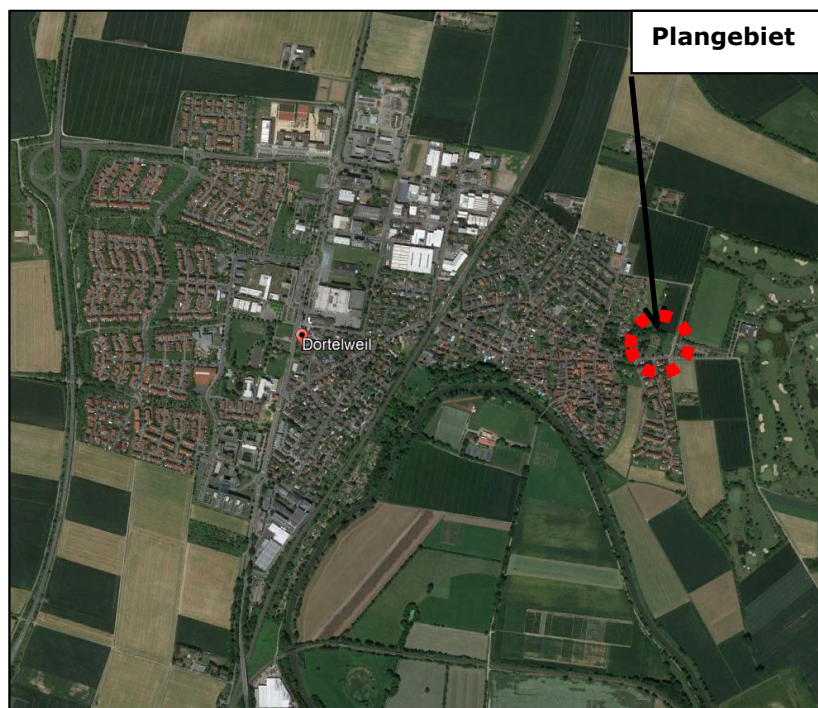


Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil

- Begründung -
(Entwurf Mai 2018)



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 17/356
Planungsstand: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	1
1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung	1
1.2 Standortwahl.....	2
1.3 Verfahrensverlauf.....	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan	4
3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main	4
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	4
3.4 Schutzgebiete	5
4. Bauvorhaben	5
4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße.....	5
4.2 Städtebauliche Zahlenwerte	6
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6. Verkehrliche Erschließung	9
6.1 Motorisierter Individualverkehr.....	9
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens	9
6.5 Fuß- und Radwegeverbindung	10
6.6 Ruhender Verkehr - Stellplätze.....	11
7. Ver- und Entsorgung	11
7.1 Trink- und Schmutzwasser	11
7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	12
8. Lärmimmissionen und -emissionen.....	12
9. Grünordnung.....	13
9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung.....	13
9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen.....	17
9.3 Artenschutz	17
10. Bodenordnung	20
11. Altlasten	20
12. Kosten.....	20

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Allgemeine Beschreibung und Veranlassung

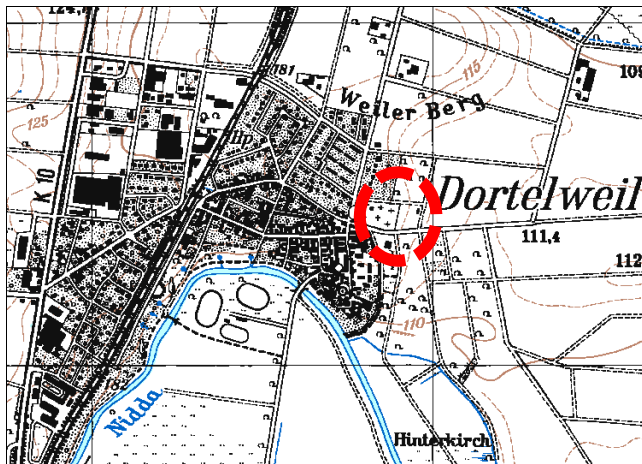
Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt im gesamten Stadtgebiet ein Angebot von preiswertem Wohnraum, für Bezieher geringer und mittleren Einkommen, zu schaffen. Außerdem wird mit der geplanten Maßnahme ein angemessenes Angebot für die Eigenentwicklung des Stadtteils Dortelweil geschaffen.

Zu diesem Zweck hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein Areal am östlichen Ortsrand von Dortelweil. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Fläche, im Westen das Friedhofsgelände, im Osten das Golfplatzgelände und im Süden ein allgemeines Wohngebiet an.

Die Lage des Geltungsbereichs ist in nf. Abb. 1 ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.350 m² (davon 1.352 m² Baugrundstück zzgl. Verkehrs- und Stellplatzflächen), die bisher städtebaulich noch nicht geordnet ist, so dass für die Bauleitplanung das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet wird.

Innerhalb des Planbereiches ist die Realisierung von Wohngebäuden, in einer Größenordnung von insgesamt 20 bis 30 Wohneinheiten, mit unterschiedlichen Wohnraumgrößen geplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Eine Anpassung des FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgesehen. Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche mit 0,23 ha ist nach den Regularien der Flächennutzungsplanung der Region FrankfurtRheinMain nicht raumbedeutsam, sodass eine parallele Änderung der Flächennutzungsplanung nicht notwendig ist.

Die Nutzung des Areals ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und dient zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

1.2 Standortwahl

Die Stadt Bad Vilbel hat unter Beachtung verschiedener Kriterien, eine Auswahl verschiedener Baugrundstücke für die Umsetzung des Planungsziels getroffen.

Für die Standortauswahl eines geeigneten Areals waren nf. Voraussetzungen von maßgeblichem Gewicht: –städtebauliche Integration, geringer Erschließungsaufwand, günstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen und kommunale Verfügbarkeit-.

Das zur Umsetzung des Planungsziels geplante Areal mit knapp 0,23 ha erfüllt die v. g. Voraussetzungen in vollem Umfang.

Der Standort grenzt unmittelbar an das südlich des Lehnfurther Weges gelegene Siedlungsgebiet an. Innerhalb des dortigen Quartiers befinden sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser (Einzel-/ Doppelhaus) als auch bis zu 3 stöckige Mehrfamilienhäuser.

Der Planbereich wird von der Straße „Lehnfurther Weg“ und dem nach Norden abgehenden asphaltierten Weg (u. a. Zufahrtsweg zum Parkplatz des Golfplatzes) verkehrlich erschlossen.

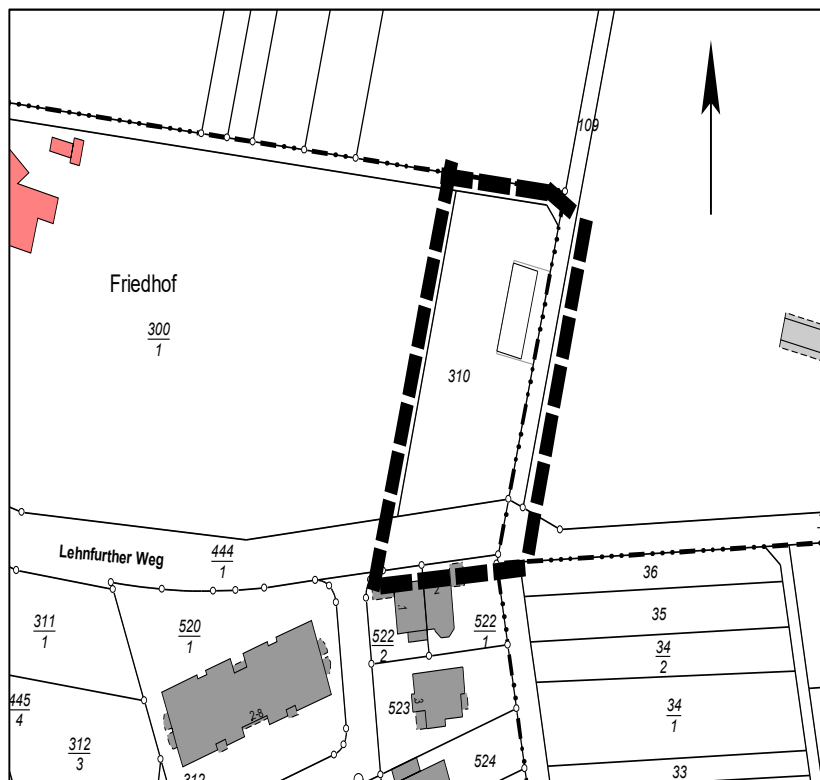
Die technische Ver- und Entsorgung des Trink- und Abwassers kann durch geringfügige Erweiterungen, der innerhalb des „Lehnfurther Weges“ vorhandenen Leitungen, sichergestellt werden (s. auch Kap. 7 der Begründung)

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dortelweil das Flurstück 310 sowie die Wegeparzellen 109 und 444/1 tlw..

Abbildung 2:

Geltungsbereich des Bpl „Lehnfurther Weg“ in der Gemark. Dortelweil



1.3 Verfahrensverlauf

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, da es sich um die Schaffung von Wohnnutzungen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von 10.000 m² i. S. von § 13 a BauGB nicht überschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Vilbel bzw. des Stadtteils Dortelweil wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlage an. Im Norden des Plangebietes schließt sich eine im regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an.

Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes und ist baulich mit geringem Erschließungsaufwand realisierbar.

Insofern sind die Anwendungskriterien zur Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB gegeben.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom2018 bis2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgt am2018.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer sind unter Beachtung der in Abs. 1.3 genannten Gründe nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst.

Inkraftsetzung:

Der Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Vilbel ist dem Regionalverband Frankfurt/Rhein Main zugeordnet. Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt für den Planbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Friedhof- sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (grobe Rastereintragung) dar. Als Friedhofsfläche wird das Areal nicht benötigt, da sich das Bestattungswesen merklich verändert hat was im vorliegenden Fall, aber auch im Allgemeinen, zu Reduzierungen von Friedhofsflächen führt. Eine Anpassung des FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung i. S. von § 13 a (2) Nr. 2 BauBG im Einvernehmen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgesehen.

3.2 Landschaftsplan UVF der Planungsregion Rhein-Main

Der Landschaftsplan UVF (Planungsverband Region Rhein-Main, März 2011) weist den Planbereich, bezüglich des landschaftspflegerischen Entwicklungszieles, als Grünfläche (Friedhofsfläche) wie auch als Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, aus.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Plangebiet existieren keine wirksamen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Geltungsbereichen benachbarter rechtswirksamer Bebauungspläne.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt **nicht** innerhalb eines ausgewiesenen Schutzgebietes.

Die Abstände zu den „nächstgelegenen“ Schutzgebieten, sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Schutzgebiet	Name	Abstand	Lage	Planungsrelevant
LSG	Auenverbund Wetterau	>350 m	südlich	nein
NSG	Im alten See bei Gronau	>1.800 m	südöstlich	nein
FFH (5619-306)	Im alten See bei Gronau	>1.800 m	südöstlich	nein
VSG (5519-401)	Wetterau	>400 m	südlich	nein

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

Abb. 3:
Ausschnitt des wirksamen FNP in der Gemarkung Dortelweil mit Lage des Plangebietes

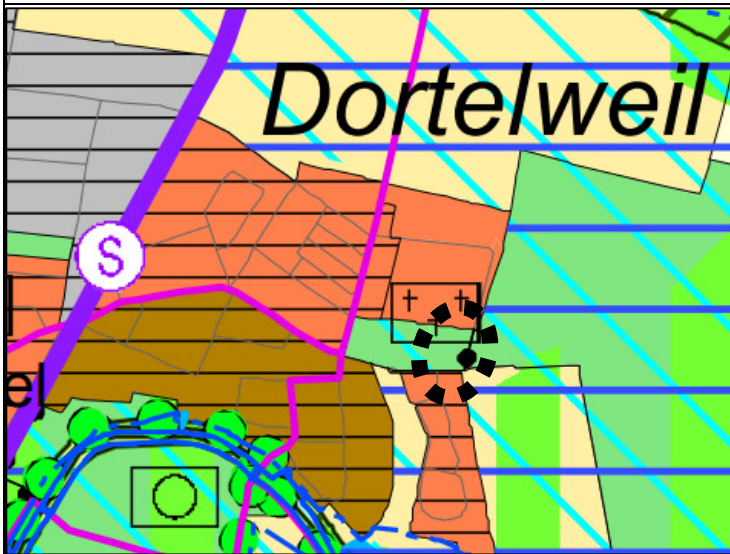
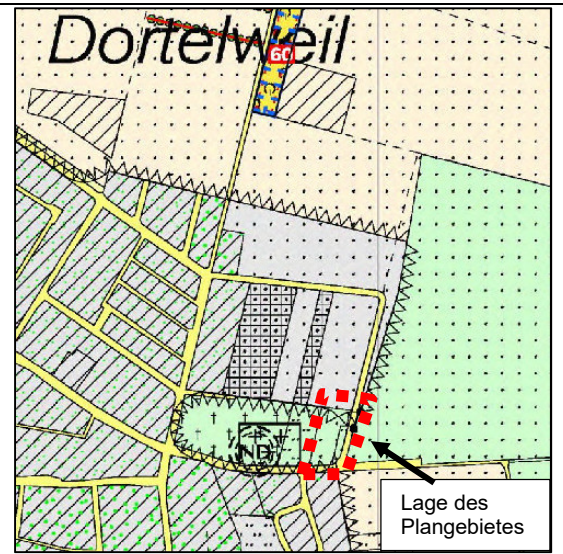


Abb. 4:
Ausschnitt aus dem wirksamen UVF



4. Bauvorhaben

4.1 Lage des Geltungsbereiches und Gebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von 2.348 m² auf und liegt am östlichen Siedlungsrand von Dortelweil.

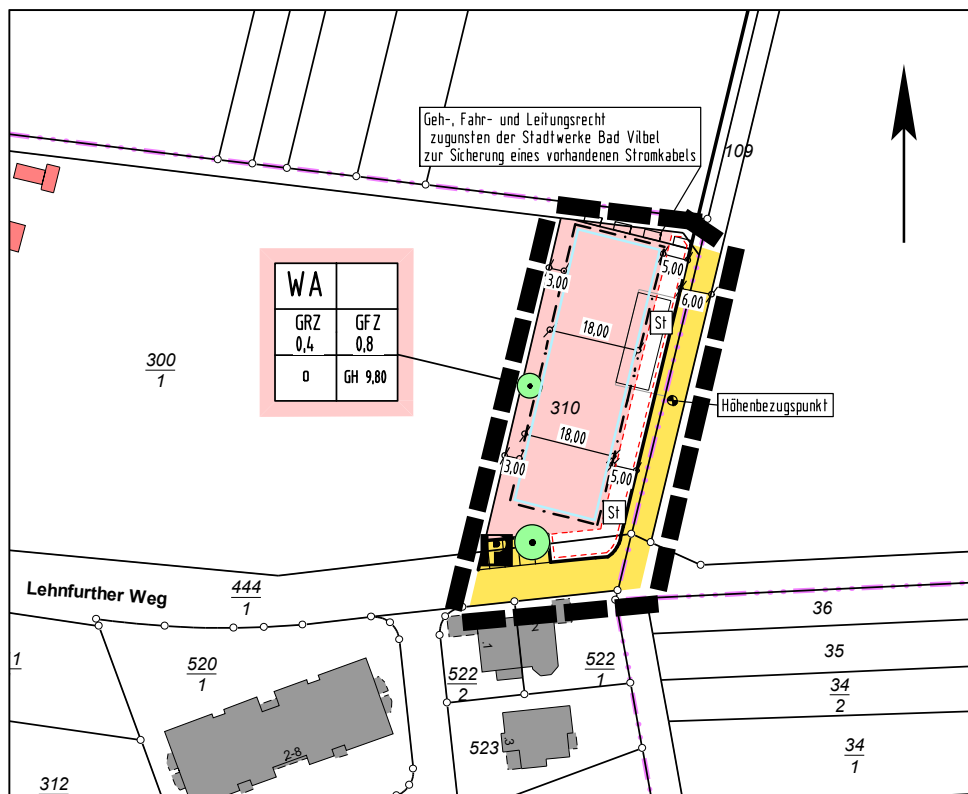
Da die Fläche geringer als 0,5 Hektar groß ist, gilt dies aus Sicht der Regionalplanung als nicht raumbedeutsam.

4.2 Städtebauliche Zahlenwerte

Das geplante Bauvorhaben weist die folgenden Flächengrößen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.352 m ²
Straße	673 m ²
Stellplätze	323 m ²
Gesamt:	2.348 m²

Abbildung 5: Planzeichnung des BPL



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Analog des spezifischen Planungszieles wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen gem. § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4 (2) BauNVO sind nachfolgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Ausgenommen von den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind Seniorenwohn- und Altersheime.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie sich nicht mit dem Planungsziel und den vorhandenen angrenzenden Nutzungsarten vereinbaren lassen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1,2 und 6 BauGB, i.V.m. § 19(4) BauNVO)

- Innerhalb des geplanten WA-Gebietes wird, angelehnt an die angrenzende Bebauung, eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt.
- Es erfolgt keine Festlegung der Vollgeschosse (s. nf. Bauweise)

5.1.3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9(2) BauGB)

- Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Baukörper ist zudem, für die nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen, auf max. 25,00 m begrenzt und zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße, liegt bei max. 9,80 m.

5.1.4 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in der Planung nicht vorgesehen.

5.1.5 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a u. b BauGB)

- Der gesetzliche Biotop- und Artenschutz wird nf. in Kap. 9 „Grünordnung“, mit evtl. funktionalen Ausgleichserfordernissen, eingehend beschrieben. Dabei wird auf die Verweiskette der §§ 13 a bzw. 13 b i. V. m. § 1 a BauGB hingewiesen. Danach ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind bei allen Baumaßnahmen Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
- Für die Außenbeleuchtungen des Areals bzw. der Gebäudefassaden sind nur Beleuchtungskörper ohne Weißlicht und ohne Abstrahlungen zur freien Landschaft und nach oben zu verwenden.

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
- Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- Zelt-; Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lagerflächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

Anlage von Stellplätzen

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass sich für das Plangebiet die Zahl der nach Stellplatz- und Ablösesatzung herzustellenden Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellplätze s nach Anlage 1 Ziff. 1 dieser Satzung bemisst.

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Parkplätze ist nach der städtischen Stellplatzsatzung vorzunehmen. Die Lage der Stellplatzflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 1 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über den Lehnfurther Weg, wie aber auch durch den Ausbau des asphaltierten Wirtschaftsweges zwischen Golfplatz und Plangebiet an das städtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Abbildung 6: ÖPNV Linien



Über die Theodor Heus Straße erreicht man vom Plangebiet die B 3 in ca. 5 min und die K 10 in 3 min.

Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen bezüglich des motorisierten Individualverkehrs, sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Vilbus-Linien 64 verkehren zwischen Dortelweil und Bad Vilbel. Damit entsteht eine schnelle Nord-Süd-Verbindung durch die Bad Vilbeler Innenstadt, für die kein Umsteigen nötig ist. Die nächst gelegene Haltestelle zum Plangebiet ist der Georg-Mutz-Platz, in einer fußläufigen Entfernung von 2 Minuten.

Zudem verfügt Dortelweil über eine eigene Haltestelle (S-Bahn) mit der Verbindung Friedberg – Frankfurt. Fußläufig ist der S-Bahn-Bahnhof in 10 min vom Plangebiet aus zu erreichen. Mit dem Fahrrad ist der S-Bahn-Bahnhof über das schwach belastete innerörtliche Straßen und Wegenetzes in maximal 5 Minuten zu erreichen.

Ausreichende Abstellplätze für Fahrräder sind am Bahnhof vorhanden. Die Haltestelle Dortelweil dient in erster Linie als Haltestelle für die S-Bahn 6 aus Frankfurt am Main. Dies bedeutet, dass der Bahnhof Dortelweil in direkter Nähe zur Metropole Frankfurt angesiedelt ist und damit den rund 7.000 Einwohnern von Dortelweil eine praktische Verkehrsalternative in die Metropole Frankfurt darstellt.

6.3 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung ist je Wohnung ein Stellplatz vorgesehen. Anvisiert wird der Neubau von ca. 20-30 Wohneinheiten. Der in diesem Zusammenhang aufkommende, überschaubare private Mehrverkehr, wird über den gut ausgebauten „Lehnfurther Weg“ abgeleitet.

Im Ergebnis kann festgehalten somit werden, dass sich keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsmengen ergeben werden und damit auch keine baulichen Veränderungen der vorhandenen Verkehrsanbindungen, bis auf den Ausbau der Wegeparzelle 109, erforderlich sind.



Foto 1: Blick von Nordwesten auf den asphaltierten Wirtschaftsweg (Zufahrt Golfplatz) und im Hintergrund auf den „Lehnfurther Weg“

6.5 Fuß- und Radwegeverbindung

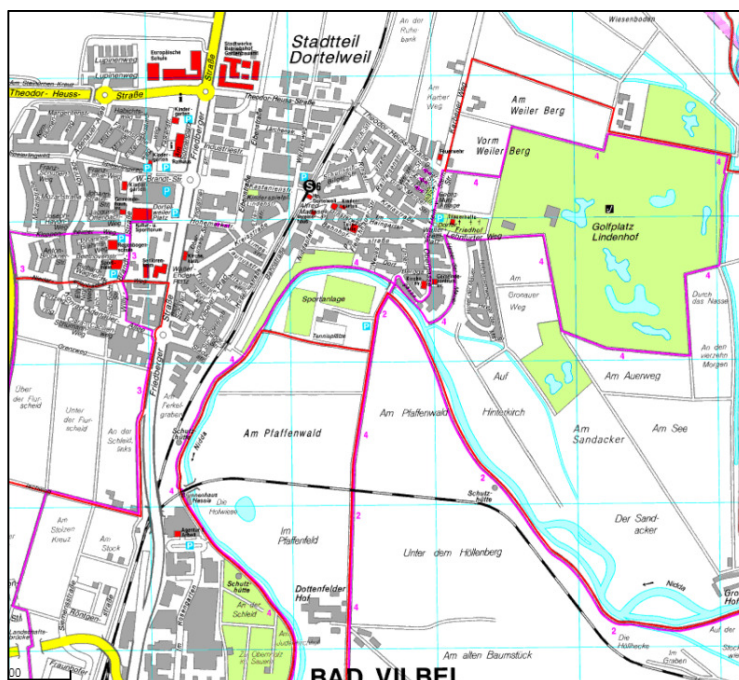
Das Plangebiet ist fußläufig vom Ortskern über den Lehnfurther Weg und die Kreisstraße erreichbar.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein grasbewachsener Feldweg, der als zusätzliche Wegeverbindung in den Ortskern genutzt wird.

Im Ortsteil verläuft ein Fahrradweg AWOR 82 „Apfelwein- und Obstwiesenroute“.

Südlich des Plangebietes verläuft der „Nidda-Radweg“ (siehe auch nf. Abb. 6).

Abbildung 7: Radwege- und Wanderwegenetz



6.6 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Entlang des Lehnfurther Weges befinden sich ca. 20 Stellplätze als Senkrecht-Parker. Weiter nach Westen finden sich weitere Parallel-Parker entlang des Lehnfurther Weges.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Errichtung von 24 weiteren Stellplätzen im Bereich Lehnfurther Weg sowie im Bereich der auszubauenden Erschließungsstraße im östlichen Plangebiet vor.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Trinkwasserversorgung, Gas und Strom

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet durch geringfügige Erweiterungen des städtischen Leitungsnetzes erschlossen werden.

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden. Im Lehnfurther Weg verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200) während in der Wegeparz. 109 ein Regenwasserkanal (DN 1200) existiert. Trinkwasser, gas- und Stromleitungen befinden sich ebenfalls in den angrenzenden Straßen- und Wegeparzellen (s. nf Abb.). Für ein am nördlichen Grundstücksbereich verlaufendes Stromkabel (s. Abb. 9 Planausschnitt Strom) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bad Vilbel festgesetzt.

Abbildung 8:

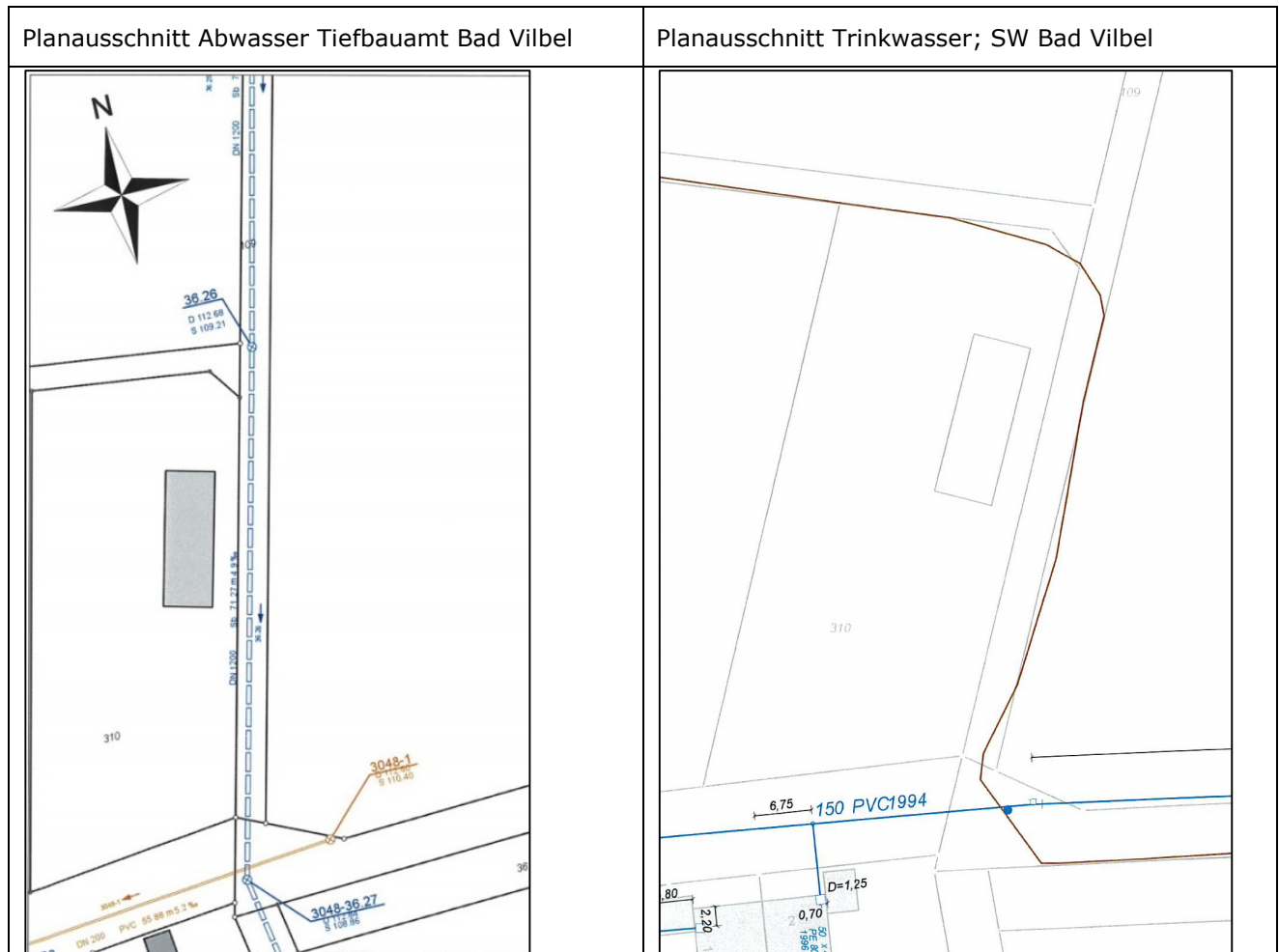
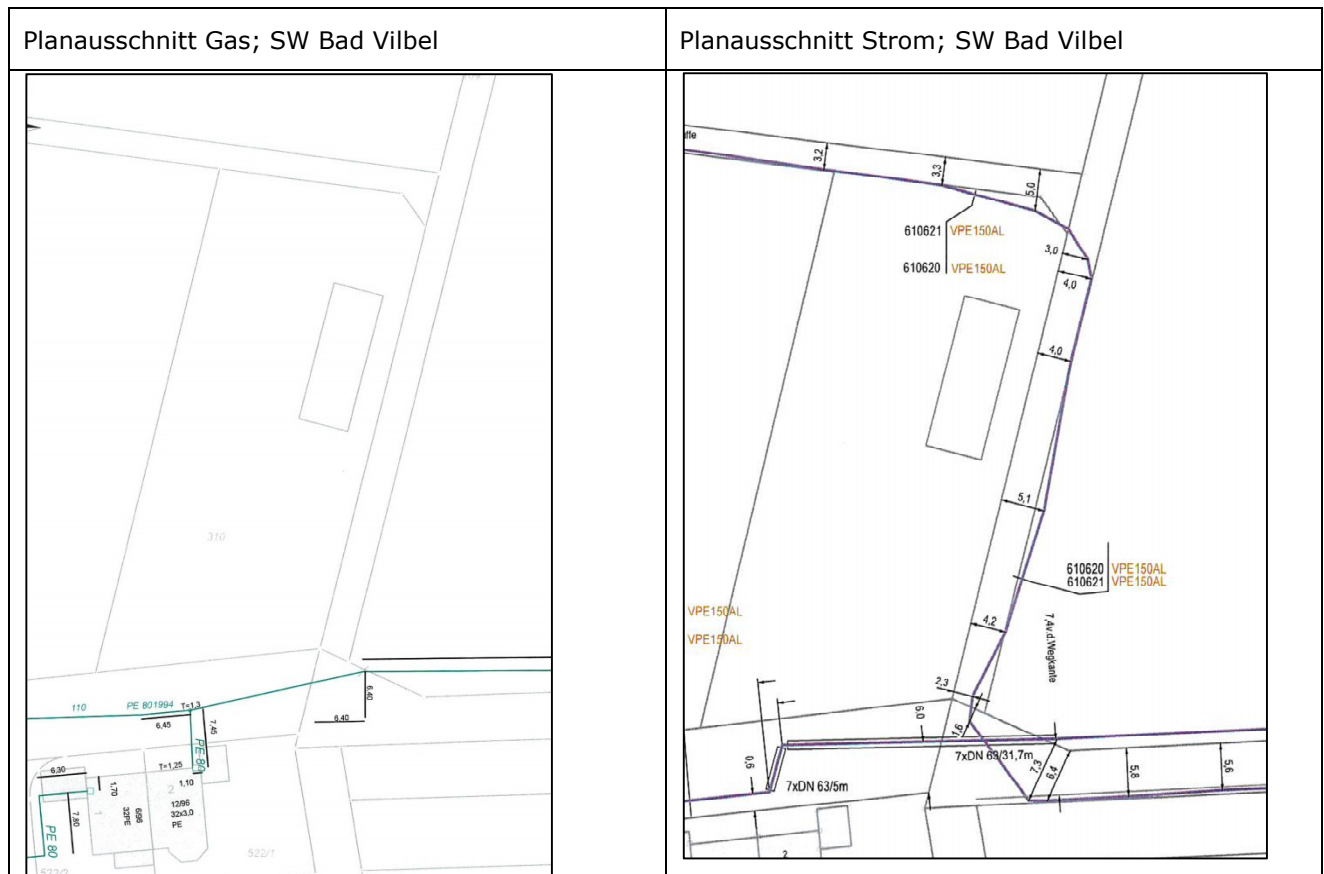


Abbildung 9:

7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das Arbeitsblatt „Technische Regeln W 405“ und die gültigen DIN - Vorschriften zu beachten.

Der Netzdruck sowie Anzahl und Orte der Hydranten sowie die nachzuweisende Löschwassermengen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens abzustimmen.

Notwendige Feuerwehrrzufahrten sind so zu befestigen und zu dimensionieren, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

8. Lärmimmissionen und -emissionen

Der Planbereich liegt in einem Bereich geringer Lärmvorbelastungen. Es handelt sich hier lediglich um den Zu- und Abfahrtsverkehr des Golfplatzes, der Friedhofsbesucher und der Bewohner des bestehenden Baugebietes.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und den damit verbundenen privaten Individualverkehr kommt es zu keiner spürbaren Steigerung der Lärmemissionen.

9. Grünordnung

9.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Dortelweil, zwischen dem Friedhof und dem Golfplatzgelände des „Bad Vilbeler Golfclub Lindenhof e.V.“

Obwohl kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach den §§ 13 a bzw. 13 b BauGB erforderlich ist, werden nachfolgend die Biotopbezeichnungen der Kompensationsverordnung (KV) zur besseren Nachvollziehbarkeit verwendet.

Die Fläche weist z. Z. die folgenden Biotopstrukturen auf (KV-Bezeichnung):

- Asphaltierte Verkehrsflächen (10.510)
- Schotterflächen (10.530)
- Rasen (11.221)
- Ruderalflur (09.210)

9.1.1 Flora

Die folgenden Biotopstrukturen wurden innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen. Die kartografische Bestandsdarstellung ist der Abb. 5 zu entnehmen

Abbildung 10: Ökologischer Bestand



Asphaltierte Straße/Pflasterflächen/ Gebäude (KV 10.510)

Bei dem Lehnfurther Weg, den dortigen Stellplatzflächen wie auch dem Zufahrtsweg zum Golfplatz handelt es sich um asphaltierte Flächen.

Ökologisch weisen diese Flächen keine bzw. eher eine negative Wertigkeit auf, da sie weder Lebensraum für Tiere/ Pflanzen darstellen noch eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Schotterweg (KV 10.530)

Parallel des asphaltierten Wirtschaftsweges (Zufahrt Golfplatz) befindet sich ein ca. 5-10 m breiter Schotterstreifen. Die Fläche wird z.T. als ungeordnete Stellfläche genutzt. Die Fläche ist überwiegend vegetationsfrei. Lediglich zum angrenzenden Ruderalflurbestand treten zunehmend Arten der Trittpflanzengesellschaft hinzu.

Aus ökologischer Sicht sind diese Flächen als minderwertig zu bezeichnen, da sie kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen, Bodenstrukturen weitestgehend zerstört und Versickerungen nur noch bedingt stattfinden können.

Rasenfläche (KV 11.221)

Zwischen den Stellplätzen entlang des Lehnfurther Weges und der Ruderalflur im Norden des Planbereiches, findet sich eine kleinere Rasenfläche, die einer regelmäßigen Pflege unterliegt. Der Artenreichtum der Fläche ist stark begrenzt und weist lediglich Arten des europäischen Einheitsrasens auf, wie:

Gemeines Straßgras	Agrostis tenuis
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
Gänseblümchen	Bellis perennis
Gewöhnliche Prunelle	Prunella vulgaris
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinalis
Gewöhnliches Rispengras	Poa trivialis
Weißklee	Trifolium repens
Kriechender Hahnenfuß	Ranunculus repens

Aufgrund der Artenarmut und der häufigen Nutzung der Fläche, ist der Bestand aus ökologischer Sicht als eher geringer wertig zu bezeichnen.

Foto 2: Schotterstreifen parallel des asphaltierten Weges



Foto 3: Rasenfläche südlich der Ruderalflur



Ruderalfluren

Frische Ausdauernde Ruderalflur (KV 09.210)

Eine frische Ruderalflur findet sich im nördlichen Plangebiet. Nach einer Auswertung des Luftbildes von 2016 wurde die Fläche in 2016 komplett von der Vegetation befreit.

Das Fundament eines ehemaligen Schuppens in diesem Bereich wird hier ebenfalls deutlich. In den darauf folgenden Jahren ist die Fläche nicht mehr genutzt worden, so dass sich hier ein großflächiger Ruderalflurbestand mit vereinzelt Gehölzaufkommen erneut etablieren konnte. Folgende Pflanzen wurden im Bereich der Ruderalflur nachgewiesen:

Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Klebriges Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Rote Taubnessel	<i>Lamium purpureum</i>
Knoblauchsrauke	<i>Alliaria petiolata</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Brombeere	<i>Rubus sectio</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Geruchlose Kamille	<i>Tripleurospermum maritimum</i>
Weißer Steinklee	<i>Melilotus albus</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>

An den Stellen (um das alte Schuppenfundament) finden sich einige junge Gehölzaufkommen, von:

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Da es sich bei Ruderalfluren um Flächen handelt, die vom Menschen nicht genutzt werden, dienen sie häufig einigen Tieren als Rückzugsort und besitzen von daher eine mittlere ökologische Wertigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass es sich allerdings bei der Fläche um einen relativen jungen Bestandstyp handelt ist die Wertigkeit eher nicht all ein „vollwertiger“ Vegetationsbestand einzustufen.

Abbildung 11: Luftbild aus 2016

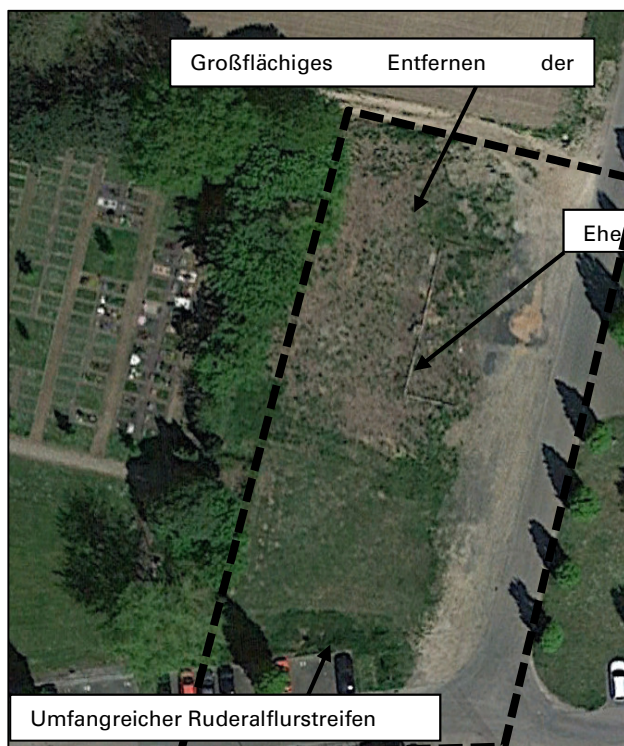


Abbildung 5: Luftbild aus 2017



Einzelbaum (nicht heimisch/ standortgerecht) (KV 04.120)

Im Bereich der Parkplatzreihe entlang des Lehnheimer Weges befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine größere Säulen-/ Pyramideneiche (*Quercus robur*, ‚Fastigiata‘).



Foto 4: Pyramideneiche im Bereich der Parkplatzflächen

Der Baum stellt neben einer Bereicherung des Landschaftsbildes auch ein gewisses Brutpotenzial für einige Vogelarten dar.

9.1.2 Fauna

Die Angaben zu den Vögeln ergeben sich aus Beobachtungen im September 2017, aus einer Datenrecherche, wie aber auch aus einer Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen.

Folgende Arten sind, innerhalb des Untersuchungsgebietes, anzunehmen:

Tabelle 1: Übersicht potenziell möglicher/ nachgewiesener Vogelarten innerhalb des Plangebietes

Deutscher Artname	Wiss. Artname	EHZ HE	Status	RL HE	RL D
Vögel					
Amsel	<i>Turdus merula</i>	günstig	PG	-	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	günstig	NG	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	günstig	NG	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	günstig	NG	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	günstig	NG	-	-
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	günstig	NG		
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	günstig	NG		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochuros</i>	günstig	NG	-	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	unzureichend	NG	V	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	günstig	NG	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	günstig	PG	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	günstig	NG	-	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	unzureichend	PG	V	
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	günstig	NG		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	günstig	PB	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus truchilus</i>	günstig	PB	-	-

EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen

Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; DZ= Durchzügler; NW: Nachweis; P = Potenziell zu erwarten; PB Potenzieller Brutvogel

Bei den aufgeführten Vogelarten handelt es sich weitestgehend um weit verbreitete, typische Siedlungsfolger, wie aber auch um einige Arten, die häufig in Brache-/ Ruderalflurflächen anzutreffen sind.

Lediglich der Stieglitz und der Haussperling weisen einen RL Staus auf und sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend zu bezeichnen.

Tabelle 2: Übersicht potenziell nachgewiesener Tagfalter innerhalb des Plangebietes

Deutscher Artname	Wiss. Artname	FFH/ Anhang IV	RL HE	RL D
Tagfalter				
Distelfalter	<i>Vanessa carui</i>	-	-	-
Kleiner Fuchs	<i>Aglois urticae</i>	-	-	-
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	-	-	-
Tagpfauenauge	<i>Nymphalis io</i>	-	-	-
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>	-	-	-

Bei den Falterarten handelt sich ausschließlich um weit verbreitete, häufige Arten. Bei dem überwiegenden Teil der genannten Arten spielt die Große Brennnessel die Hauptfutterpflanzen der jeweiligen Raupenstadien dar. Daneben spielen aber auch die verschiedenen Kreuzblütler auf der Fläche eine Rolle als Raupenfutterpflanzen.

Bezüglich eines potenziellen Reptilienvorkommens auf der Fläche, wurden geeignete Biotopstrukturen systematisch abgegangen und per Sichtbeobachtung untersucht. Reptiliennachweise konnten auf diese Weise nicht erbracht werden, sind auch aufgrund des hohen Freizeitdrucks (umherstreunende Katzen, Hunde), wie aber auch der Verkehrsnutzung nicht zu erwarten.

9.2 Pflanzen- und Bodenrelevante Eingriffsminimierungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung kommt es zu den folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Verlust von Schotter-/ Rasen-/ Ruderalflurflächen, damit einher gehend Verlust vorh. Lebens-/ Teillebensräume für Tiere und Pflanzen
- Zusätzliche Versiegelung durch Gebäude und Straßenausbau
- Geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung/ Bebauung
- Geringfügige Veränderung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers

Die folgenden eingriffsvermeidende/ -minimierenden Maßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung festgesetzt:

- Vorhandene Pyramideneiche wird zum Erhalt festgesetzt
- Festlegung von Begrünungsfestlegungen
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen

9.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund sind die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotopstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher Tier-/ Pflanzenarten hin untersucht worden.

Die Ergebnisse der faunistischen Potenzialabschätzung und der eigenen Erhebung im September 2017 sind dem Kap. 8.1.2 zu entnehmen.

Bei dem überwiegenden Teil der nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten, die häufig auch in Siedlungsgebieten mit geeigneten Strukturen anzutreffen sind. Sie befinden sich weitestgehend in einem günstigen Erhaltungszustand und brütet zudem fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches, in den angrenzenden Gehölzbeständen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist somit hier durch die Planung überwiegend nicht gegeben.

Lediglich bei Zaunkönig, Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp, die aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auf der einen Seite, wie aber auch ihres Brutverhaltens auf der anderen Seite, eine potenziellen Brutstätte innerhalb des Geltungsbereiches aufweisen, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, so dass es nicht zu einem Eintritt eines der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Der Stieglitz, wie aber auch der Haussperling befinden sich in einem unzureichenden Erhaltungszustand.

Da der Haussperling als Nischen-, Höhlen- und Freibrüter zu bezeichnen ist, fehlen ihm, innerhalb des Geltungsbereiches, die für eine erfolgreiche Brut wesentlichen Biotopstrukturen. Er ist somit nur als potenzieller Nahrungsgast auf der Fläche anzunehmen.

Der Stieglitz dagegen könnte eine potenzielle Brutstätte in der Pyramideneiche besitzen. Da diese zum Erhalt festgesetzt wird, ist hier nicht von einem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 und 3 BNatSchG auszugehen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Planbereich um eine Fläche handelt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrs- wie aber auch Freizeitnutzung ausgesetzt ist, besteht bereits jetzt schon ein gewisser Gewöhnungsprozess der Arten im Bereich des Plangebietes, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auftreten.

Sonstige, artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht innerhalb des Planbereiches nachgewiesen werden, bzw. sind potenziell nicht zu erwarten.

Durch die Ergreifung geeigneter, festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung (Bewuchs-/Gehölzentfernung lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar), um evtl. vorhandenen Nester/ Brutgeschehen nicht zu zerstören / zu stören
- Ökologische Bauüberwachung

9.4 Umweltprüfung

Für Bebauungspläne, die gem. § 13 b i. V. m. 13 a BauGB aufgestellt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Dennoch erfolgt eine kurze Abhandlung der einzelnen Schutzgüter:

Biotop und Nutzungstypen

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann es zu einer Bebauung von Flächen kommen, die bisher als Schotter-, Rasen- und Ruderalflächen genutzt werden.

Zudem befinden sich bereits asphaltierte Wegeverbindungen/ Straßen innerhalb des Geltungsbereiches, die im Zuge der Planung einen Ausbau erfahren.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der bereits stark gestörten bzw. intensiv gepflegten (Rasenfläche) Vegetationsbestände, ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als geringfügig zu bewerten. In nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Artenschutz

Zum Begehungszeitpunkt im Herbst 2017 und Frühjahr 2018, wie aber auch im Rahmen einer Potenzialabschätzung, sind als artenschutzrechtlich relevant nur einige Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu nennen. Bei den meisten von ihnen handelt es sich um weit verbreitete Arten in einem günstigen Erhaltungszustand. Lediglich der potenziell zu erwartende Stieglitz wie auch der Haussperling sind in ihrem Erhaltungszustand als unzureichend einzustufen.

Durch die Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verbotseintritt nach § 44 (1) BNatSchG für alle Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, um eine potenzielle erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließen zu können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung.

Der jeweilige Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch im Rahmen der Baubeantragung Rechnung tragen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Das nächst gelegene Schutzgebiet (LSG Auenverbund Wetterau) liegt in einem Abstand von > 350 m zu Planung und wird von dieser nicht beeinträchtigt.

Boden/ Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planbereiches.

Der Planbereich liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Ein Eingriff in das Schutzgut Hydrologie kann als vertretbar eingestuft werden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der geringen Versiegelung, einer hohen Vegetationsdeckung mit guter Wasserrückhaltung, aber nur einer geringen Durchlässigkeit des Bodens eine insgesamt mittlere Wertigkeit im Hinblick auf den Wasserhaushalt.

Klima/ Luft

Die siedlungsklimatischen Eigenschaften der Fläche sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist von untergeordneter Qualität. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben. Im Untersuchungsgebiet sind wertvolle Blickbezüge oder attraktive Ansichten nicht vorhanden.

Die Reaktivierung von bisher brachliegenden Baugrundstücken im räumlichen Zusammenhang von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zu befürworten da sie einem Neuverbrauch von bisher unbeeinträchtigten Flächen entgegenwirkt.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Denkmalsgeschützter Bereiche. Vorgeschichtliche Fundplätze sind nicht bekannt. Siedlungstätigkeiten der Kelten und Römer sind jedoch nicht von vornherein auszuschließen. *Sollten entsprechende Funde* bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese nach § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind anhand der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar.

Zusammenfassung

Die geplante Siedlungserweiterung findet in einem Landschaftsraum statt, der keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorruft. Damit ist die Standortwahl des Baugebietes bereits ein Beitrag zur Eingriffsminimierung. Das Plankonzept versucht mit einer effizienten Erschließung und einer bestmöglichen Ausnutzung, einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden umzusetzen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist in Kap. 9.2.2 ermittelt und dargestellt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB sind nicht erforderlich.

11. Altlasten

Der Stadt Bad Vilbel sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es liegen keine Aufschlüsse über vorhandene Belastungen im Planungsraum vor.

12. Kosten

Nach derzeitiger grober Einschätzung entstehen für die Baureifmachung des Areals Kosten i. H. von ca. 150.000,- €.

aufgestellt: Bad Vilbel / Marburg im Mai 2018