

Bebauungsplan „Carl-Schurz-Siedlung“

Begründung:

1. Einleitung

Durch die Auflösung des Armeestandortes Frankfurt wird auch deren Offizierssiedlung auf dem Bad Vilbeler Heilsberg nicht mehr benötigt. Das Gelände ist an die Bundesvermögensverwaltung zurückgefallen, es wurde neu parzelliert und ist bereits größtenteils an neue Eigentümer veräußert worden.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich durch großzügig bemessene Grundstücke, üppigen Baumbestand und ein mehr als ausreichendes Erschließungssystem aus.

Die Siedlung kann von ihrer Struktur als sehr homogen bezeichnet werden. Sie besteht aus zwei Haustypen, Doppel- und Einzelhäuser, die gleichmäßig auf dem Gelände untergebracht sind.

2. Rechtgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches i.d.F.d. Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel erfolgte am 21.05.1996. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geplante Festsetzungen

- a) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
- b) Festlegung des Maßes der Nutzung
- c) Festlegung der Verkehrsflächen

Gestalterische Festlegungen sind aus dem Planteil mit den Textfestsetzungen zu ersehen.

4. Begründung der Planaufstellung

Durch die Veräußerung des Geländes an einzelne Privateigentümer ist auch abzu-
sehen, daß an den Gebäuden Um- und Ausbauten, Abbruch und Neubau beab-
sichtigt werden.

Durch die schon beschriebene Homogenität der Bebauung bietet die planungs-
rechtliche Grundlage des § 34 BauGB wenig Möglichkeit Veränderungen an den
Gebäuden oder auch Neubauten vorzunehmen.

Aus diesen Gründen heraus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwen-
dig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

In dem Beschluß vom 21.05.1996 brachte die Stadtverordnetenversammlung
zum Ausdruck, daß „bei der endgültigen Festlegung der Bebauung, der Charakter
und die Struktur der jetzt vorhandenen und bisherigen Bauweise“ erhalten wer-
den soll. Außerdem sollen nicht mehr wie 2 WE pro Grundstück bzw. zwei Dop-
pelhaushälften zugelassen werden.

Diesem Beschluß soll in den zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen Rech-
nung getragen werden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

In dem zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zu den vorhan-
denen, bebauten Grundstücken weitere sechs Baugrundstücke ausgewiesen wer-
den. Dort ist mit Neubauten in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zu
rechnen.

Bei den vorhandenen Gebäuden ist davon auszugehen, daß aufgrund der Bausub-
stanz der Gebäude nur geringfügig An- oder Umbauten sowie Dachausbauten
vorgenommen werden.


Auf dem Gelände des Blockheizkraftwerkes soll künftig eine bauliche Anlage für
soziale Zwecke errichtet werden. Eine zukünftige Nutzung wird gegenüber der
jetzigen Nutzung eher als positiver Eingriff zu werten sein.

Da Ziel und Zweck des Bebauungsplanes die Erhaltung von Struktur und Charak-
ter der Siedlung ist, wird der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im
Verhältnis zur vorhandenen Bebauung gering ausfallen.

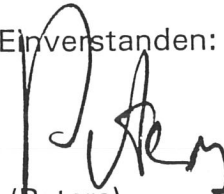
Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, Beurteilung von Bauvor-
haben nach § 30 (2) (BauGB), ist das erstellen einer Eingriffs- und Ausgleichsbi-
lanzierung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

6. Geologische Besonderheiten

Aufgrund von Bodenuntersuchungen (Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes) wurde festgestellt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Laterite vorhanden sind. Diese sind geogenen Ursprungs und haben zur Folge, daß eine Anreicherung von Schwermetallen und Spurenelementen im Untergrund vorhanden ist.


(Höfer)

Einverstanden:


(Peters)
Stadtbaurat