

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Alte Frankfurter Straße"  
der Stadt Bad Vilbel

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Ziele und Zweck des Planes
3. Planaufstellung
4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
5. Erläuterung der Planung
6. Erläuterung der Festsetzungen
7. Grünordnung
8. Angaben über Größe und Erschließung
9. Geltungsbereich
10. Erschließungskosten

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, 6362 Wöllstadt  
Bearbeitungsstand: September 1985

### 1. Vorbemerkungen

In der Karte des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Vilbel ist im Süden der Siedlungsflächen zwischen dem Baugebiet Heilsberg und der Bundesstraße B 3 eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Für diesen noch nicht überbauten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Voraussetzung für eine spätere Bebauung ermöglicht.

### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

-Die vorhandene Bepflanzung entlang des festgelegten Geltungsbereiches - besonders im nördlichen Teil - muß unbedingt erhalten werden.

-Die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach § 6 BauNVO soll die zulässige bauliche Nutzung eingeschränkt werden.

-Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG) erforderlichen Maßnahmen bilden.

### 3. Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf des UVF entwickelt worden. Der Flächennutzungsplanentwurf wurde gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16. März bis 16. April 1984 öffentlich ausgelegt. Er wird bezeichnet als Bebauungsplan "An der Alten Frankfurter Straße". Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine räumliche Begrenzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.1983 gefaßt.

### 4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der in der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Geltungsbereich liegt im Süden der Stadt Bad Vilbel zwischen der ehemaligen Frankfurter Straße und der jetzigen Bundesstraße B 3.

Das zwischen 167 und 160 m über NN gelegene Gebiet fällt in nordöstlicher Richtung zum Innenstadtbereich.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die im Einschnitt liegende B 3 und im Norden durch eine Grünzone, die in das Planungsgebiet übergeht, begrenzt. Im Westen verläuft die "Alte Frankfurter Straße", die jetzt Erschließungsfunktionen für das Siedlungsgebiet "Heilsberg" übernimmt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Querspange zwischen der "Alten Frankfurter Straße" und der B 3.

Im Nordosten der Wiesenfläche des Plateaus sind die Reste ehemaliger Alleen vorhanden. Die Hänge zur B 3 sind mit erhaltenswerter Strauchvegetation bestockt. In diesem Bereich befindet sich darüberhinaus ein Steinkistengrab.

#### 5. Erläuterung der Planung

Der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) und Grünfläche dargestellte Geltungsbereich soll entsprechend dieser Abgrenzung im Sinne von § 6 BauNVO überbaut werden. Die z.T. wertvolle Baumpflanzung im nördlichen Bereich (Reste ehemaliger Alleen) aber auch die vorhandene Randbepflanzung entlang des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

Die Erschließung erfolgt über Stichstraßen, die an die "Alte Frankfurter Straße" angebunden werden.

#### 6. Erläuterung der Festsetzungen

Die überbaubare Fläche wird entsprechend der Kennzeichnung im Flächennutzungsplan gem. BauNVO als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird eingeschränkt. Innerhalb der überbauten Flächen sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll gem. § 17 BauNVO in diesem Mischgebiet höchstens fünf Vollgeschosse betragen, wobei ein Dachgeschoßanbau zulässig ist. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf höchstens 1,1 festgesetzt. Der vorhandene waldartige Gehölzbestand zwischen der jetzigen Bundesstraße 3, die Reste der alten Lindenallee und die vorhandenen Pflanzungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen werden durch die Darstellung "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gesichert.

#### 7. Grünordnung

Schützenswerte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des HENatG § 12 - 15 sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Einige Alleebäume (Ahorn, Linde) entlang der ehemaligen Zufahrtsstraße nach Bad Vilbel müssen aber unbedingt erhalten bleiben (Aufstellung eines Baumkatasters). Ebenfalls zu erhalten sind die Strauch- und Baumgruppen, die das Gelände schon jetzt gut eingrünen.

Im Zuge der Bebauung der Flächen soll das gesamte Gebiet mit Gehölzen durchgrünt und gegliedert werden. Ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan wird als Anlage zur Bauvoranfrage bzw. zum Bauantrag vorgelegt. Für die Durchgrünung des Geländes soll das folgende Pflanzenmaterial verwendet werden:

Bäume:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuß	(Corylus avellana)

8. Angabe über Größe und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt rd. 1,3 ha.

- Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet soll von der "Alten Frankfurter Straße" sowie von der Verbindungsspanne zwischen der "Alten Frankfurter Straße" und der B 3 erschlossen werden. Die Anbindung an die Verbindungsspanne wird als Einbahnstraße eingerichtet. Damit wird eine Entlastung des Verkehrs auf der "Alten Frankfurter Straße" erreicht. Für den Andienungsverkehr wird eine Neben-zufahrt zugelassen (Anlieferer). Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt.

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck an den höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

- Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Baugebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich.

- Abwasserbehandlung

Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

- Sonstiges

Das Planungsgebiet liegt in der ersten Zone des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

In der Alten Frankfurter Straße verlaufen alle zur Erschließung des Gebietes notwendigen Leitungen (Post, Wasser, Abwasser, Elektrizität).

9. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Planungsgebiet den Geltungsbereich festgelegt, der folgende Flurstücke umfaßt:  
Flur 14: Flurstücke 15/5 und 319/1

10. Erschließungskosten

1. Die öffentlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden.
2. Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls vorhanden.

Der Stadt entstehen somit keine Erschließungskosten.

Bad Vilbel, den 20.09.85

-----  
(Der Bürgermeister)