Auf einen öffentlichen Fußweg und seine Stützkonstruktionen entfallen ca. 543 m², so daß ca. 5.698 m² Nettowohnbauland zur Verfügung stehen.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt weist die Fläche entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Gewerbliche Baufläche (G) aus. Ein Bebauungsplan besteht bislang nicht. Der Flächennutzungsplan wird nicht vor Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, sondern gemäß § 1 BauGB-MaßnahmenG anschließend auf dem Wege der Berichtigung angepaßt. Dies ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Landschaftsplan der Stadt Bad Vilbel trifft zu der Fläche keine Aussage.

4. Erschließung

Das künftige Wohngebiet ist über bestehende, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Erschließungsstraßen erreichbar. Von Bachwiesenstraße und Neuer Straße werden die Tiefgaragen mit den für die Nutzung notwendigen Stellplätzen angefahren. Oberirdisch werden lediglich Flächen für Behinderten-Stellplätze angeboten.

Die innere Erschließung erfolgt im Ostteil des Geltungsbereiches über einen im Notfall befahrbaren öffentlichen Fußweg, im Westteil über einen ebenfalls befahrbaren Privatweg, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner belastet wird.

Der öffentliche Fußweg wird angelegt, um den südlich angrenzenden Bahnsteig von der Neuen Straße aus erreichen zu können. Dies verkürzt den Weg der Bewohner des Wohngebietes um den Nidderring zum Haltepunkt entscheidend.

5. Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die internen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Bauarbeiten privat hergestellt. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Der Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Abwasserableitung ist durch Anschluß an das existierende Ortsnetz gegeben. In der Bachwiesenstraße und in der Straße Auf'm Steinacker verlaufen Mischwasserkanäle, die Abwasserkanäle Am Feldbach sind im Trennsystem verlegt. In der Neuen Straße verlaufen im Bereich der Flurstücke 13/17 und 53/13 keine Abwasserkanäle.

Das Plangebiet wird in Verlängerung der Straße Am Feldbach von einem Regenwasserkanal durchschnitten (Entwässerung der Ackerflächen südlich des Bahndammes). Er darf durch Baumaßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die inneren Erschließungswege, öffentlich und privat, sind in ausreichender Breite für Löschfahrzeuge der Feuerwehr vorgesehen, so daß jedes Wohngebäude in nicht mehr als 50 m Entfernung mit tragbaren Leitern erreichbar ist unter der Voraussetzung, daß die höchste Brüstungshöhe der Wohngebäude nicht mehr als 8,00 m über Erschließungsweg liegt.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Anforderungen des DVGW Regelwerkes - Arbeitsblatt W 405 gewährleistet. Ein Grundsatz von 800 l / min. steht mind. für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung. Der Fließdruck sinkt bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten im Versorgungsnetz nicht unter 1,5 bar ab.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sammelstellen für Abfallentsorgung bezeichnen die Stellen der Abholung durch die städtische Müllabfuhr. Die Zwischenlagerung von Abfallbehältern ist auch an anderen Stellen des Grundstückes möglich, sofern eine Abpflanzung gem. Festsetzung 2.4 erfolgt.

6. Lärmbelastung

Im Bauamt der Stadt Bad Vilbel liegt ein Gutachten zu den Schallemissionen der Bahnstrecke Bad Vilbel - Stockheim auf das Plangebiet vor. Bei Einhaltung der durch die Baugrenzen vorgegebenen Abstände zur Bahnlinie sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet oder an den Gebäuden nicht notwendig. Die Überschreitung der Baugrenzen wird im Bebauungsplan untersagt.

7. Bebauung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen Geländestreifen, der bei einer Länge von ca. 280,0 m an seiner schmalsten Stelle eine Breite von nur 18 m aufweist und gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet eine teilweise erhöhte Lage auf dem Bahndamm einnimmt. Wegen schallschutz- und erschließungstechnischer sowie nachbarrechtlicher Belange ergibt sich nur ein schmaler Streifen überbaubarer Grundstücksflächen.

In dieser Situation gibt der Bebauungsplan eine Baukörperanordnung vor, die zweierlei bewirken soll: 1. eine geschlossene Gebäudefront als Ortsrand und Abriegelung des Wohngebietes Am Feldbach zu vermeiden und 2. die Stellung und Firstrichtung des Baubestandes an der Neuen Straße, Auf'm Steinacker, Am Feldbach und in der Bachwiesenstraße aufzunehmen und harmonisch zu ergänzen.

8. Grünordnung

Der gegenwärtige Zustand der Fläche stellt keine extremen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich, der durch die neue Bebauung erforderlich wird: 75 % des Plangebietes sind durch die Baustoffhandlung sowie die vorhandene Wohnbebauung voll versiegelt, 2,5 % teilversiegelt.

Dieser hohe gegenwärtige Versiegelungsgrad erlaubt eine Festsetzung des Bebauungsplanes, die von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweicht. Angesichts des ungünstigen Grundstückszuschnittes ist die Zulässigkeit einer 70 %igen Unterbauung für die Herstellung einer geeigneten Tiefgarage notwendig. Mit den flankierenden Festsetzungen, Flächen über Tiefgaragen, die nicht überbaut oder für Erschließungswege benötigt werden, intensiv zu begrünen sowie mindestens die restlichen 30 % der Grundstücksfläche mit Bodenanschluß herzustellen und gärtnerisch anzulegen, ist der Ausgleich des Eingriffs nahezu vollständig durchgeführt.

Vom vorhandenen Baumbestand werden einige standortgerechte Exemplare an den Plangebietsgrenzen mit Erhaltungsgeboten belegt. Pflanzgebote erfolgen in linearer Anordnung, die Bebauung begleitend.

aufgestellt:
Friedberg, den 26.05.1994
be/sr/01

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSUNTERSUCHUNG

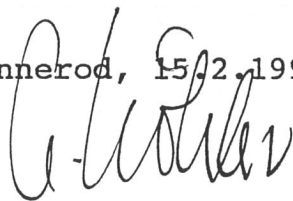
zum

Bebauungsplan der Stadt Bad Vilbel
OT Gronau 'Auf'm Steinacker'

aufgestellt von:

Büro Dipl.Ing. Günter Köhler
Landschafts-u. Gartenarchitekt BDLA
Rödgener Str. 18, 35463 Fernwald-Annerod
Tel.: 0641/41633 - Fax: 0641/47259

Annerod, 15.12.1994



I N H A L T

1. Allgemein/Lage
2. Bestand/Geplant
3. Flächenbilanz
4. Biotopbewertung

B-Plan der Stadt Bad Vilbel
OT - Gronau 'Auf'm Steinacker'

Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung zu o.g. B-Plan

1. ALLGEMEIN/LAGE

Im Dezember 1993 erhielt das Landschaftsarchitekturbüro Dipl.Ing. G. Köhler BDLA, Fernwald den Auftrag, zum vorliegenden B-Plan-Vorentwurf 'Auf'm Steinacker' eine Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung vorzunehmen.

Das ca 6.241 qm große Planungsgebiet erstreckt sich am Südrand des Ortsteiles Gronau über ca 275 m Länge und 20 m Breite i.M. entlang der nördlichen Bahndammseite. Das Gebiet ist z.Zt. durch einen Baustoffhandel sowie Privathäusern flächendeckend bebaut und vollversiegelt (Lager- u. Verkehrsflächen).

2. BESTAND/GEPLANT

Dem Bestandsplan Nr. 94/1/1 sind die 3 wesentlichen Flächen (Gebäude, Befestigung, Begrünung) zu entnehmen. Die vorhandene Begrünung besteht zum größten Teil in der nördlichen Böschung aus Baum- und Buschgrün sowie wohnungsgebäudenaher Ziergarten-Begrünung mit nicht standortgerechten Arten (siehe Bestandsplan).

Der Grünordnungsplan weist analog zum B-Plan-Vorentwurf die erheblich vermehrten Grünflächen aus und beschränkt sich auf standortgerechte Baum-, Strauch- und Bodendeckerarten.

Trotz kompakter Bauweise wird mit dem B-Plan-Vorentwurf durch die Grünflächen, teilversiegelte Parkplatzflächen (Rasenpflaster), Wandbegrünung, Tiefgaragendecken-Intensiv-Begrünung sowie geringfügige Verkehrsflächen eine eingriffsminimierende städtebaulich vertretbare Lösung angestrebt.

- 2 -

3. FLÄCHENBILANZ

	Bestand in qm		Geplant in qm	
<u>Gesamtfläche</u>	6.241	100%	6.241	100%
<u>Gebäude incl. Tiefgarage</u>			4.368,70	
vollversiegelte Flächen				
Betonpflaster bzw. betonierte Flächen	1.600	25,6%	1.773	28,4%
Asphaltfläche	2.225	35,7%		
Gebäude	870	13,9%	1.850	29,6%
<u>Aussenanlagen</u>				
<u>teilversiegelte Fläche</u>				
Schotter u. Lagerfläche	155	2,5%		
<u>Vegetationsfläche</u>				
Gehölz-u. Heckenfläche	720	11,5%		
Priv. Gartenfläche	398	6,4%		
Rasen	273	4,4%		
private Grünfläche mit Anpflanzung von heim. Bäumen u. Sträuchern			2.618	42%
<u>Gesamtfläche</u>	6.241	100%	6,241	100%

- 3 -

- 3 -

Nach der Bilanzierung und der Biotopbewertung gemäß der Richtlinie vom Sept. 1992 ist festzustellen, daß durch den B-Plan-Vorentwurf und dessen beabsichtigter Eingriff keine weitere Beeinträchtigung erfolgt als schon geschehen.

Der Ausgleich wird bis auf 228 REI-Minuspunkte (mit offiziellen 0,62 DM multipliziert = DM 141,36) erreicht.

Annerod, 15.2.1994

ERGÄNZUNG:

Die Überarbeitung des B-Planes hat ergeben, daß der:

1. nördliche Zugang zum S-Bahnsteig als öffentliche Wegfläche deklariert wird
2. die Tiefgaragen-Zufahrt über die Straße ' Am Feldbach ' entfällt und lediglich v.d. Bachwiesenstraße im Westen sowie von der Neue Str. im Osten erfolgt.

Diese Veränderungen haben keinen Einfluß auf die vorgenannte Bilanz und Biotopwert-Ermittlung.

Grünordnerische Festsetzungen:

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, § 118 (1) Nr. 5 HBO

Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen, Nadelgehölzen, Bodendeckern, Fassaden- und Dachgrün:

<u>Bäume:</u>	Acer platanoides H 18-20	Spitzahorn
	Fraxinus exelsior H 18-20	Esche
	Tilia cordata H 18-20	Winterlinde
	Acer globosum H 18-20	Kugelahorn

<u>Gehölze:</u>	Amelanchier lamarckii Sol.mB. 100-125	Felsenbirne
	Cornus mas Sol.mB 100-125	Kornelkirsche
	Forsythia int.'Sp.Gl.'Sol.mB 100-125	Forsythie
	Virburnum opulus Sol.mB 100-125	gemeiner Schneeball
	Virburnum burkwoodii Sol. mB 100-125	Schneeball
	Cornus sanguineum Sol. mB 100-125	Kornelkirsche
	Cornus alba sibirica Sol.mB 60-80	Kornelkirsche (Rotstängel)

- 4 -

- 4 -

Nadelgehölze:

Pinus mugo 100-125	Bergkiefer
Pinus mugo mughus 40-60	Krummholz-Kiefer
Pinus mug pumilio 30-40	Klein-Kiefer

Sträucher:

Cornus Stolonif. 'Kelsey' 2xv 40/60	
Rosa rugosa 2xv 30/40	
Rosa canina 2xv 30/40	
Rosa nitida 2xv 30/40	
Salix caprea 2xv 30/40	Weide
Salix purpurea 2xv 30/40	Weide
Potentilla fruticosa 2 xv 30/40	Finderstrauch

Bodendecker:

Potentilla arbuscula m.Tb
Rosa 'Meidiland'-Sorten mB
Geranium Stauden i.v.S. mTb
Euonymus fort.rad m.TB- Kriechspindel
Euonymus var. vegetus m.Tb. - Kriechspindel
Hedera helix m.Tb. - Efeu
Vinca minor m.Tb -Immergrün
Lonicera pileata -Böschungsmyrthe
Symphoricarpos chen. 'H.' - Schneebeere

Fassadengrün (selbstklettern)

Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tricus. 'Veitchii' -Wilder Wein

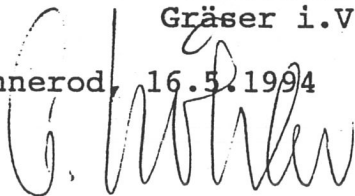
Kletterer (an Carports etc. mit Rankhilfe)

Wisteria sinensis - Glyzinie
Clematis i.v. S. -Waldrebe
Aristolochia - Pfeifenwinde
Lonicera i.v. S - Jelänger, Jelier

Dachgrün - intensiv

große, mittelgroße und bodendeckende
Rhododendron u. Azaleen-Arten
Stauden i.v.S. (bodendeckend)
Gräser i.v.S. solitär und flächig.

Annerod, 16.5.1994



FLÄCHENBILANZ

Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan Bad Vilbel - OT Gronau 'Auf'm Steinacker'

Blatt:1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert 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						
10.520 Betonpfl.-Flä	3	1.600		4.800		
10.510 Asphaltflä.	3	2.225		6.675		
10.710 Gebäude	3	870		2.610		
10.530 Schotterflä.	6	155		930		
02.400 Gehölzflächen	27	720		19.440		
11.223 Priv.Garten	20	398		7.960		
11.221 Rasenflächen	14	273		3.822		
		6.241				
04.110 Laubbäume						
29 St - 7 qm	31	29x7= 203		6.293		
04.120 Nadelgeh.						
9 St. - 5 qm	26	9x5 = 45		1.170		
Summe/Übertrag		6.241		53.700		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahmen Ersatzmaßnahme	Planung:.....		Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Er-	
	Grundstücksbereitstellung:.....		Sa.....DM		satzmaß-	
	Technische Baumaßnahme:.....				DM/Punkt	
Biologische Baumaßnahme:.....						

FLÄCHENBILANZ

Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan Bad Vilbel - OT Gronau 'Auf'm Steinacker'

Blatt:2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert 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		6.241		53.700	
Geplant					
10.710 Gebäude	3		1.850		5.550
10.520 Betonpflaster	5		1.773		8.865
11.221 gärtn.gepfl Anlagen	14		2.618 6.241		36.652
04.210 Obstbäume					
8 St. a' 5 qm	33		8x5 = 40		1.320
04.110 Laubbäume					
7 St a' 5 qm			7x5 = 35		1.085
Summe/Übertrag		6.241	6.241	53.700	53.472
Biotopwertdifferenz:Summen der Sp.5minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 228	
Kosten der Maßnahmen Ersatzmaßnahme	Planung:..... Grundstücksbereitstellung:..... Technische Baumaßnahme:..... Biologische Baumaßnahme:.....		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa.--.141,36....DM		
					Bei Er- satzmaß. DM/Punkt