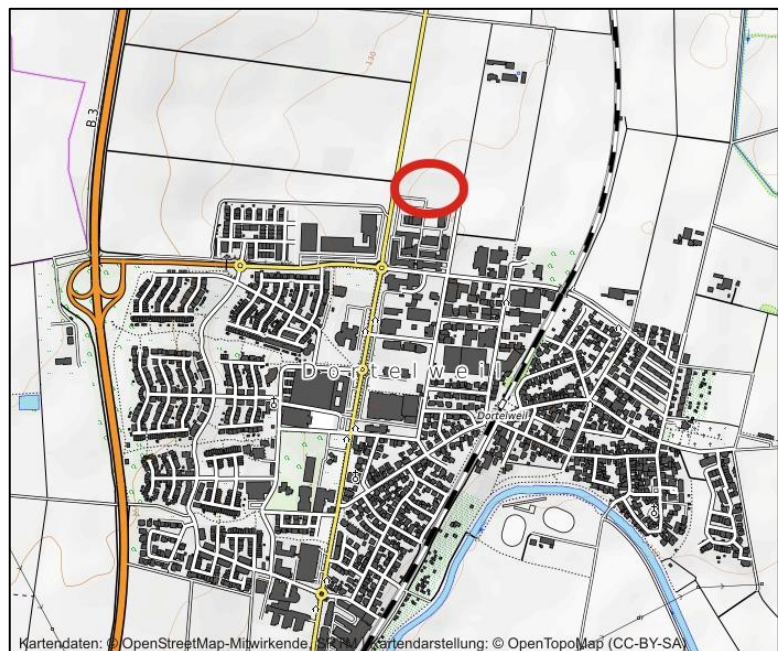


Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"
(Entwurf)



Begründung
Stand: 08.08.2019

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung	3
	Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof	
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	5
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Landwirtschaftliche Belange	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	7
	Bauliche Nutzung, Umgebung	
	Verkehr, Erschließung	
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	8
6	Grundzüge der Planung	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Bauweise	
	Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
	Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	
7	Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung	11
	Umweltprüfung	
	Artenschutz	
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
	Externe Ausgleichsmaßnahmen	
8	Wasserwirtschaftliche Belange	12
	Wasserver- und Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Schutzausweisungen	
	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
9	Technische Infrastruktur	13
10	Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse	14
11	Statistik	14

Anlagen

- Alternativenprüfung zum Standort
- Landschaftsplanerische Bestandskarte
- Umweltbericht mit Anlagen

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand des Ortsteils Dortelweil in Bad Vilbel. Er umfasst in der Gemarkung Dortelweil, Flur 7, die Flurstücke Nr. 5, 6/1 sowie 8/3 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 1,1 ha.

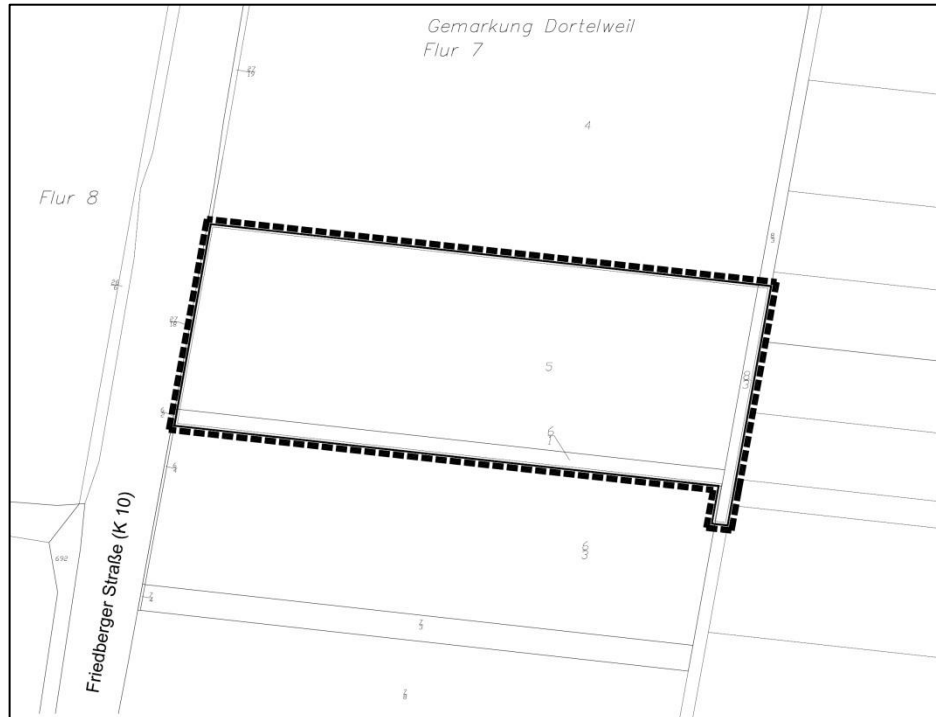


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die nördlich an das Gelände der städtischen Gärtnerei und des Baubetriebshofs angrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Friedberger Straße an, die in diesem Bereich eine klassifizierte Kreisstraße ist. Im Osten wird der bestehende Feldweg miteinbezogen, der zur Erschließung des Gebiets herangezogen werden soll. Das Plangebiet ist topografisch eben.

2 Anlass und Ziele der Planung

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. Es ist also ein Ersatz erforderlich, um den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuerhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Erweiterungsbedarf städtischer Garten- und Baubetriebshof

Ein weiterer Flächenbedarf besteht durch die Arbeit der städtischen Gartenabteilung und den Baubetriebshof. Diese haben zwar bereits im südlich angrenzenden Gebiet Flächen zur Verfügung, allerdings reichen diese nicht aus. Neben den Produktions- und Probenräumen für die Burgfestspiele sollen daher auch Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

1992 wurden die städtische Gartenabteilung und der städtische Baubetriebshof aus der zentralen Lage in der Innenstadt Bad Vilbel an den nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dortelweil verlegt.

Der städtische Betriebshof war u.a. in der denkmalgeschützten Zehntscheune untergebracht, weitere Flächen befanden sich zwischen der Rendeler Straße und der Quellenstraße, unmittelbar anschließend an den östlich gelegenen Burgpark. Die Flächen waren bis zu diesem Zeitpunkt gerade noch ausreichend für den Betrieb eines Betriebshofes, bzw. einer Gartenabteilung. Erweiterungsmöglichkeiten bestanden keine mehr, daher war eine Verlegung unumgänglich.

Die Einwohnerzahl von Bad Vilbel lag damals bei ca. 25.000 Einwohnern.

Der neue Standort in Dortelweil brachte in den ersten Jahren eine deutliche Verbesserung für die räumliche Situation der beiden Betriebsteile. Die städtebauliche Entwicklung von Bad Vilbel setzte jetzt jedoch danach mit der Erschließung des Baugebietes "Dortelweil West" in dynamischer Weise ein. Eine Folge davon war, dass die Einwohnerzahl von Bad Vilbel stark zugenommen hat. So erhöhte sich die Einwohnerzahl Ende 1998 auf ca. 28.100, Ende 2004 auf ca. 31.200 und erreichte zum 31.12.2018 ca. 35.000 Einwohner.

Weiteres Wachstum ist durch zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne und dadurch erfolgende Wohnbebauung sicher. Allein im Baugebiet "Quellenpark" sind ca. 3.000 neue Einwohner zu erwarten und die bereits seit Jahren erfolgte Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich des Stadtgebietes lässt diese Zahl weiter anwachsen. Zudem sind im Quellenpark zahlreiche neue Arbeitsplätze zu erwarten, Schätzungen gehen hier von bis zu 10.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus.

Allein durch das Anwachsen der Einwohnerzahl muss die durch die Stadt betriebene Müllabfuhr erweitert werden, (Fahrzeuge, Personal), die neuen Gewerbeflächen erhöhen diesen Aufwand ebenfalls. Zudem hat die Zahl der städtischen Grünflächen, die Anzahl von Straßenbäumen und sonstigen Grünflächen (z.B. Sportplätze) kontinuierlich in den letzten zwei Jahrzehnten zugenommen. Damit steigt auch der Pflege- und Unterhaltungsaufwand durch die Stadt.

Die Stadt hat im Doppelhaushalt 2019/2020 schon zahlreiche neue Stellen für beide Betriebsbereiche, aber auch die Anschaffung eines weiteren Müllfahrzeuges vorgesehen. Weitere Erhöhungen sind zur Zeit absehbar. Neue Mitarbeiter und neue Gerätschaften bedeuten, dass die dafür genutzten Räume (z.B. Sozialräume) und Freiflächen (z.B. Lager-, An- bzw. Aufzuchtflächen) erweitert werden müssen. Die Erweiterungen sollen z.T. auf dem bereits jetzt bestehendem Betriebsgelände erfolgen. Hierfür müssen jedoch jetzt bestehende Bereiche mit ihrer Nutzung aufgegeben und verlagert werden.

Die Unterbringung auf dem vorhandenen Gelände stößt infolgedessen an räumliche Grenzen, die durch die Erweiterung auf den nördlich angrenzenden Flächen aufgefangen werden kann. Die Grundstücke, die durch die vorliegende Planung erfasst werden, befinden sich im Eigentum der Stadt und sind für eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung ohne Publikumsverkehr geeignet.

Die bislang erfolgte landwirtschaftliche Nutzung soll in diesem Bereich daher nicht weiterverfolgt werden. Dies wird trotz der hier wie auch sonst in Bad Vilbel vorhandenen guten Bodenqualität vor dem Hintergrund der oben erläuterten Flächenbedarfe für das Gemeinwohl nach Abwägung aller realistischen Alternativen in Kauf genommen.

Eine detaillierte Alternativenprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017, des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018, und des Hessischen Wassergesetzes vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächendarstellung wird überlagert von der Darstellung eines "Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen" und eines "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz".



Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen. Damit wird er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Bad Vilbel geht aber davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein Antrag auf entsprechende Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde daher gestellt.

Landwirtschaftliche Belange

Die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellten Flächen sind Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind. Sie sollen demnach dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion des Gebiets, wie die meisten Flächen um Bad Vilbel herum, als 1a bewertet. Es gehört damit zu einem Raum, nämlich der Wetterau, der von herausragender Bedeutung für die Ernährungs- und Versorgungsfunktion ist.

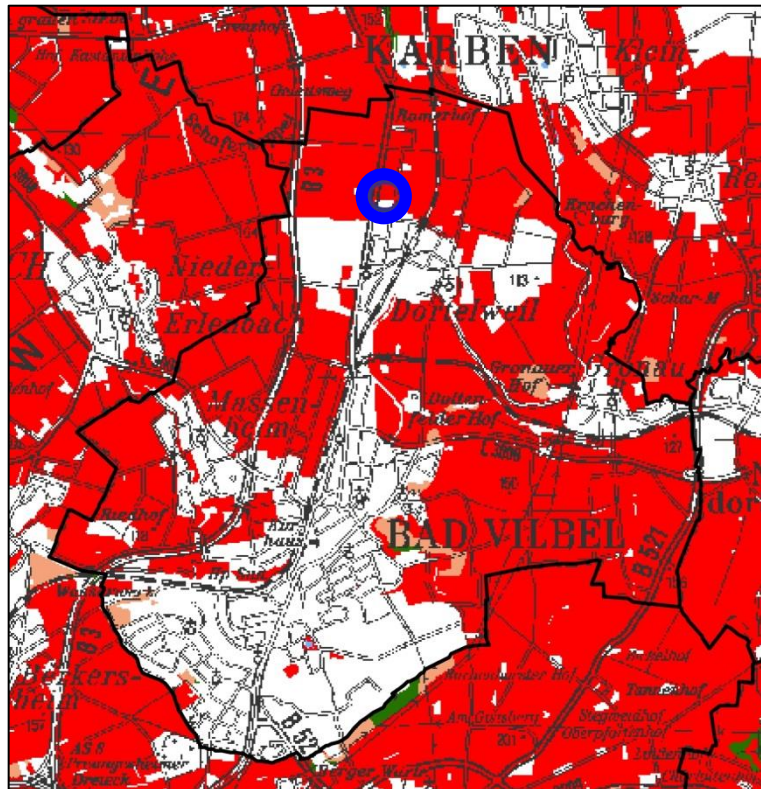


Abb.: Ergebniskarte "Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen" des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen
rot: 1a-Gebiete, blauer Kreis: Plangebiet

Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von ca. 1,1 ha verbunden, die nicht ausgeglichen wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich im Eigentum der Stadt befindet und an einen Landwirt verpachtet wurde. Im Vergleich zur Gesamtfläche, die diesem landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung steht, ist diese Fläche allerdings viel zu klein, als dass sie sich durch ihren Entzug existenzbedrohend für den Betrieb auswirken könnte.

Durch ihre Lage direkt angrenzend an die vielbefahrene Kreisstraße 10 und an den städtischen Bauhof ist ihre Erholungsfunktion als gering einzustufen. Weiterhin wird durch ihre Inanspruchnahme kein größerer Ackerschlag zerschnitten, da sie nur Richtung Norden an freies Feld angrenzt. Im Süden grenzt direkt der städtische Garten- und Baubetriebshof an, während sich im Osten und Westen Verkehrswege befinden.

Durch Kompensationsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da hierfür auf das Ökokonto der Stadt und damit auf bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen werden soll.

In Bezug auf die Prüfung realistischer Alternativen zum Standort wird auf die entsprechende Anlage zur Begründung verwiesen. Der Erweiterungsbedarf für den städtischen Garten- und Baubetriebshof wird in Kap. 2 der Begründung erläutert.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gesamtanlagen sind im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim möglichen Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung, Umgebung

Das Plangebiet selbst wird baulich nicht genutzt. Südlich direkt angrenzend befindet sich der Baubetriebshof der Stadt Bad Vilbel sowie durch die städtische Gartenabteilung und den Stadtwerken genutzte Flächen. Noch weiter südlich, bis zur Theodor-Heuss-Straße, schließt sich dann ein größeres Gewerbegebiet an.

Im Norden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ebenso im Westen jenseits der Kreisstraße und im Osten jenseits eines Feldwegs. Ca. 150 m westlich vom Plangebiet entfernt liegt inmitten der landwirtschaftlichen Flächen ein Aussiedlerhof.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung des südlich vom Plangebiet bereits ausgebauten Feldwegs parallel zur Kreisstraße an die Theodor-Heuss-Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 500 m Entfernung, die S-Bahn-Haltestelle "Dortelweil" in ca. 800 m Entfernung. Damit ist das Plangebiet auch mit den Linien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs vom Stadtzentrum aus und aus der Region zu erreichen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme des versiegelten landwirtschaftlichen Weges am östlichen Rand des Plangebietes werden die Flächen ausnahmslos ackerbaulich intensiv genutzt. Diese Nutzung setzt sich nördlich weiter fort. Im Süden grenzt eine gut ausgebildete Hecke mit verschiedenen einheimischen und standortgerechten Arten an das Plangebiet, die den im Süden vorhandenen Baubetriebshof sehr gut zur freien Landschaft eingrünt. Im Westen grenzt die Friedberger Straße an, wobei diese 2-3 m höher als das Plangebiet verläuft. Der Höhenunterschied wird durch einen Böschungsbereich abgefangen, der sich als Verkehrsbegleitgrün darstellt.

Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel BNatSchG sind nicht vorhanden bzw. betroffen.

Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt detailliert im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

6 Grundzüge der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Gebäude mit Räumen für den Kulturbetrieb der Stadt entstehen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen ohne Publikumsverkehr wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume sowie die entsprechenden Personalräume. Weiterhin soll das Plangebiet auch für den benachbarten Garten- und Baubetriebshof genutzt werden können.

Um diese Nutzungen abzusichern, wird das Baugebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 1. Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Zwecke ohne Publikumsbetrieb wie Werkstätten, Probe- und Lagerräume, 2. Garten- und Baubetriebshof" festgesetzt.

Für das Gebäude wird eine Fläche von höchstens 4.000 qm benötigt. Die Flächen für den Garten- und Baubetriebshof werden zusätzlich bis zu 2.000 qm in Anspruch nehmen. Im Bebauungsplan soll daher eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Dabei darf die Höhe des Gebäudes maximal 10 m betragen, so dass in der visuell sensiblen Lage am Ortsrand keine übermäßige Baumasse entstehen kann. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der Ausnutzung, die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt wurde, und wird damit der besonderen Lage am Ortsrand gerecht.

Eine Ausnahme von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird für einen kleineren Gebäudeteil vorgesehen, in dem die Kulissen gebaut werden. Hier wird möglicherweise aufgrund erforderlicher Krananlagen eine größere Höhe benötigt. Es ist daher ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf einer Fläche von 300 qm um 2 m zulässig. Aufgrund der begrenzten Größe der Fläche im Zusammenspiel mit der festgesetzten wirksamen Eingrünung bleibt auch dies ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bauweise

Wegen des langen und schmalen Grundstückszuschnitts wird eine Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, in der aber Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, so dass eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich ist.

Fläche für Versorgungsanlagen sowie Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend einer Stellungnahme der ovag Netz GmbH könnte für das Plangebiet die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich sein. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan am Südrand des Plangebiets eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die für den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zur öffentlichen Verkehrsfläche erhält.

Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung des Erschließungsstichs von der Theodor-Heuss-Straße aus erschlossen. Der Stichweg wird daher im Bereich des Plangebiets als "Öffentliche Verkehrsfläche" in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dies entspricht der Breite des Wegs im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet. In einem kleinen Teilbereich wird hierfür der südlich angrenzende Bebauungsplan überplant, der in seinem nördlichsten Abschnitt des Erschließungsstichs einen Wirt-

schaftsweg festgesetzt hat. Diese Festsetzung wird sinngemäß nun auf den nördlichsten Abschnitt des Wegs in der vorliegenden Planung übertragen.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst untergebracht.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Westen des Plangebiets zur angrenzenden Kreisstraße 10 hin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Erschließung des Plangebiets über die Kreisstraße auszuschließen.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Für das Plangebiet werden folgende grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Zielsetzungen getroffen:

- Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen,
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß,
- Eingriffe in die Schutzgüter "Wasser" und "Klima" werden durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sowie einer Dachbegrünung so gering wie möglich gehalten,
- Sicherstellung eines ausreichenden Ausgleichs der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebiets, welches zukünftig in diesem Bereich den Ortsrand bildet, sieht der Bebauungsplan eine 10 m breite Anpflanzung im Norden und eine 6 m breite Anpflanzung im Westen vor. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Aus diesem Grund werden auch Regelungen zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als weitere wichtige Maßnahme zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Mindestens ist jedoch eine Begrünung von 30 % der Dachflächen zu gewährleisten. Neben der Ein- und Durchgrünungsfunktion besitzen begrünte Dachflächen auch wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen.

Das im Bereich unbegrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf den Grundstücksfreiflächen versickert wird.

7 Belange des Umwelt- und Artenschutzes / Umweltprüfung

Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 (4) und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Artenschutz

Um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die hiesige Tierwelt beurteilen zu können, wurde das Büro bio-plan beauftragt ein faunistisches Gutachten zu erstellen (s. Anhang), in dem die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen aufgezeigt werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass wegen der potenziellen Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung der Theaterwerkstätten ausschließlich für das vorkommende Rebhuhn und die Feldlerche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können. Vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), sind nicht erforderlich.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um folgende Punkte, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden:

Feldlerche:

- 1) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer „Nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Anpflanzung von Sträuchern“.

Rebhuhn:

- 2) Vermeidungsmaßnahme Heckenpflanzung: Die Nordseite des neu bebauten Grundstückes muss mit einer mehrreihigen Hecke (4-5 reihig) aus standortheimischen Gehölzen ohne Baumarten bepflanzt werden (siehe Punkt 1).
- 3) Vermeidungsmaßnahme Verzicht auf nächtliche Dauerbeleuchtung: Die Nord- und Ostseite der Theaterwerkstätten darf nachts nicht dauerhaft beleuchtet werden. Temporäre Beleuchtung mittels Bewegungsmelder ist jedoch möglich. Zu verwenden ist insektenfreundliches gelb-oranges Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

- 4) Vermeidungsmaßnahme Straßenbeleuchtung: Falls für die zuführende Straße auf der Ostseite des Grundstückes Laternen vorgesehen sind, sollten diese ebenfalls mit insektenfreundlichem gelb-orangem Licht mit weniger als 1800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer ausgestattet werden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriffen und den erforderlichen Ausgleich, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Mit Hilfe der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a (3) BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Für die Bilanzierung des Bebauungsplans wird die KV von 2005 angewendet. Dies wurde der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 04.03.2019 mitgeteilt.

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist durch die vorliegende Planung im Vergleich zum Bestand mit einem Biotopwertverlust von 48.088 Wertpunkten zu rechnen. Der Ausgleich für diesen Eingriff soll im Rahmen der Abwägung durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine Maßnahme herangezogen, die bereits auf dem Ökokonto der Gerty-Strohm-Stiftung verbucht ist. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahme:

Lage		Maßnahme	Wertpunkte
Gemarkung Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/14 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. der Zuordnung wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Gerty-Strohm-Stiftung und der Stadt Bad Vilbel abgeschlossen, der die Bereitstellung der Maßnahme und die dadurch erzielte Biotopaufwertung für den vorliegenden Änderungsplan gewährleistet.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Von den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH als zuständigen Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in Bezug auf die Wasserversorgung keine Bedenken geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Trink-

und Löschwasserversorgung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden kann.

Die Abwasserbeseitigung für das Vorhaben soll im Trennsystem erfolgen. Hierbei wird das Schmutzwasser in einer Abwassergrube gesammelt, während das Regenwasser auf dem Grundstück selbst versickert wird, soweit es nicht verwendet wird. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Generalentwässerungsplan (GEP) für Bad Vilbel wird zur Zeit überarbeitet. Sobald dieser vorliegt, wird auch die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aktualisiert. Das Plangebiet wird darin entsprechend berücksichtigt werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Das Grundwasser wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Um die Verminderung der Grundwasserneubildung einzuschränken, wurde eine möglichst geringe Grundflächenzahl als Höchstgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes, evt. ist eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung ist eine vorherige Abstimmung der konkret geplanten Maßnahmen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung mit den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH und der ovag Netz GmbH notwendig, auch in Bezug auf die möglicherweise erforderliche Transformatorenstation.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 **Kosten, Umsetzung / Eigentumsverhältnisse**

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung insbesondere Kosten für die äußere Erschließung sowie für die Planung und Anlage der Gebäude und Freiflächen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

Da sich die betreffenden Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt befinden, ist ein Grunderwerb nicht erforderlich.

11 **Statistik**

Geltungsbereich	ca. 11.430 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 11.018 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 382 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30 qm

Darmstadt, 08.08.2019
Dipl.-Ing. Birgit Diesing