

Sebastian Wysocki	
Telefon	06101 602-340
Telefax	06101 602-355
E-Mail	Sebastian.Wysocki@bad-vilbel.de

Alternativen-Prüfung Bebauungsplan Theaterwerkstätten Dortelweil

I. Einleitung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel sind seit vielen Jahren fester Bestandteil des Kulturangebots in der Region. Zentrale Spielstätte ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltungen sind jedoch auch Werkstätten, Lager- und Probenräume etc. erforderlich. Diese zusätzlichen Räume und Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige davon werden aber in Zukunft wegfallen, da sie für andere Nutzungen benötigt werden bzw. rückgebaut werden müssen. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Für den Bau von Kulissen sowie zur Erstellung der erforderlichen technischen und funktionalen Infrastruktur der Spielstätte benötigen die Burgfestspiele Bad Vilbel eigene Werkstätten und umfangreiche Lagerflächen.

In den Werkstätten werden - soweit nicht auf den gegebenen Maschinenpark des städtischen Betriebshofs zurückgegriffen wird - alle Bühnenbilder (pro Spielzeit sieben für die große Hauptbühne / drei für den Theaterkeller) in eigener Regie hergestellt und gestaltet, in der Regel im Zeitraum Januar bis Ende Juni. Hierfür sind insbesondere die folgenden Werkstattbereiche erforderlich: Tischlerei, Schlosserei und Malersaal. Vonnöten ist dazu eine Elektrowerkstatt. Hier werden hergestellte Ausstattungsteile vervollständigt (z.B. um Leuchtelemente) bzw. die umfangreich vorhandene technische Ausrüstung der Festspiele gewartet und repariert (Scheinwerfer, sonstige Bühnentechnik). Neben der Herstellung bzw. Anpassung der inszenierungsbezogenen Elemente werden in den Werkstätten auch Teile der Infrastruktur der Spielorte hergestellt oder überarbeitet (z.B. Bühnenpodeste).

Ergänzt werden die eigentlichen Werkstätten um umfangreiche Holz- und Metalllager (Rohmaterialien), ein Lager für Stühle, Tische und sonstige Möbel, ein Techniklager für Scheinwerfer, Tonelemente oder sonstige Bühnentechnik und ein Farblager. Dazu sind Arbeitsbereiche erforderlich, in denen die teilweise sehr aufwändigen Bühnenbilder in toto aufgebaut bzw. montiert werden können (innen und/oder außen). Zusätzlich müssen im Werkstattkomplex technische Nebenräume für Absauganlagen oder für die erforderliche Druckluft vorgehalten werden.

Zum Komplex der Ausstattung zählt dazu die Schneiderei (eine dreistellige Anzahl an Kostümen muss pro Jahr hergestellt oder angepasst werden) mit den Bereichen Arbeitsräume der Gewandmeister/innen bzw. Schneider/innen, Ankleideräume, Fundus, Wäsche-, Färb- und Trockenräume sowie die Requisite, die über ein Depot sowie zumindest einen Werkraum verfügen muss.

Darüber hinaus zählen zum Werkstattbereich Büroräume für die jeweiligen Werkstattleitungen, Arbeitsplätze für die Ausstatter/innen sowie die zugehörigen Sozialräume.

Die Burgfestspiele benötigen neben den oben genannten Lagerbereichen umfangreiche Lagerflächen für Ausstattungsteile des Spielortes: Stahlträger, Planen, Schallschutzelemente und Sonderbauten (z.B. Einrichtung für Ton- und Lichttechnik) der Tribüne, Podeste, Stühle, Schirme usw.. Außerhalb der Spielzeit sind Elemente der Infrastruktur der Burg zu lagern, beispielsweise der jeweils ein- und auszubauende Stahlsteg (temporärer zweiter baulicher Rettungsweg der Burg), das Bühnendach und diverse weitere sperrige Elemente.

Im Komplex der Theaterwerkstätten sind - da für alle Produktionen parallel geprobt wird - zwei Probenbühnen eingeplant die durch vorhanden Räume in städtischen Liegenschaften (Stadthallen, Mehrzweckhallen) ergänzt werden, dort aber nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden können. Damit effizient geprobt werden kann, müssen weite Teile des jeweiligen Bühnenbildes auf der Probenbühne aufgebaut sein. Entsprechend groß muss diese ausfallen, da sie sich an der Hauptbühne der Burg orientieren muss (20m breit und 10m tief).

Im Außenbereich der Theaterwerkstatt sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.) erforderlich. Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) rundet den Bereich ab.

Die Burgfestspiele nutzen derzeit eine Halle als Lagerort, die im Zeitraum April bis Ende Juni auch für Proben genutzt wird. Die Halle steht auf einem Grundstück, was an einen Investor verkauft wurde und wird aus Gründen der weiteren Stadtentwicklung Anfang Juli 2019 abgerissen, ein Ersatz steht nicht zur Verfügung. Dieser soll über den Komplex der Theaterwerkstätten erfolgen.

Darüber hinaus sind derzeit die Werkstätten der Festspiele in der historischen Zehntscheune untergebracht. Abgesehen von der dort vorhandenen zu geringen Raumkapazität besteht ein Sanierungsbedarf, dem unter laufender Nutzung nicht nachgegangen werden kann. Auch hierfür bieten die Theaterwerkstätten den erforderlichen und ausreichend dimensionierten Ersatzraum.

II. Auswahlkriterien

Der Entscheidung, die Theaterwerkstätten an den nun vorgeschlagenen Standort zu verlagern, ging eine umfangreiche Vorprüfung voraus, die anhand der nachfolgenden Kriterien durchgeführt wurde:

- a) Räumliche Nähe zum Betriebshof (Synergien bei der Nutzung technischen Geräts)
- b) Grundstück in städtischem Eigentum (Kosten)
- c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück
- d) Ausreichend großes Grundstück (Vorplanung sieht Flächenbedarf von 3.000 m² für die Theaterwerkstatt vor, hinzu kommen die Außenanlagen sowie Rangierflächen für Lkw)
- e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange (auch in den Abend- und Nachstunden, sowie zeitweise am Wochenende)

zu a) Räumliche Nähe zum Betriebshof

Die Nähe zum städtischen Betriebshof soll Synergieeffekte zwischen den beiden städtischen Einheiten heben. Die Theaterwerkstätten können aufgrund der vorgesehenen räumlichen Nähe Gerätschaften des Betriebshofes, wie bspw. Gabelstapler usw., mitnutzen. Auch steht der Theaterwerkstatt die Maschinenwerkstatt des Betriebshofes offen. Diese sind umfangreich ausgestattet, so dass die in der Theaterwerkstatt beheimateten Werkstattbereiche optimal ergänzt werden.

Die Einwohnerzahlen von Bad Vilbel werden sich in den kommenden Jahren, bedingt durch die vielen Neubaugebiete (u. a. Krebschere, Im Schleid, Ziegelhof, usw.) erhöhen. Bedingt hierdurch erhöht sich auch der Flächenbedarf auf dem Betriebshofgelände an Stellflächen für Abrollcontainer und Lagerflächen für Material (Pflastersteine, Schotter, u. a.). Aktuell steht die Beschaffung respektive Aufstockung von Müllfahrzeugen ebenfalls bedingt durch die einwohnermäßige Vergrößerung von Bad Vibel ("Neubaugebiete") an. Der vorhandene Standort von Betriebshof und Gartenamt bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, so dass durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche weitere Möglichkeiten für die Erweiterung der technischen Dienste der Stadt Bad Vilbel geschaffen werden. Aufgrund des Wachstums der Stadt in den kommenden Jahren wird auch das Personal von Gartenamt und Betriebshof weiter anwachsen. Im Doppelhaushalt 2019/2020 sind sechs zusätzliche Stellen für Gartenamt und Betriebshof vorgesehen. Perspektivisch ist nicht auszuschließen, dass auch für den städtischen Fuhrpark weitere Fahrzeughallen errichtet werden müssen. Eine entsprechende Erweiterung muss auf dem vorhandenen Areal erfolgen. Dies geht zur Lasten schon heute genutzter Lagerflächen, für die Ersatz geschaffen werden muss.

Daneben sind die zu erwartenden Synergieeffekte der angrenzenden Theaterwerkstatt zu erwähnen: Durch die räumliche Nähe kann auch der Aufbau einer Doppelstruktur in Bezug auf Werkstatteinrichtungen, Gabelstapler, u. ä. vermieden werden. Der FB Kultur und der gewerbliche Bereich des FB Technische Dienste / Bauwesen könnten sich hierdurch gegenseitig Amtshilfe in Bezug auf Gerätschaften leisten.

zu b) Grundstück in städtischem Eigentum

Die Haushaltswirtschaft ist gemäß § 92 Abs. 2 HGO sparsam und wirtschaftlich zu führen. Aus diesem Grund wurde die Grundstücksauswahl auf solche Fläche begrenzt, die sich bereits in städtischem Eigentum befinden.

zu c) Zeitnahe Verfügbarkeit über das Grundstück

Aufgrund der Tatsache, dass die Burgfestspiele ab Sommer 2019 eine Lager- und Probenhalle nicht mehr nutzen können, entsteht dringender Handlungsbedarf, um den Festspielbetrieb nicht zu gefährden. Deshalb ist die zeitnahe Errichtung der Theaterwerkstatt von großer Bedeutung, weshalb neben der Frage der Grundstückskosten auch die zeitliche Verfügbarkeit ein Kriterium für die Auswahl des Grundstücks war.

zu d) Ausreichend großes Grundstück

Die Vorplanung für die Theaterwerkstatt sieht einen Flächenbedarf im Erdgeschoss von ca. 3.000 m² vor, hinzukommen die Außenanlagen Theaterwerkstatt. Das sind Parkplätze für Mitarbeiter/innen, Darsteller/innen sowie für die Dienst- und Funktionsfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter und -busse, Pkw, Stapler, Hubsteiger etc.). Eine Sammelstelle für die anfallenden Abfälle (Holz-, Metall- und Elektro) sowie entsprechende Rangierflächen komplettieren die Flächenanforderung.

Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof sollen zusätzlich bis zu 2.000 m² in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,1 ha und umfasst zusätzlich noch den im Osten bestehenden Feldweg für die Erschließung.

zu e) Möglichst geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange

Bei der Auswahlentscheidung für die Theaterwerkstatt spielte auch die Frage nach einem möglichst geringen Konfliktpotenzial hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange eine große Rolle.

Der Standort sollte deshalb so gewählt werden, dass von der Theaterwerkstatt keine Nachteile oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Im März und April arbeiten die Burgfestspiele an sechs Tagen die Woche, jeweils von morgens 7 Uhr bis in den späten Abend hinein. Ab Beginn der Spielzeit im Mai bis Ende der Spielzeit Mitte September kommt der Sonntag hinzu, der allerdings nur für die reine und unmittelbare Vorstellungsvorbereitung genutzt wird. Dies gilt für den Bereich der Werkstätten und der Schneiderei. Ab Mitte April bis Ende Juni wird täglich geprobt - also auch sonntags - von 10 bis 14 und von 18 bis 22 Uhr.

Auch mit Blick auf die verkehrliche Erschließung wurde darauf geachtet, dass der Lieferverkehr nicht durch Wohngebiete geführt werden muss, um so mögliche Lärmkonflikte zu vermeiden. Aufgrund des Festspielbetriebs kann nicht ausgeschlossen werden, dass Lieferverkehre auch in der Nachtzeit und am Wochenende stattfinden.

III. Alternativenprüfung vorhandener unbebauter Flächen in Bad Vilbel gemäß Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP)

Unabhängig von der Erweiterungsoption für den Betriebshof und die sich ergebenden Synergieeffekte wird nachfolgend eine Betrachtung möglicher Alternativstandorte für die Theaterwerkstatt durchgeführt, die sich anhand der im RPS/RegFNP ausgewiesenen und noch unbebauten Flächen in Bad Vilbel orientiert. Die Karte mit den entsprechenden Standorten ist in der Anlage beigefügt.

zu 1) Europäische Schule (Fläche ca. 3,8 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 3,8 ha ist komplett bebaut. Auf dem Areal befindet sich die Europäische Schule RheinMain (ESRM). Rechtskräftig in diesem Bereich sind die Bebauungspläne "Auf der Scheer" 2.+3. Änderung. Diese weisen "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" für das Areal aus. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 2) Golfplatzweg (Fläche ca. 2,9 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 2,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Dortelweils für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden.

Die Flächen befinden sich größtenteils nicht im städtischen Besitz.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 3) Richard-Schäfer-Ring (Fläche ca. 0,9 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Vilbeler Pfad", 2. Änderung.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 4) Auf der Breitwiese

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 1,9 ha stellt die einzige Erweiterungsfläche des Stadtteil Gronaus für den Wohnungsbau dar. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation soll die Fläche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden. Die verkehrliche Andienung müsste durch ein Wohngebiet geführt werden.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 5) Am Stock Ost (Fläche ca. 7 ha)

Die entsprechenden Flächen sind fast vollständig bebaut. Noch unbebaute Grundstücke, die sich im städtischen Besitz befinden, stehen aufgrund von Kaufoptionen nicht für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

zu 6) Am Stock West (Fläche ca. 1 ha)

In diesem Areal sind nur noch 4 kleine (unter 2.400 m² Grundstücksgröße) unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich allesamt nicht im städtischen Besitz befinden. Außerdem ist der Flächenbedarf für die Theaterwerkstatt größer als die zur Verfügung stehende Fläche der jeweiligen Grundstücke.

zu 7) Ziegelhof (Fläche ca. 3,6 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Ziegelhof", 1. Änderung.

Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 8) Im Schleid (ca. 11 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 11 ha ist an einen Investor verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 9) Im Schleid (ca. 4,8 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile bereits zu $\frac{3}{4}$ entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Im Schleid", 3. Änderung. Sämtliche Flächen sind an einen Investor verkauft. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 10) Quellenpark (ca. 19 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" von ca. 19 ha ist an mehrere Investoren verkauft und steht somit als Standort einer Theaterwerkstatt nicht mehr zur Verfügung.

zu 11) Quellenpark (ca. 12,1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist wird gerade entwickelt und bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Krebsschere", 2., 7. und 8. Änderung. Sämtliche Flächen sind an Investoren verkauft. Ausgenommen hiervon ist eine Gemeinbedarfsfläche, auf der der Schulträger eine neue Grundschule für den Stadtteil errichtet. Außerdem werden dort zwei Kindertagesstätten sowie ein Sporthaus realisiert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 12) Schwimmbad (ca. 15,6 ha)

Auf der Fläche entsteht das Thermenparadies Bad Vilbel. Es besteht eine vertragliche Verbindung mit einem Schwimmbadbetreiber. Sämtliche Flächenpotenziale sind bereits verplant. Für das Vorhaben läuft ein RPS/RegFNP-Änderungsverfahren. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 13) Im Schleidenfeld hinter der Burg (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" befindet sich fast vollständig in Privatbesitz. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 14) Im Boden (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte Fläche "Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation" wird in der Zwischenzeit anders genutzt, da das Umspannwerk an dieser Stelle mittlerweile abgebrochen ist. Auf einer Teilfläche ist ein P+R-Parkplatz entstanden. Die verbleibende Restfläche ist als WA-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan "Quellenpark Südost" festgesetzt. Die Fläche befindet sich auch nicht im Eigentum der Stadt Bad Vilbel. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 15) Taunusblick (ca. 8,2 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" ist mittlerweile komplett entwickelt und fast vollständig bebaut. Rechtskräftig in diesem Bereich ist der Bebauungsplan "Taunusblick", der dort Wohnen planungsrechtlich absichert. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

zu 16) Am Hang (ca. 0,4 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" von ca. 0,4 ha ist an einen Investor zur Errichtung einer Senioreneinrichtung verkauft. Außerdem ist die Fläche zu klein, um die notwendigen Einrichtungen zum Betrieb der Theaterwerkstatt unterzubringen. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus.

zu 17) Alte Frankfurter Straße (ca. 1 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Gemischte Baufläche, geplant" von ca. 1 ha ist mittlerweile hälftig bebaut. Dort befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Wehr Heilsberg. Die verbleibende Restfläche ist flächenmäßig betrachtet zu klein als Standort einer Theaterwerkstatt. Auf dem Areal soll zudem ein Bürgerhaus mit integrierter Kita entstehen.

zu 18) Christeneck (ca. 2 ha)

Die im RPS/RegFNP dargestellte "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" ist durch den Bebauungsplan "Christeneck" als Fläche für die Errichtung eines Jugendhauses vorgesehen. Die Hälfte des Areals ist bereits mit einer so genannten Dirt-Bike-Bahn belegt. Somit scheidet diese Fläche als Standort einer Theaterwerkstatt aus, zumal die verkehrliche Andienung durch ein Wohngebiet geführt werden müsste.

IV. Fazit

Unter Berücksichtigung der unter Punkt II erläuterten Kriterien, mit Ausnahme der zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bereits bestehenden Betriebshof, ist festzustellen, dass keine der unter Punkt III aufgeführten Flächen, die gemäß RPS/RegFNP noch zur Verfügung stehen könnten, für die Unterbringung der erforderlichen Gebäude und Freiflächen geeignet ist.

Entweder sind diese Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen und zum Teil auch schon entsprechend mit Bebauungsplänen überplant, oder sie sind zu klein bzw. befinden sich nicht im städtischen Besitz. Weiterhin kann die erforderliche Erschließung nicht immer umgebungsverträglich abgewickelt werden.

Hinzu kommt der erläuterte Erweiterungsbedarf für den städtischen Betriebshof, der hier flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann. Dass dadurch am gewählten Standort eine landwirtschaftliche Fläche verloren geht, die im Süden direkt an den Betriebshof, im Westen an die Kreisstraße und im Osten an den Erschließungsweg angrenzt, wird vor dem Hintergrund der oben angeführten Prüfung der Alternativen in der Abwägung Kauf genommen.

gez. Sebastian Wysocki, Erster Stadtrat

Anlage: Karte mit Standorten

