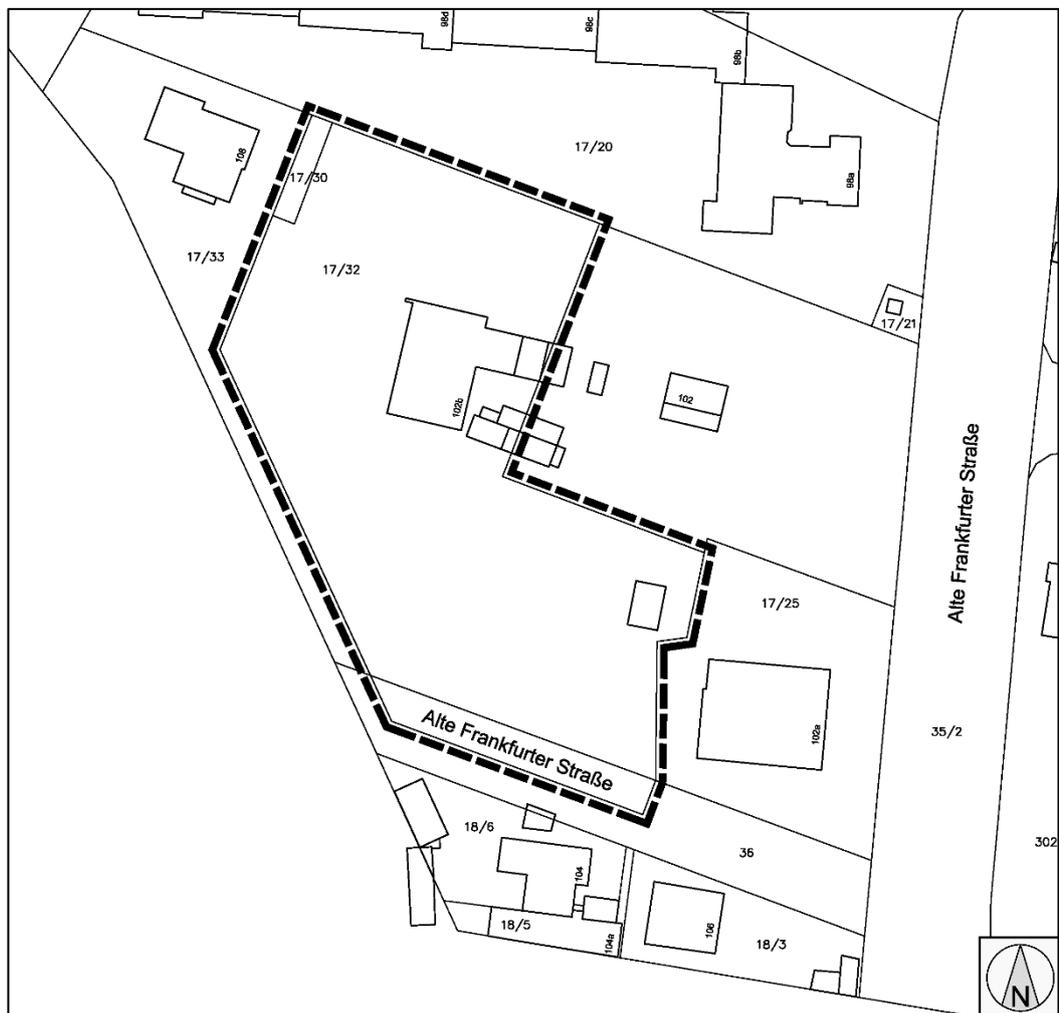


Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“



Entwurf, 17.10.2024

Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan
„Am Südlichen Stadtrand“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Bad Vilbel

Stand: 17.10.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4	Mindestgröße der Baugrundstücke	8
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA	8
5	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen	8
6	Anzahl der Wohneinheiten	8
6.1	Allgemeine Wohngebiete WA	8
7	Straßenverkehrsflächen	8
7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
7.2	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
7.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	8
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.1	Dachbegrünung	9
8.2	Flächenbefestigung	9
8.3	Vermeidung von Lichtverschmutzung	9
8.4	Vogelschutz	9
8.5	Artenschutz	9
8.6	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	10
8.7	Bodenschutz	10
9	Sonstige Festsetzungen	10
9.1	Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern	10
9.2	Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und von Versorgungsträgern	10
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	11
2	Dachausbildung	11
3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	11
4	Einfriedungen	11
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	12
1	Verwertung von Niederschlagswasser	12
E	Hinweise	13
1	Vorschlagsliste für Gehölzarten/-sorten	13
1.1	Gebietseigene Gehölze	13
1.2	Sonstige / klimaangepasste Bäume	13

1.3	Sonstige Sträucher	13
1.4	Kletterpflanzen.....	13
2	Sicherung von Bodendenkmälern	14
3	Austausch des Oberbodens	14
4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
4.1	Verwertung von Niederschlagswasser	14
5	Trinkwasserschutz	14
6	Schutz bestehender und geplanter Leitungen.....	14
7	Verordnungen zum Bodenschutz.....	14
8	Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	14
9	Artenschutz.....	15
10	Verwendung von regionalem Wildsaatgut	15
11	Kampfmittel.....	15
12	Passive Schallschutzmaßnahmen.....	15
13	Straßenverkehr	15
F	Begründung	16
1	Anlass und Aufgabenstellung	16
2	Lage und Abgrenzung.....	16
3	Übergeordnete Planungsebenen	17
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	17
3.2	Landschaftsplan	20
4	Verfahrensablauf	21
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	21
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	23
6.1	Städtebauliche Situation	23
6.2	Verkehrliche Situation.....	25
6.3	Landschaftliche Situation	26
7	Planerische Zielsetzung	27
7.1	Städtebauliches Konzept	27
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	27
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
8.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.2	Maß der baulichen Nutzung	28
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
8.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	30
8.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen.....	30
8.6	Anzahl der Wohneinheiten	30
8.7	Straßenverkehrsflächen.....	30
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
8.9	Sonstige Festsetzungen	32
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	33
9.2	Dachausbildung	33
9.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	33
9.4	Einfriedungen	33

10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	34
11	Artenschutz.....	34
12	Boden und Altlasten.....	35
13	Ver- und Entsorgung	35
13.1	Trink- und Löschwasserversorgung	35
13.2	Entwässerung.....	36
13.3	Stromversorgung	37
14	Wasserwirtschaftliche Belange	37
14.1	Grundwasserflurabstände	37
G	Verzeichnisse.....	39
1	Abbildungen.....	39
2	Tabellenverzeichnis.....	39
3	Quellenverzeichnis	40

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel** in der jeweils gültigen Fassung
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdeckungen kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtfläche der vor die Baugrenze vortretenden Terrassenanteile 10,00 m² nicht überschreitet.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m².

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

7 Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

7.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnung im Plan. Es wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist zulässig.

8.2 Flächenbefestigung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden kann.

8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

8.4 Vogelschutz

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² ist unzulässig.

8.5 Artenschutz

Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, darf ein Gehölzeinschlag nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Hierfür ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zu Beginn von Rodungen sind die Baumhöhlen und Nistkästen zu kontrollieren, um eine Tötung geschützter Tiere zu vermeiden.

Nebengebäude sind vor dem Abriss noch einmal auf Besatz durch geschützte Tiere zu kontrollieren.

Die noch nutzbaren Nistkästen im Plangebiet sind vor der Rodung und Baufeldfreimachung an geeignete Stellen (Gehölze oder Gebäude) in der näheren Umgebung umzuhängen.

An den neuen Gebäuden oder an Bäumen sind als Fledermauskästen drei Spaltenquartiere (z. B. Schwegler Fledermausflachkästen 1FF oder baugleich) und vier Höhlenquartiere (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) anzubringen.

Die vorhandenen Specht- und Naturhöhlen müssen vor der Rodung auf der Fläche durch geeignete Nistkästen im nahen Umfeld ersetzt werden. Dafür ist eine Mischung aus mindestens 10 Staren-, Meisen- und Halbhöhlennistkästen (z.B. Schwegler, Halbhöhle 2H und Nisthöhle 1b mit 26mm/32mm/ovalem Einflugloch oder vergleichbare Kästen) an den Neubauten oder an Bäumen zu installieren.

8.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 80% mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen (Pflanzdichte und -qualität: 1 großkroniger Baum [Stammumfang 30 bis 35 cm, Kronenansatz mindestens 2,5 m, Gesamthöhe 400 bis 500 cm, Kronenbreite 200 bis 300 cm] je angefangene 100 m² zu bepflanzender Fläche und 1 Strauch [Heister, 80 bis 100 cm] Pflanzraster max. 1,5 x 1,5 m).

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Anpflanzung von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Bodendecker) in den privaten Gartenflächen darf ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen.

8.7 Bodenschutz

Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

9.2 Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und von Versorgungsträgern

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Kapitel E1).

2 Dachausbildung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind bei Neubauten nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4 Einfriedungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 10 l/(s*ha) an den öffentlichen Kanal ableiten.

E Hinweise

1 Vorschlagsliste für Gehölzarten/-sorten

1.1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), *Alnus spaethii* (Purpurerle), *Betula nigra* (Schwarzbirke), *Celtis australis* (Europäischer Zürgelbaum), *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Magnolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Europäische Hopfen-buche), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane), *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus palustris* (Sumpfeiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säuleneiche), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robine), *Salix alba* „Liempde“ (Silberweide), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde), *Ulmus* „Regal“ -S- *Resista* (Regal-Ulme), *Zelkova serrata* (Japanische Zelkove).

1.3 Sonstige Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa gallica* (Essigrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder).

1.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Parthenocissus tric.* „Veitchii“ (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Vitis vinifera* (Weinrebe), Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

3 Austausch des Oberbodens

Für spätere Garten- oder Kinderspielflächen wird zur Verbesserung der physikalischen Eigenschaften der Austausch des Oberbodens bzw. eine Beimischung von sandigem Material empfohlen.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Bad Vilbel, Brunnen Berkersheimer Weg“ (St.Anz. 40/11 S. 1238 vom 27.07.2011). Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

6 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

7 Verordnungen zum Bodenschutz

Im Hinblick auf erforderliche Erdarbeiten sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 01.08.2023 zu beachten.

8 Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

9 Artenschutz

Es wird empfohlen, alle Einfriedungen im Planungsgebiet ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.

10 Verwendung von regionalem Wildsaatgut

Es wird empfohlen, verbleibende Grünflächen innerhalb des Plangebietes mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft einzusähen. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

11 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

12 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Gebäude östlich der privaten Verkehrsfläche werden für Schlafräume zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen empfohlen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet wird und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

13 Straßenverkehr

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Süden Bad Vilbels im Bereich der Alten Frankfurter Straße soll im Rahmen einer Nachverdichtung neuer Wohnraum entstehen. Das bislang gering bebaute Plangebiet soll durch eine neue Bebauungsstruktur eine effizientere Ausnutzung erfahren. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Insgesamt ist die Errichtung von sechs Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant, die mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist. Durch das Bauen in einem gewachsenen Quartier kann für die äußere Erschließung des Plangebietes die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung entsteht Wohnraum, welcher die Aspekte der Ökologie, Ökonomie und das soziale Gefüge betrachtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Bedingungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind von Wohnnutzung geprägt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses geplant, das auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt wurde. Die Baugenehmigung liegt vor.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ besitzt eine Größe von 3.686 m² (~0,37 ha) und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 14 der Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 17/30, 17/32 (tlw.) und 36 (tlw.). Das Plangebiet ist über die Alte Frankfurter Straße verkehrlich erschlossen (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich ist im Nordwesten, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden sind die Alte Frankfurter Straße und ebenfalls Wohnbebauung anliegend.

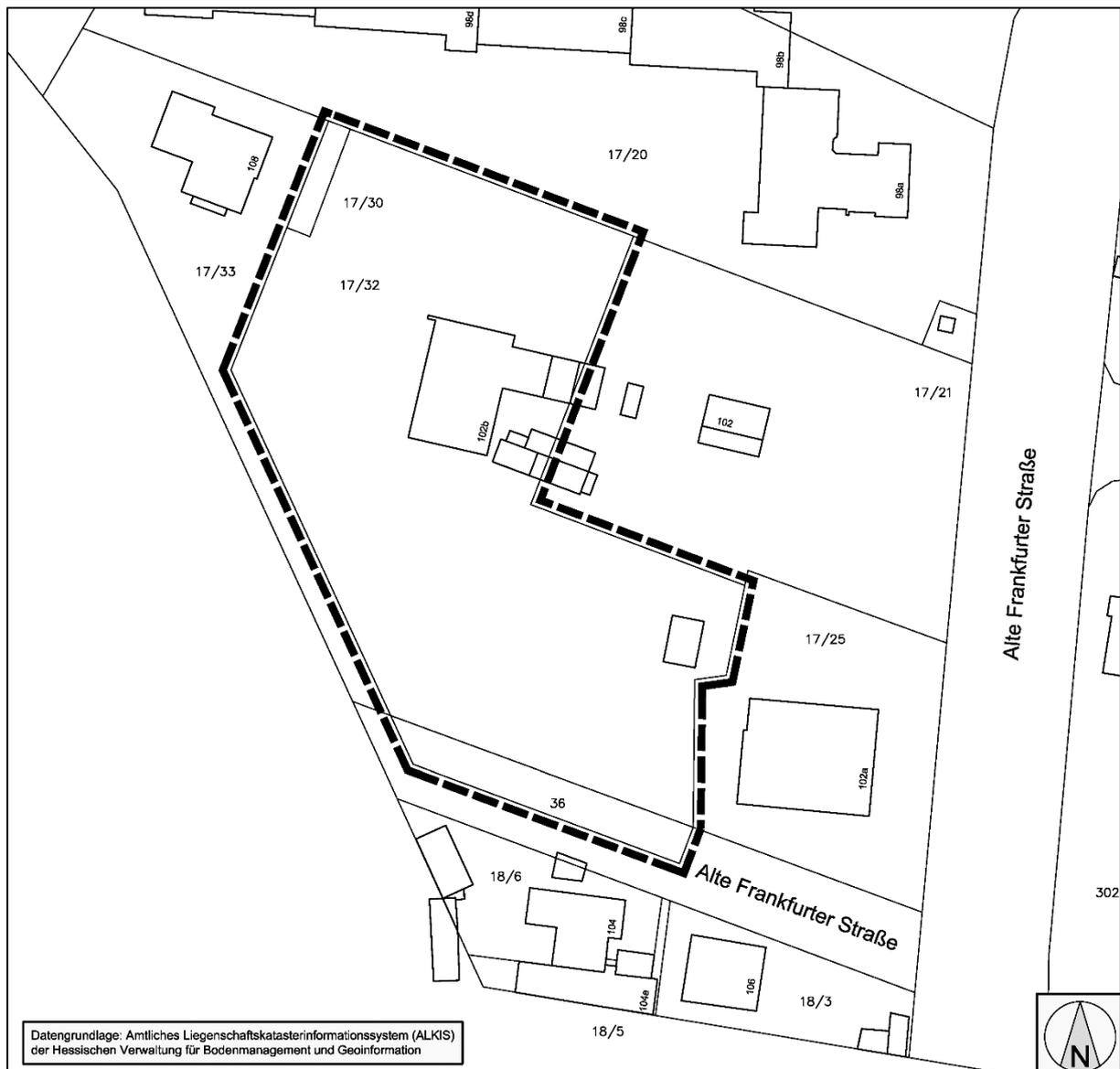


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen stellen das „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ dar (Z.3.4.1-3).

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ entspricht der Darstellung des Plangebietes im Regionalen Flächennutzungsplan und damit den regionalplanerischen Zielen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist nicht erforderlich, da die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

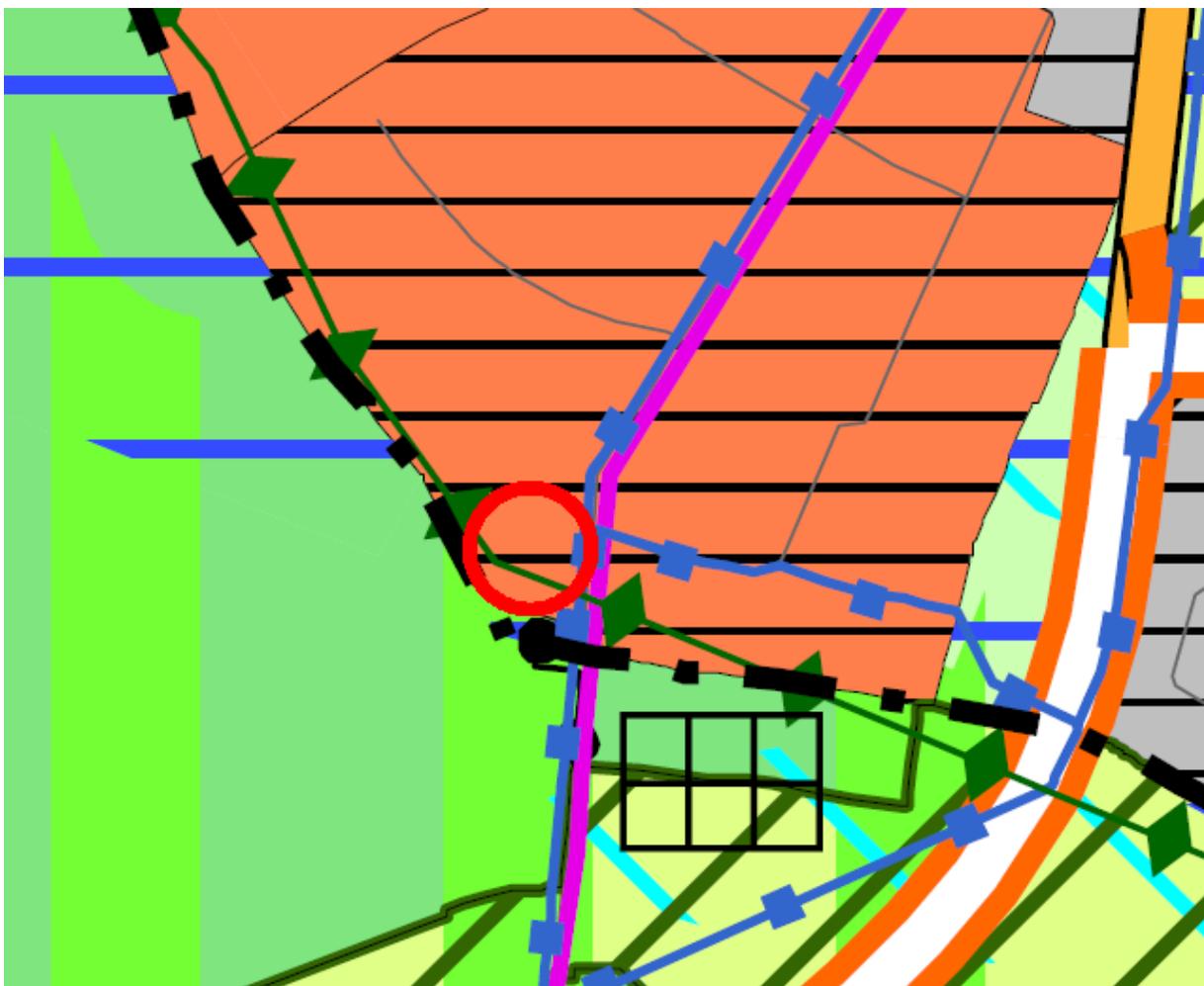


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (rot umkreist)

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Das Plangebiet befindet sich

in Bezug auf die örtliche Baustruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern am südlichen Rand des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel innerhalb einer ländlich geprägten Umgebung. In dem ländlichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt ca. 7,67 ha. Der Bereich umfasst insgesamt ca. 65 Grundstücke. Unmittelbar im Norden und Osten des Plangebiets sind Geschosswohnungsbauten (durchschnittlich 14 WE) vorhanden. Ansonsten ist die Umgebung des Plangebiets durch Doppelhaushälften (2 WE), Reihenhäuser (1 WE) und Ein- oder Zweifamilienhäuser (durchschnittlich 1,5 WE) geprägt. Entsprechend dem flächenhaften Anteil der unterschiedlichen Bautypologien sind die Grundstücke im Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung im Schnitt mit 2,1 WE pro Grundstück bebaut. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von ca. 17,6 WE/ha Bruttowohnbauland, der unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben des ländlichen Siedlungstyps liegt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 12 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von maximal 19 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls unterhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben der ländlichen Siedlungstypen liegt. Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte resultiert unter Berücksichtigung des Prüfschemas im Wesentlichen aus dem im Betrachtungsgebiet bestehenden Dichtewert von 17 WE/ha Bruttowohnbauland. Um im Zuge der Planung im gesamten Betrachtungsgebiet den unteren regionalplanerischen Dichtewert von 25 WE/ha zu erreichen, müssten im Plangebiet an Stelle von maximal 12 insgesamt 57 Wohneinheiten entstehen. Eine solche Dichte bzw. Höhe der baulichen Anlagen widerspricht der Eigenart der angrenzenden Bebauung und ist in der gegebenen Ortslage städtebaulich nicht erwünscht. Die Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte ist somit gemäß Z3.4.1-9 durch die Eigenart des Ortsteils begründet.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot umkreist)

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ existiert bislang kein Bebauungsplan.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist der Bebauungsplan „Alte Frankfurter Straße Teilstück“, welcher am 18.11.1969 als Satzung beschlossen wurde, gültig (siehe Abbildung 5). Als

Art der baulichen Nutzung ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 und zwei bis drei Vollgeschossen definiert.

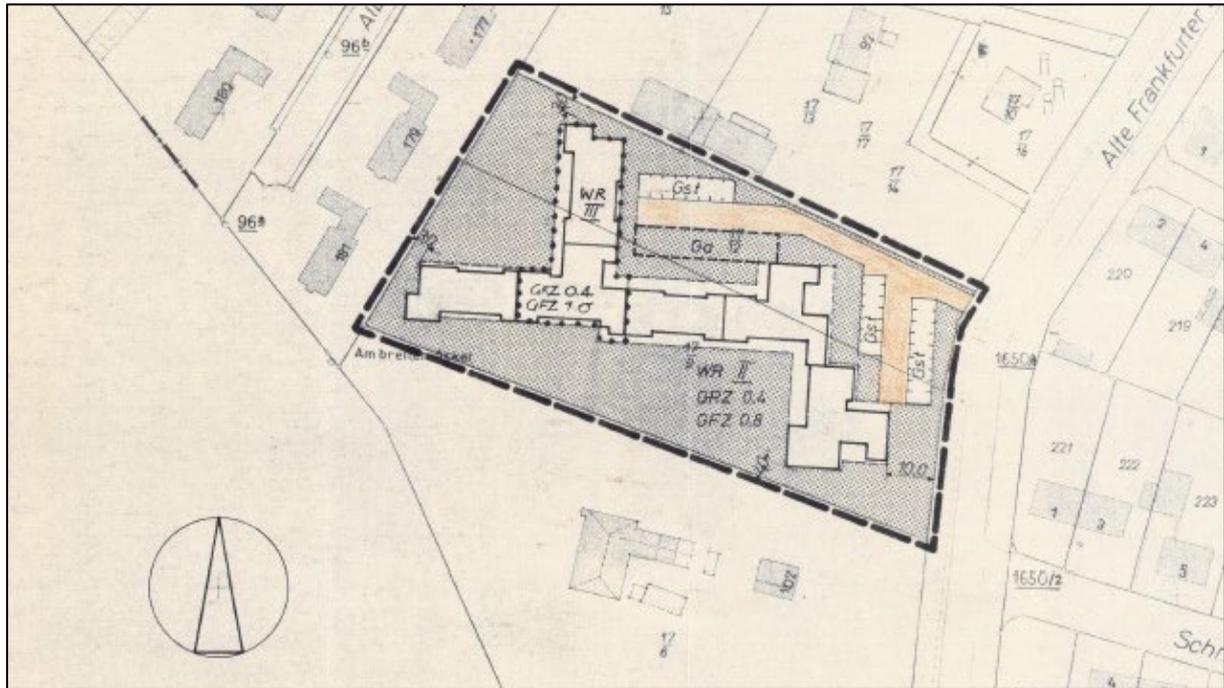


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Frankfurter Straße Teilstück“

Für das Gebiet nordwestlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Carl-Schurz-Siedlung“, welcher am 07.07.1998 als Satzung beschlossen wurde, gültig (siehe Abbildung 6). Durch den Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,2 bis 0,3 sowie eine GFZ von 0,4 bis 0,6 festgesetzt. Die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei definiert.



Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Carl-Schurz-Siedlung“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnbebauung geprägt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 7). Vereinzelnd ist insbesondere nördlich an das Plangebiet angrenzend auch Geschosswohnungsbau vorzufinden.



Abbildung 7: Umgebende Bebauung *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Etwa 100 Meter südlich des Plangebietes befindet sich der Parkfriedhof Heiligenstock. Daran angrenzend befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Kleingartenanlage (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Plangebietes (links); Kleingartenverein südöstlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Das Plangebiet selbst ist derzeit durch Wohnnutzung geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein freistehendes Einzelhaus, welches von einer großzügigen Freifläche umgeben ist.

6.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an die Alte Frankfurter Straße, welche in Richtung Norden in die Kernstadt Bad Vilbels führt. Etwa 50 Meter südlich des Plangebietes geht die Alte Frankfurter Straße in die Friedberger Landstraße über und führt zur Bundesstraße B 521, welche Bad Vilbel an das weitere Umland anbindet und etwa 2,3 Km südlich des Plangebietes zur Autobahn A 661 führt (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10).

Direkt am östlichen Rand des Plangebietes angrenzend befindet sich die Bushaltestelle „Bad Vilbel Stadtgrenze/Schneekoppenweg“, welche von den Bussen 30 (Bad Vilbel Bahnhof – Friedberger Warte) und X97 (Bad Vilbel Bahnhof – Offenbach Hauptbahnhof) angefahren wird (siehe Abbildung 10).

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes soll zukünftig über eine von der südlich verlaufenden Alten Frankfurter Straße abgehenden Privatstraße erschlossen werden.



Abbildung 9: Ortseingang und Übergang der Friedberger Landstraße in die Alte Frankfurter Straße
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 10: Friedberger Landstraße (links) und Alte Frankfurter Straße mit Bushaltestelle Schneekoppenweg (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 11: Alte Frankfurter Straße südlich des Plangebietes verlaufend
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus einem Garten. Es befindet sich lediglich ein Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden auf dem rund 3.500 m² großen Grundstück. Die Gartenbereiche sind aufgrund mangelnder Pflege inzwischen ruderalisiert.

Das Plangebiet selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind stark gehölzgeprägt und derzeit durch den umfangreichen Gehölzbestand gut in die Landschaft eingebettet.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Süden Bad Vلبels im Bereich der Alten Frankfurter Straße soll im Rahmen einer Nachverdichtung neuer Wohnraum entstehen. Geplant sind sechs Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. Durch das Bauen in einem gewachsenen Quartier kann die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden. Das bestehende Stadtgefüge soll durch eine heterogene, vielfältige Struktur ergänzt werden, wodurch gut proportionierte Zwischen- und Freiräume sowie Ausblicke in den angrenzenden Grünraum geschaffen werden. Durch eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen soll der angrenzende Grünraum in das Plangebiet hineinfließen. Die Grundstücksgrößen sind so bemessen, dass private Rückzugsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Das bislang gering bebaute Plangebiet soll durch eine neue Bebauungsstruktur eine effizientere Ausnutzung erfahren (siehe Abbildung 12). Dadurch wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die Vorhabenplanung sieht eine umfangreiche bauliche Ausnutzung des Grundstücks vor. Durch Gebäude, Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellplätze wird die derzeit vorhandene Bebauung erheblich erhöht. Aufgrund der Lage der Gebäude und Stellplätzen mit ihren Zufahrten können keine Einzelbäume erhalten werden.

Somit liegt das landschaftsplanerische Ziel bei der Festlegung von Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Festsetzungen zum Artenschutz, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und zur Verwertung von Niederschlagswasser).



Abbildung 12: Lageplan zur vorgesehenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes

Quelle: Marksl Planungsgesellschaft mbH (Stand: 22.01.2024), bearbeitet durch Planungsbüro W. Biedrzyński (Stand 01.10.2024)

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend werden für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen daher grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen Lärmentwicklung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 liegen unterhalb der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dadurch wird die verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes zielgerichtet gesteuert. Die Neubebauung soll sich in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 (zzgl. Staffelgeschoss) begrenzt. Durch diese Festsetzung soll der Charakter der bestehenden Baustrukturen der umliegenden Wohnbebauung am Stadtrand auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude gewahrt werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Erreichbare Geschossfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA	3.245 m ²	88,0 %	0,3	0,6	974 m ²	1.948 m ²	2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	206 m ²	5,6 %	/	/	/	/	/
Private Straßenverkehrsfläche	235 m ²	6,4 %	/	/	/	/	/
Summe	3.686 m ²	100,0 %	/	/	974 m ²	1.948 m ²	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der umgebenden Wohnbebauung des Ortsrandes von Heilsberg eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzelhäuser zulässig. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern wird die zukünftige städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes zielgerichtet gesteuert.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung des Baugebietes eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberschreitungen kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtfläche der vor die Baugrenze vortretenden Terrassenanteile 10,00 m² nicht überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen resultiert aus den Belangen einer architektonischen Gestaltungsfreiheit für Neubauten. Die Regelungen zur maximalen Tiefe der Überschreitung sowie der Begrenzung der Fläche sichern ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Maß in der Grundstücksgestaltung. Durch das Zulassen einer Überschreitung von Terrassenanteilen außerhalb der Baugrenzen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst.

8.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete beträgt 450 m². Hierdurch wird eine hohe Durchgrünung des Plangebietes sowie eine verträgliche städtebauliche Dichte gewährleistet.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und oberirdischen Garagen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und oberirdischer Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll eine hohe Flexibilität in Hinblick auf die Gestaltung der Grundstücksflächen gewährleistet werden. Zum Zweck der regelmäßigen Abfallentsorgung wird die vorgesehene Private Verkehrsfläche nicht befahren.

8.6 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche städtebauliche Dichte des Plangebietes zu sichern, erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude.

8.7 Straßenverkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen entsprechend ihrer vorhandenen oder geplanten Nutzung festgesetzt. Die Alte Frankfurter Straße wird entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im Bebauungsplan „Am Südlichen Stadtrand“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Plangebietes. Aufgrund ihrer geringen Breite sowie zum Schutz von Anwohnenden wird die private Verkehrsfläche als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Um die geordnete Erschließung von der geplanten Privatstraße aus sicherzustellen, werden planzeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken zur Alten Frankfurter Straße erfolgen dürfen.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Dachbegrünung

Aus Klimaschutzgründen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen Flachdächer extensiv begrünt werden. Durch die Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts) erreicht.

8.8.2 Flächenbefestigung

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden bzw. in Grünflächen entwässert werden.

8.8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Gemäß Absatz 7 können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.) sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

8.8.4 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Hochhäusern mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² unzulässig ist.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofensern können

auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

8.8.5 Artenschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu verhindern.

Vor der Fällung von Bäumen mit Nistkästen oder Höhlen müssen alle Nistkästen umgehängt oder ersetzt werden. Die Baumhöhlen müssen im Verhältnis 2 zu 1 ebenfalls durch geeignete Nistkästen ersetzt werden.

Die vorhandenen potenziellen Gebäudequartiere müssen nach dem Abriss durch das Anbringen einer großen Zahl von Fledermauskästen an den Neubauten kompensiert werden. Dabei sind als Fledermauskästen drei Spaltenquartiere (z. B. Schwegler Fledermausflachkästen 1FF oder baugleich) und vier Höhlenquartiere (Fledermaushöhlen, z. B. Schwegler 1 FD, 2 F oder 2 FN oder baugleich) anzubringen.

Die Nistkästen sowie die Specht- und Naturhöhlen müssen nach der Rodung auf der Fläche durch geeignete Nistkästen im nahen Umfeld ersetzt werden. Dafür müssen vorhandene Kästen umgehängt und eine Mischung aus mindestens 10 Staren-, Meisen- und Halbhöhlennistkästen an den Neubauten oder an Bäumen in der Nähe angebracht werden.

Durch die Pflanzung großkroniger Laubbäume in den privaten Hausgärten werden Ersatzlebensräume für geschützte Vogelarten geschaffen.

8.8.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Eingriffsminimierung in das örtliche Kleinklima wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert und der Eingriff durch das Planvorhaben gemindert werden.

8.8.7 Bodenschutz

Zur Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung festgesetzt, in deren Rahmen die Einhaltung und Umsetzung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sichergestellt werden kann.

8.9 Sonstige Festsetzungen

8.9.1 Flächen für Geh-, Fahr,- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern

Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA ist zur gesicherten Versorgung des Plangebietes sowie der angrenzenden Liegenschaft Alte Frankfurter Straße 108 die Umlegung von vorhandenen Wasser- und Gasleitungen und Stromkabeln sowie die Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals im Bereich der privaten Grundstücksflächen geplant. Für die benötigten Schutz- und Arbeitsstreifen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung,

Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

8.9.2 Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und von Versorgungsträgern

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Versorgungsträger. Hierdurch wird die öffentliche Begehung der festgesetzten Privatstraße insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Zudem ist zur Entwässerung des Plangebietes die Verlegung eines Regenwasser- und Schmutzwasserkanals geplant. Durch das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wird sichergestellt, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Kapitel E1).

9.2 Dachausbildung

Zur Herstellung von Dachbegrünungen innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bei Neubauten nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig sind.

9.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

9.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgelegt, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig sind.

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Laten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Da die Stadt Bad Vilbel keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser – Zisternensatzung – verabschiedet hat, wird in dieser Festsetzung das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Garten- und Freiflächenbewässerung zu nutzen ist. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Garten- bzw. Freiflächenbewässerung speichern, als auch im oberen Bereich Regenwasser zurückhalten und gedrosselt mit einer Einleitmenge von $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ an den öffentlichen Kanal ableiten.

Der Mindestabfluss in der Stadt Bad Vilbel in die vorhandene öffentliche Regenwasser-/Mischwasserkanalisation wird für $2,5 \text{ l/s}$ zugelassen. Dies liegt daran, dass es kein mechanisches Drosselorgan mit einem gesicherten, verstopfungsfreien Abfluss von $< 2,5 \text{ l/s}$ gibt. Damit entspricht der Abfluss von $2,5 \text{ l/s}$ einer Flächengröße von $2,5 \text{ l/s} / 3,0 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha}) = 0,833 \text{ ha}$.

Für die neue Erschließung von Altbestandsflächen in vorhandene Regenwasserkanäle, die für ein 3-jähriges Regenereignis ausgelegt wurden, besteht seitens der Stadt Bad Vilbel weiterhin die Vorgabe, dass die maximale Regenwasserabflusspende $q_r = 10 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ betragen darf.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die erarbeitete wasserrechtliche Betrachtung des Ingenieurbüros Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden (siehe Kapitel 13.2).

11 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ wurde durch das Büro GPM, Kronberg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.^a Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die ca. 0,36 ha große Fläche des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ in Bad Vilbel wurden die Tiergruppen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Vögel und Reptilien sowie das Potential für Tagfalter (Ameisenbläulinge) hinsichtlich der Konflikte mit dem Artenschutz untersucht.“

Für fünf Vogelarten und die Zwergfledermaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Für neunzehn Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt.

Es entstehen für die Brutvögel und die Zwergfledermaus Konflikte durch die Umgestaltung des Areals. Daher werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten vorgesehen.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens von besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Arten. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Maßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmearfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Der geplanten Errichtung von Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Südlichen Stadtrand“ in Bad Vilbel stehen damit unter Beachtung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.“^b

12 Boden und Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ wurde durch das Fachbüro KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim am Main, eine Bodenuntersuchung zu Schadstoffbelastung und Versickerungsfähigkeit durchgeführt.^c Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Versickerungsbeiwerte liegen um mindestens eine Zehnerpotenz unter dem von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) empfohlenen Bereich von 10-3 m/s bis 10-6 m/s. Eine zentrale Versickerung von Niederschlagswässern ist demnach gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 nicht erfolgversprechend.

Die Schadstoffgehalte der Bodenproben waren bis auf die Arsengehalte unauffällig. Die Arsengehalte waren auffällig und liegen alle unter dem Prüfwert der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen von 125 mg/kg einige überschreiten jedoch den Prüfwert für Wohngebiete von 50 mg/kg.

Eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne der BBodSchV liegt jedoch in diesem Fall nicht vor, da es sich um eine geogen bedingte Überschreitung handelt.

Die BBodSchV legt zu diesem Fall fest:

Bei Böden mit naturbedingt oder großflächig siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten besteht bei Überschreiten von Vorsorgewerten nach Anlage 1 Tabelle 1 oder 2 die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nur dann, wenn eine erhebliche Freisetzung von Schadstoffen oder zusätzliche Einträge durch die nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen erwarten lassen.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu besorgen. Allerdings können durch die erhöhten Arsengehalte zusätzliche Entsorgungskosten für die Abfuhr von Bodenaushub entstehen.

Für spätere Garten- oder Kinderspielflächen empfehlen wir den Austausch des Oberbodens bzw. eine Beimischung von sandigem Material, die auch die physikalischen Eigenschaften verbessert.“^d

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel und ist über die öffentliche Erschließungsstraße Alte Frankfurter Straße grundsätzlich an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden.

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten soll durch Bezug von der OVAG sowie die Ausnutzung der Eigenförderungsmengen sichergestellt werden. Der aktualisierte Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung befindet sich aktuell in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel und der OVAG und wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Für das anfallende Regenwasser (RW) muss ein Regenrückhaltebecken (in Form eines Staukanals) mit nachfolgenden RW-Pumpstationen hergestellt werden, um die RW-Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal auf maximal 10 l/s*ha Neubaugebiet zu drosseln.

Die der RW-Pumpstation nachfolgenden RW-Druckleitungen entwässern jeweils in die öffentliche RW-Kanalhaltung 3074R50015 - 3074R50020 mit einer Dimension von DN 400 ein. Im weiteren Verlauf mündet dieser Kanal auf Frankfurter Gemarkung in einen verrohrten Graben ein.

Die zulässigen RW-Einleitungen in den öffentlichen RW-Kanal betragen maximal $Q_r = 3,46$ l/s. Die Regenrückhaltebecken werden für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Das erforderliche Volumen berechnet sich zu $V_{erf} = 33$ m³.

13.3 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebietenentwicklung der an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaft Alte Frankfurter Straße 102 wird eine Transformatorenstation im südöstlichen Bereich des Flurstücks 17/34, Flur 14 der Gemarkung Bad Vilbel errichtet (siehe Abbildung 14). Nach Angabe der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH ist die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes „Am Südlichen Stadtrand“ über diese geplante Transformatorenstation gewährleistet.

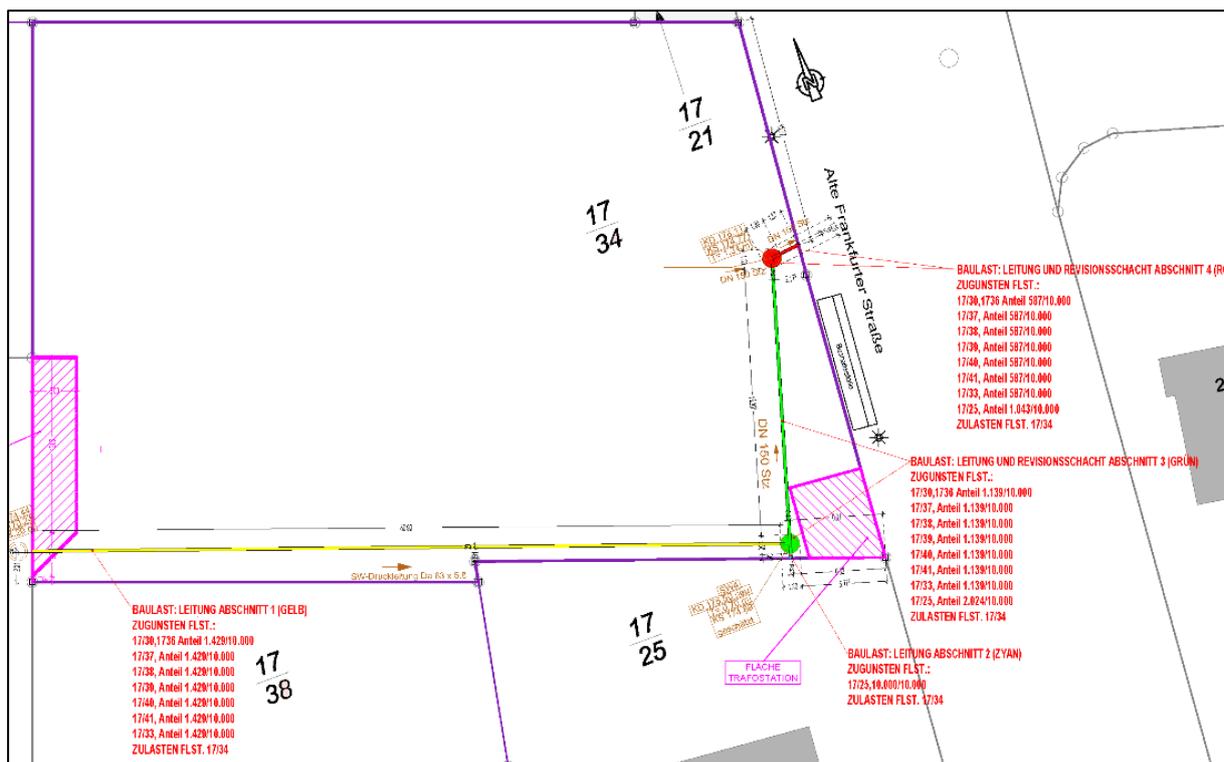


Abbildung 14: Fläche zur Herstellung einer Trafostation

14 Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von

Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „BERGEN ENKHEIM“ (ID 10026) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 179,64 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 11,12 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 15,16 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 13,54 m unter GOK (siehe Abbildung 15).

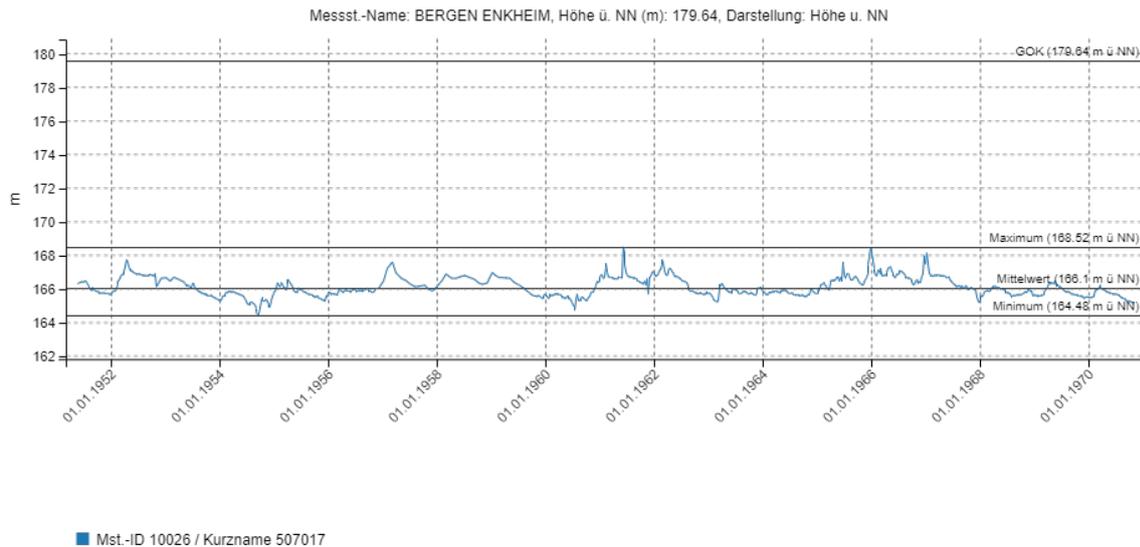


Abbildung 15: Grundwasserflurabstände im Plangebiet^f

Die Vermessung des Plangebietes hat Geländeoberkanten zwischen 173,0 m ü. NN und 176,2 m ü. NN ergeben. Somit liegt das Plangebiet unterhalb der Geländeoberkante der Messstelle.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Das vorliegende Plangebiet stellt somit kein vernässungsgefährdetes Gebiet dar.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

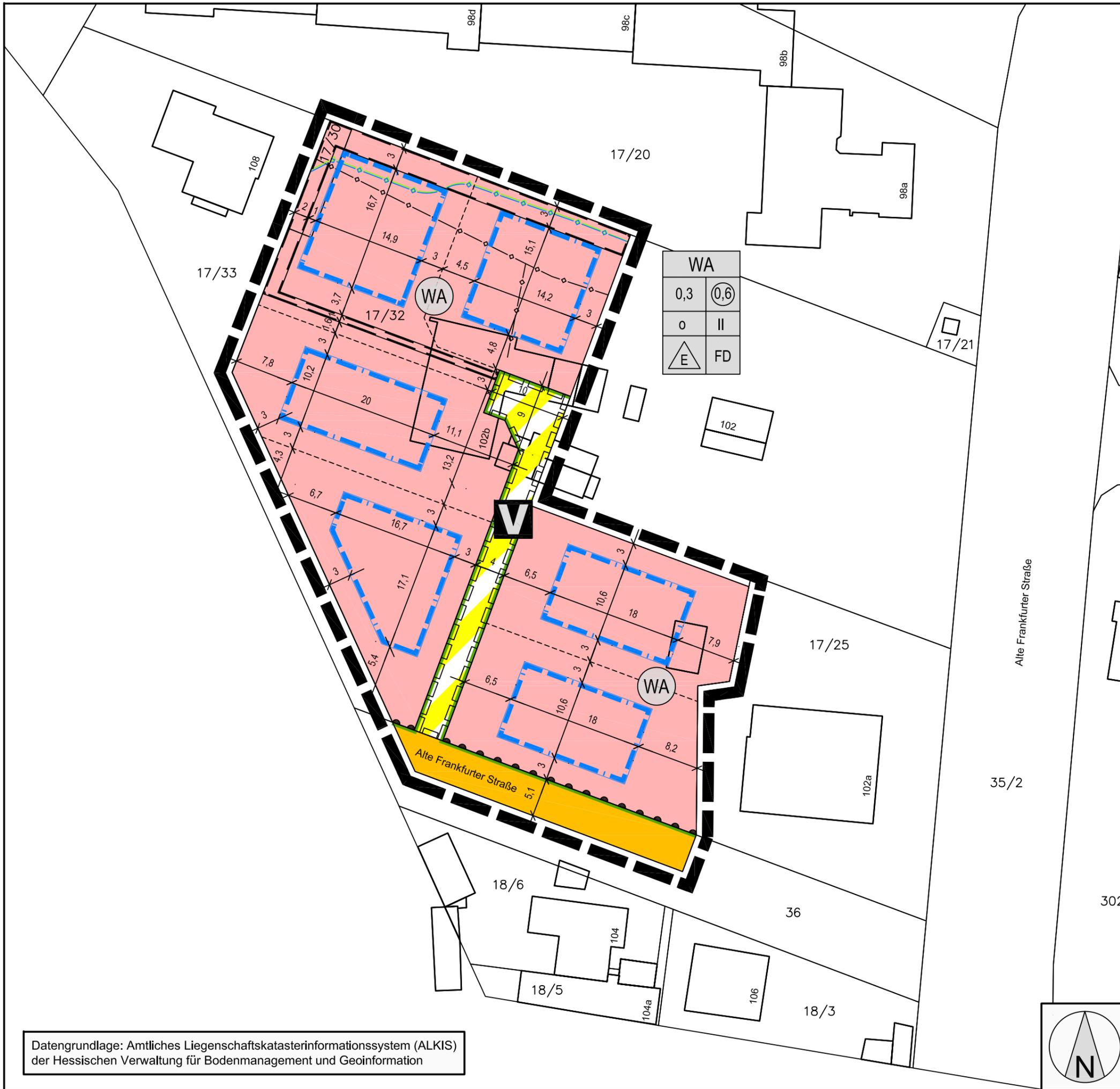
Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“	17
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (rot umkreist)	18
Abbildung 3:	Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichte	20
Abbildung 4:	Lage des Plangebietes im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot umkreist)	21
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Frankfurter Straße Teilstück“	22
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Carl-Schurz-Siedlung“	23
Abbildung 7:	Umgebende Bebauung <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abbildung 8:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Plangebietes (links); Kleingartenverein südöstlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abbildung 9:	Ortseingang und Übergang der Friedberger Landstraße in die Alte Frankfurter Straße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	25
Abbildung 10:	Friedberger Landstraße (links) und Alte Frankfurter Straße mit Bushaltestelle Schneekoppenweg (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 11:	Alte Frankfurter Straße südlich des Plangebietes verlaufend <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	26
Abbildung 12:	Lageplan zur vorgesehenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: MarksI Planungsgesellschaft mbH (Stand: 22.01.2024), bearbeitet durch Planungsbüro W. Biedrzyński (Stand 01.10.2024)</i>	28
Abbildung 13:	Lage von Wasserleitungen im Plangebiet <i>Quelle: Stadtwerke Bad Vilbel GmbH</i>	36
Abbildung 14:	Fläche zur Herstellung einer Trafostation.....	37
Abbildung 15:	Grundwasserflurabstände im Plangebiet.....	38

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	29
------------	--------------------	----

3 Quellenverzeichnis

- ^a Büro GPM, Kronberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Fläche des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ in Bad Vilbel, 16.10.2024
- ^b Büro GPM, Kronberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Fläche des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ in Bad Vilbel, 16.10.2024, Seite 25
- ^c KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim am Main: BV Alte Frankfurter Straße 102 in Bad Vilbel, 2. BA; Hier: Bodenuntersuchungen bzgl. Schadstoffbelastungen und Versickerungsfähigkeit, 09.09.2024
- ^d KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim am Main: BV Alte Frankfurter Straße 102 in Bad Vilbel, 2. BA; Hier: Bodenuntersuchungen bzgl. Schadstoffbelastungen und Versickerungsfähigkeit, 09.09.2024, Seite 2 – 3
- ^e Werner Hartwig GmbH, Wiesbaden: Erschließung Alte Frankfurter Straße 102 und 102b in der Stadt Bad Vilbel, 08.07.2024
- ^f Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle BERGEN ENCKHEIM, ID 10026. Abgerufen am 16.11.2023 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>



Planzeichen gemäß der Verordnung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,3	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
	FD	Art der Gebäude	Dachform

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8. Stromkabel, Bestand (unterirdisch), zu verlegen
- 8. Gasleitungen, Bestand (unterirdisch), teilweise zu verlegen
- 8. Wasserleitungen, Bestand (unterirdisch), teilweise zu verlegen

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und von Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

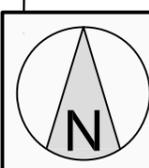
G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

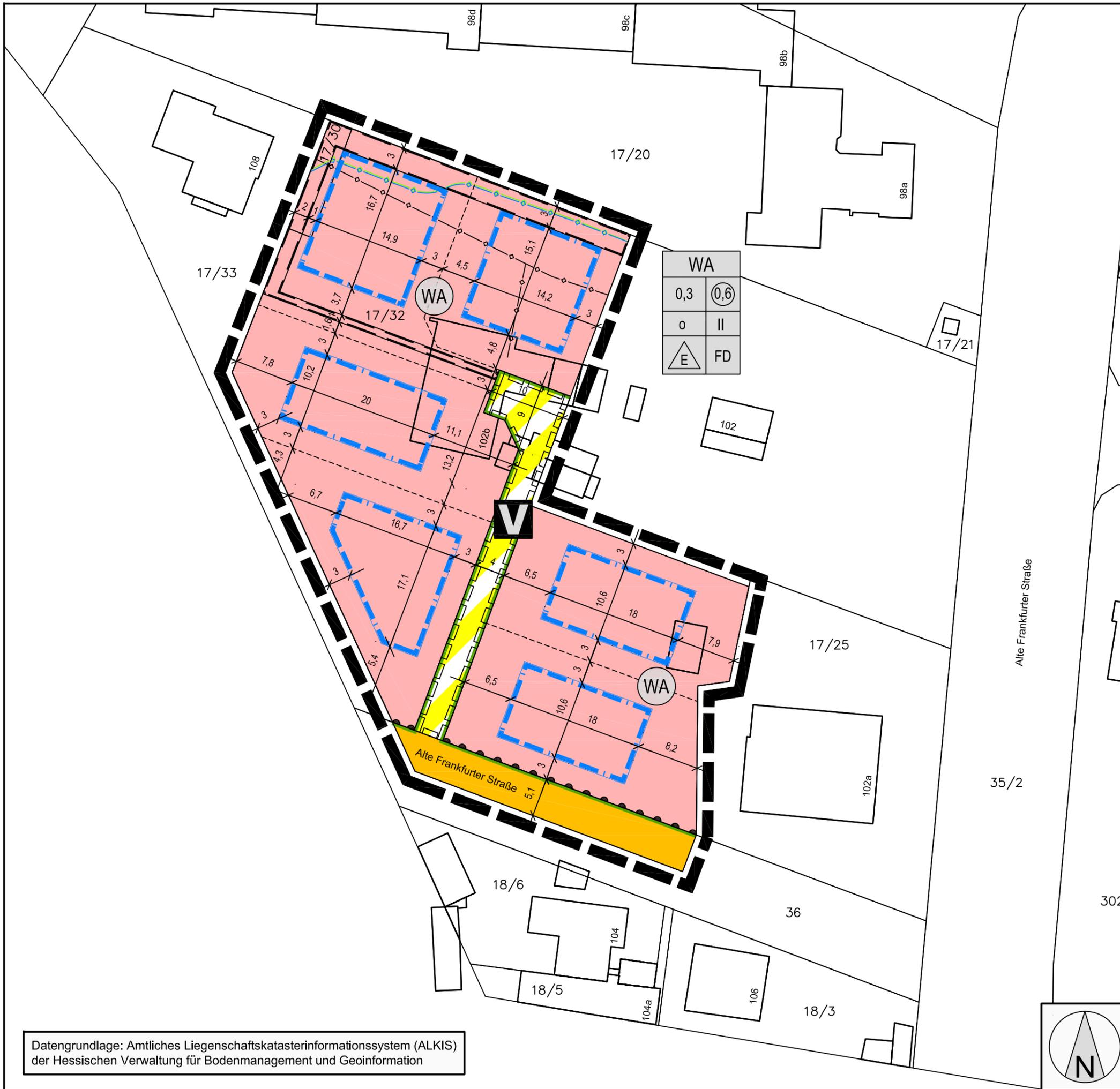
Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan
„Am Südlichen Stadtrand“

Bearbeiter: Horn/Dewan
Plannr.: 2330_E
Datum: 17.10.2024
Maßstab: 1:500
Format: Din A3

Entwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation





Planzeichen gemäß der Verordnung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,3	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
	FD	Art der Gebäude	Dachform

6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8. Stromkabel, Bestand (unterirdisch), zu verlegen
- 8. Gasleitungen, Bestand (unterirdisch), teilweise zu verlegen
- 8. Wasserleitungen, Bestand (unterirdisch), teilweise zu verlegen

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und von Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach / Ts.

G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan
„Am Südlichen Stadtrand“

Bearbeiter: Horn/Dewan
 Plannr.: 2330_E
 Datum: 17.10.2024
 Maßstab: 1:500
 Format: Din A3

Entwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

