

Bebauungsplan "Neue Mitte"

Begründung

Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Neue Mitte"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt	Seite
1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	2
2 Anlass und Ziele der Planung, Einzelhandelskonzeption	3
3 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	4
4 Bestand und Analyse	5
5 Grundzüge der Planung	6
6 Belange des Umweltschutzes	9
7 Wasserwirtschaftliche Belange	12
8 Technische Infrastruktur	13
9 Kosten	13
10 Planstatistik	13

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht
- Hydraulische Untersuchung

1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 erstellt.

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist Bad Vilbel als Mittelzentrum aus, das in seiner Funktion als "Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen" gestärkt werden soll. Das Plangebiet liegt innerhalb des "Siedlungsbereiches Bestand".

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt (heutiger Nachfolger ist der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) ebenso wie im Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Ein schmaler Streifen entlang der Nidda ist als "Wohnbaufläche" dargestellt, im Südwesten des Teilgebiets 4 ist eine Fläche als "Gemeinbedarfsfläche Gesundheitseinrichtungen" dargestellt. Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets Mediathek stellt der Flächennutzungsplan "Grünfläche - Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen" und Wasserfläche" dar. Hierzu aus der Stellungnahme des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main vom 08.09.2009 zum Bebauungsplan-Entwurf: "Da mit diesem Vorhaben beabsichtigt ist, eine Verbindung zwischen dem Einzelhandelszentrum der Frankfurter Straße und dem Kurpark mit Kurhaus zu schaffen, entspricht die Planung weitgehend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich außerdem um eine flächenmäßig geringfügige Abweichung von nur 0,2 ha. Die weiteren Abweichungen des Bebauungsplan-Entwurfs liegen im Bereich der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich."

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans hat die Darstellungen des Flächennutzungsplans weitgehend übernommen, nur die "Gemeinbedarfsfläche Gesundheitseinrichtungen" wird inzwischen als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem
rechtswirksamen FNP

Die Regionalversammlung und die Verbandskammer des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) als städtebauliches bzw. regionalplanerisches Entwicklungskonzept beschlossen. Allgemeines Ziel des Konzepts

ist es, eine Konzentration von Einzelhandelsvorhaben an integrierten Standorten wie Innenstädte oder Stadtteilzentren zu befördern. Die Bereiche um die Frankfurter Straße in Bad Vilbel werden darin als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, in dem regional bedeutende Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, und zwar ohne Begrenzung der Verkaufsfläche. Des Weiteren ist der Standort als "Versorgungskern, Typ C" dargestellt, der zu sichern ist. In einem solchen Versorgungskern soll "über die grundzentrale Versorgung hinaus zum Teil die Versorgung im gehobenen Bedarf" gesichert werden.

Am 15.05.2007 wurde von der Stadtverordnetenversammlung das neue Leitbild für Bad Vilbel "Perspektiven 2020" verabschiedet. Darin wurden auch für den hier vorliegenden Planungsbereich die allgemeinen Entwicklungsziele formuliert und in den Zusammenhang mit der gesamten Entwicklung der Geschäftszone an der Frankfurter Straße gestellt. Besonders hervorgehoben wird die Schaffung einer städtebaulich ansprechenden "Neuen Mitte" am Zentralparkplatz, die der Attraktivitätssteigerung des Einkaufsstandortes dienen und der Verdichtung der Innenstadt entgegenwirken soll. Diese Zielsetzung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Im Bereich des Planungsgebiets besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2 Anlass und Ziele der Planung, Einzelhandelskonzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Vilbel. Hierzu ist es erforderlich, den Einzelhandelsstandort durch die Realisierung zusätzlicher zusammenhängender Einzelhandelsflächen zu stärken. Dies wurde in der "Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Vilbel" vom Juni 2009 festgestellt, die das REHK ergänzt und präzisiert. Diese Einzelhandelskonzeption wurde von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg erstellt. Sie bewertet den Einzelhandelsplatz Bad Vilbel und die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsflächen wie folgt:

"Insgesamt können aus der Analyse der Einzelhandelsdaten sowie der Bewertung der Zentralitäts- und Kaufkraftbindungskennziffern gewisse Angebotslücken im Einzelhandelsbestand von Bad Vilbel festgestellt werden. Diese wurden z. T. auch in der Expertenbefragung bestätigt. Im Vergleich der Verkaufsflächenausstattung in Bad Vilbel mit der GMA-Kennziffer für Verkaufsflächen je m² pro 1.000 Einwohner zeigt sich in Bad Vilbel eine unterdurchschnittliche Ausstattung in fast allen Bereichen. ..."

"Die Planungen bieten sowohl Chancen als auch Risiken für die Stadt. Zum einen wird sich die Attraktivität der Innenstadt durch zusätzliche Magnetbetriebe erhöhen und eine verbesserte Nahversorgung entstehen. Ein Großteil der Umsätze wird durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung (v. a. Frankfurt a. M.) und durch Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet erzielt. Zum anderen wird sich für die ansässigen Betriebe eine neue Konkurrenzsituation ergeben, von der merkliche Einflüsse ausgehen werden. Dies kann jedoch auch als Anstoß für die ansässigen Händler gesehen werden, sich den neuen Wettbewerbern zu stellen und das eigene Angebot sowie den eigenen Marktauftritt zu überprüfen. ..."

Hinweis: Mit den oben genannten Planungen ist sowohl der Bereich "Neue Mitte" als auch der Bereich des ehemaligen "Café Ströbel" gemeint.

Entsprechend der Konzeption soll im Bereich der Frankfurter Straße / Zentralparkplatz das Angebot an Flächen für den Einzelhandel deutlich ausgeweitet sowie ergänzend die Stadtbibliothek (Mediathek) an zentraler Stelle angesiedelt werden. Die Bibliothek soll als architektonisch anspruchsvolles Bauwerk auf einer neuen Brücke über der Nidda entstehen und so

für den Fuß- und Radverkehr die Verbindung zwischen der Frankfurter Straße als Einzelhandelsschwerpunkt und dem auf der nördlichen Seite der Nidda gelegenen Kurhaus und Kurpark mit dem geplanten Innenstadt-Parkhaus schaffen.

Gleichzeitig soll an der Frankfurter Straße ein zentraler öffentlicher Platz entstehen. Hier soll die Möglichkeit geboten werden, einen repräsentativen Rahmen für Freiluftveranstaltungen und Märkte zu schaffen, für die bisher in der Innenstadt kein angemessener Ort gefunden werden konnte. Im Zusammenklang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung der neuen Platzrandbebauung sowie der Mediathek soll hier ein attraktiver städtebaulicher Schwerpunkt innerhalb der Bad Vilbeler Hauptgeschäftsstraße entstehen.

Die neuen Einzelhandelsflächen sollen auf den Grundstücken Frankfurter Straße 54 bis 68 sowie auf Teilflächen des bisherigen Zentralparkplatzes realisiert werden. Der vorhandene Gebäudebestand auf den betreffenden Grundstücken wird hierfür abgerissen, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes Frankfurter Straße 60. Die für die neuen Einzelhandelsflächen benötigten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter den Einzelhandelsflächen und dem neuen öffentlichen Platz nachgewiesen werden. Weiterhin soll auf der anderen Nidda-seite neben dem Kurhaus ein Parkhaus mit ca. 320 Stellplätzen errichtet werden.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielsetzungen des REHK.

3 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Am 13.12.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen, für einen größeren innerstädtischen Bereich den Bebauungsplan "Neue Mitte" aufzustellen. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Bebauung von Teilflächen des Zentralparkplatzes, für eine neue Verbindung vom Kurhaus über die Nidda, den Umbau des Kurhauses für eine öffentlichen Nutzung, den Bau eines Hotels im Bereich Kasseler Straße / Niddastrasse bzw. die Erweiterung des Hotels in der Parkstraße sowie für die Neuordnung der Kfz-Stellplätze.

Im Verlauf des Verfahrens wurde allerdings aufgrund unterschiedlicher Planungsverläufe der unabhängig voneinander zu entwickelnden Vorhaben der große Gesamtbereich des Aufstellungsbeschlusses in kleinere Teilbereiche aufgeteilt. Für die Errichtung einer Stadtbibliothek auf einer Niddabrücke sowie für die Bebauung im Bereich des Zentralparkplatzes wird nun ein separater Bebauungsplan aufgestellt. Er umfasst in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 2, die Flurstücke Nr. 252/4, 254/4, 256/4, 257, 258/4, 260/3, 264/4, 265/2, 268/2, 270/4, 393/3, 395/2, 473, 474, 479/2, 480/3, 484/1, 484/2, 490/2, 717/12, 741/1, 743/1 und einen Teil des Flurstücks 717/15. Des weiteren umfasst der Geltungsbereich einen Teil der Gewässerparzelle Nr. 767/16 (Nidda) und nördlich davon einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 144/6 (Kurhaus und Kurpark). Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,4 ha.

4 Bestand und Analyse

Lage

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Kernstadt. Es umfasst den jetzigen Zentralparkplatz an der Frankfurter Straße mit der angrenzenden Bebauung im Bereich zwischen Hasengasse und Wasserweg, den Bereich der Nidda, der für die Überbauung mit der Stadtbibliothek in Anspruch genommen wird, sowie auf der Südseite der Frankfurter Straße zwei Flurstücke, auf denen ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird.

Nutzung, Baustruktur:

Im Zentrum des Plangebiets zwischen dem Niddaufer im Norden und der Frankfurter Straße im Süden befindet sich der Zentralparkplatz. Westlich und östlich des Platzes schließt eine kleinteilige, gemischt genutzte Bebauung an. Typisch ist die historische zweigeschossige Bebauung in halboffener und z.T. auch in verdichteter geschlossener Bauweise. Die Gebäude stehen trauf- und giebelständig ohne Vorgartenzone direkt am Straßenrand. Die Erdgeschosszone an der Frankfurter Straße wird überwiegend durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Eine dominierende, räumliche Begrenzung für den Platz bildet die auf der Südostseite der Frankfurter Straße gelegene fünfgeschossige Bebauung aus den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die neben den Geschäften im Erdgeschoss in den Obergeschossen überwiegend Büros und Praxen beherbergt. Diese Bebauung wird vom Geltungsbereich nicht erfasst. Richtung Nordwesten öffnet sich der Zentralparkplatz zur Nidda und zum angrenzenden Kurpark mit dem historischen Kurhaus.

Im Plangebiet befindet sich mit der Frankfurter Straße 60 ein Kulturdenkmal, bei dem es sich lt. Denkmaltopografie im Ursprung um einen Fachwerkwohnbau des späten 18. Jahrhunderts handelt. Weiterhin befinden sich einige Kulturdenkmäler im Umfeld des Bebauungsplans: Frankfurter Straße 61, 65 und 79 sowie das Kurhaus und der Kurpark mit einigen baulichen Anlagen.

Topografie

Der größere Teil des Plangebiets ist topografisch weitgehend eben. Es wird vom Flussbett der Nidda durchschnitten und steigt vom Fluss aus leicht Richtung Frankfurter Straße an. Auf der Südostseite der Frankfurter Straße steigt es dann relativ steil Richtung Südosten an.

Erschließung

Das Gebiet ist durch die Frankfurter Straße für den KFZ-Verkehr erschlossen. Es handelt sich hier um eine Einbahnstraße, die in Nordost-Richtung befahren werden kann. Sie wird auf beiden Seiten von einem Gehweg begleitet, der auf gleicher Ebene wie die Fahrbahn geführt wird und von dieser lediglich durch Poller und einen Wechsel im Belag getrennt ist. Durch die ebenerdige Fahrbahn- und Gehwegführung erhält die gesamte Straßenfläche den Charakter einer Flaniermeile, die von Kfz nur mit reduzierter Geschwindigkeit befahren wird.

Auf beiden Seiten der Nidda befinden sich durchgehende Fuß- und Radwege, die durch einige Brücken miteinander verbunden sind. Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs ist das Gebiet gut angebunden: In der Frankfurter Straße befinden sich Haltestellen, die von Buslinien Richtung Bahnhof, Südbahnhof und Karben angefahren werden. Der Südbahnhof mit den S-Bahnlinien Richtung Friedberg und Frankfurt liegt in 500-600 m Entfernung.

5 Grundzüge der Planung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung in vier verschiedene Teilgebiete gegliedert. Der als Teilgebiet 1 bezeichnete Bereich umfasst das Brückenbauwerk über der Nidda. Hier wird ein Sondergebiet für die Errichtung der Stadtbibliothek sowie einer ergänzenden gastronomischen Nutzung festgesetzt. Gleichzeitig werden als weitere Nutzung Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung planungsrechtlich abgesichert. Dies ermöglicht im Hinblick auf sich verändernde Platzansprüche eine in Maßen flexible Nutzung des exponierten Gebäudes. Die gastronomische Nutzung wird auf eine Fläche von 250 qm begrenzt, damit sie den Charakter des Gebäudes nicht dominiert. Die Nutzung durch soziale oder kulturelle Infrastruktur sollte bei diesem Gebäude im Vordergrund stehen.

Das Teilgebiet 2 umfasst die Flächen, auf denen im Bereich des Zentralparkplatzes in größerem Umfang der bestehende Bedarf an neuen Einzelhandelsflächen gedeckt werden soll. Dieses Teilgebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung von zwei neuen Geschäftshäusern geplant, mit denen zusätzliche attraktive Läden in die Innenstadt gebracht werden können. Hierzu die "Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Vilbel" der GMA: "Städtebaulich ergibt sich durch die Neuansiedlungen ein neuer zentraler Anziehungspunkt in der Innenstadt von Bad Vilbel, der eine notwendige Magnetfunktion einnimmt, die bis jetzt gefehlt hat." Weiterhin sind in diesem Teilgebiet auch die anderen kerngebietstypischen Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind aufgrund der städtebaulichen Situation Tankstellen, da diese sowohl hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes als auch hinsichtlich ihrer verkehrlichen Wirkung nicht verträglich sind. Weiterhin werden Spielsalons ausgeschlossen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig sind und im Geltungsbereich zu unerwünschten "Trading-down"-Effekten führen würden: Es könnte durch ihre Ansiedlung ein Entwicklungsprozess in Gang gesetzt werden, der diesen Bereich zu einer schlechten Adresse werden lässt. Die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen ist grundsätzlich auf die Obergeschosse beschränkt. Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung nicht erwünscht, da dadurch der Charakter eines in hohem Maße öffentlichen und innerstädtischen Geschäftsbereiches leiden könnte.

Die Teilgebiete 3 und 4 werden als Mischgebiete festgesetzt. Die vorhandene kleinteilige Bebauung entspricht dieser Nutzungsart hinsichtlich der bestehenden Nutzungsmischung aus kleineren Läden, gewerblichen Betrieben und Wohnen, überwiegend in den Obergeschossen und den von der Frankfurter Straße abgewandten Gebäuden. Durch die Festsetzung wird das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auch für die Zukunft sichergestellt. Die Wohnnutzung ist dabei an der Frankfurter Straße grundsätzlich auf die Obergeschosse beschränkt, um in den Erdgeschosszonen Läden zu ermöglichen und eine durchgehende Geschäftsnutzung zu erreichen. Ausgeschlossen werden in diesen Teilgebieten Tankstellen und die ebenfalls eigentlich nach Baunutzungsverordnung zulässigen Gartenbaubetriebe, die sich aufgrund ihrer typischen Bauweise städtebaulich nicht einfügen würden. Weiterhin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Baustrukturen, der bestehenden Dichte und der vorhandenen Wohnnutzung hier nicht verträglich sind. Sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In den Teilgebieten 1 und 2 wird die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Grundlage für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden die Bebauungskonzepte des Büros demmel und hadler gmbh, München, die hier umgesetzt werden sollen. Die Höhenlage der Bibliotheksbrücke, die Lage und Abmessung der Brückensockel sowie die weiteren erforderlichen Baumaß-

nahmen im Uferbereich der Nidda werden durch das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, mit Blick auf die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit berechnet und festgelegt. In beiden Teilgebieten ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Darüberhinaus sind aus stadtgestalterischen Gründen die absoluten Trauf- bzw. Gebäudehöhen in Metern über NormalNull festgesetzt. Sie sind abgestimmt zum einen auf die in der Frankfurter Straße charakteristischen Höhen der Gebäude, zum anderen berücksichtigen sie die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Kulturdenkmäler. Insbesondere das auf der anderen Niddaseite stehende denkmalgeschützte Kurhaus soll von der Frankfurter Straße bzw. vom neuen Platz aus noch sichtbar sein und von den neuen Gebäuden nicht dominiert werden. Weiterhin ist für das Teilgebiet 2 festgesetzt, dass die komplette Grundstücksfläche durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf. Diese Tiefgarage dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Aufgrund des zur Nidda abfallenden Geländes wird die Tiefgarage in einigen Teilbereichen über die derzeitige Geländeoberfläche hinausragen.

In den Teilgebieten 3 und 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies überschreitet die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für ein Mischgebiet. Allerdings ist dies erforderlich, um hier im zentralen Versorgungsbereich von Bad Vilbel und in Nachbarschaft zum festgesetzten Kerngebiet bei einer bereits bestehenden stark verdichteten Bebauung noch einen gewissen Spielraum für eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für das Teilgebiet 3 werden aufgrund des vorhandenen durchgehend 1-2-geschossigen Bestandes höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Teilgebiet 4, auf der Südostseite der Frankfurter Straße in Nachbarschaft zum erwähnten fünfgeschossigen Geschäfts- und Bürogebäude einerseits und zu einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus andererseits werden höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich wird direkt an der Frankfurter Straße die Traufhöhe auf 9 m begrenzt, um in Nachbarschaft zur südwestlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung hier nicht zu hohe Baukörper zu erhalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In allen Teilgebieten mit Ausnahme des Teilgebiets 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. So muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Dies ist aufgrund der z.T. sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitte notwendig, um sinnvolle Baukörper zu ermöglichen. Auch ist die geschlossene Bauweise für den zentralen Geschäftsbereich der Stadt angemessen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass die vorhandenen Baufluchten entlang der Straßen erhalten bleiben. Im Teilgebiet 2 umfassen sie sowohl die geplanten Gebäude als auch den Umriss der Tiefgarage, soweit dieser nicht unterhalb des Geländes liegt. Bei den Teilgebieten 3 und 4 orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand und räumen hier in gewissen Grenzen noch Entwicklungsspielräume ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Kulturdenkmals Frankfurter Straße 60 umfasst genau das bestehende Gebäude, um einen Erhalt des Gebäudes zu fördern. Von der Frankfurter Straße aus gesehen schließt sich das neue Geschäftshaus erst nach einem kleinen Hof an das alte Fachwerkhaus an. Damit wird an dieser Stelle die ursprünglich übliche halboffene Bauweise aufgegriffen. Zum Platz hin bleibt das Gebäude, wie schon jetzt, freistehend ohne weitere Vorbauten.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet 1 ist so angeordnet, dass vom Platz aus gesehen eine Blickbeziehung zum auf der anderen Niddaseite gelegenen denkmalgeschützten Kurhaus erhalten bleibt.

Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen. Die bestehenden Straßen und Wege werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend festgesetzt. Hierbei wird der Wasserweg, der sehr schmal ist, auf eine Breite von 5 m erweitert, um die Zufahrt zur Nidda für Unterhaltungsmaßnahmen sicherzustellen und eine ausreichende Fahrbahnbreite für die Tiefgaragenausfahrt zu erhalten.

Da die Frankfurter Straße im Einbahnverkehr geführt wird, kann sie den zusätzlichen Verkehr der Tiefgarage ohne Schwierigkeiten aufnehmen.

Hinzu kommt der neue Platz als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich / Öffentlicher Platz". Dieser Platz soll als Markt- und Festplatz dienen und zu einem Mittelpunkt im städtischen Leben von Bad Vilbel werden. Er dient unter anderem der Durchführung von Wochenmärkten, Stadtfesten und ähnlichen Veranstaltungen. Zugleich werden die am Platz anliegenden Geschäfte über diese Fläche bei Bedarf angeliefert.

Der Platz schließt an den bestehenden Rad- und Fußweg entlang der Nidda an und bildet die Verbindung von der Frankfurter Straße zur neuen Niddabrücke. Dieses Brückenbauwerk dient neben der oben bereits erläuterten Nutzung auch der Verbindung der beiden Niddaufer. Es wird daher ein Teil der Brücke auch als "Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg" festgesetzt.

Der öffentliche Platz soll ungefähr die gleiche Höhenlage wie die Frankfurter Straße haben. Die Brücke soll auf gleicher Höhe wie der öffentliche Platz sein. Der Höhenunterschied zum Kurpark wird auf der Nordseite der Nidda ausgeglichen.

Ruhender Verkehr

Unter dem Platz und den beiden Geschäftshäusern im Teilgebiet 2 ist eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen vorgesehen. Sie wird zur Frankfurter Straße hin über separate Ein- und Ausfahrten erschlossen und dient dem Stellplatzbedarf der Nutzung der beiden Geschäftshäuser. Die Stellplätze im Bereich der Mischgebiete müssen entsprechend der Satzung der Stadt Bad Vilbel bei Bauantragstellung auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden. Ergänzend hierzu ist auf der anderen Seite der Nidda neben dem Kurhaus ein Parkhaus mit ca. 320 Stellplätzen geplant, das weitere Parkplätze für die Innenstadt anbieten wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung für das Teilgebiet 2, dass im Bereich der Frankfurter Straße die Fassade durch Rücksprünge zu gliedern ist und Fassadenabschnitte über alle Geschosse zu bilden sind, stellt sicher, dass sich die neuen Geschäftshäuser baulich in die historische Umgebung der kleinteiligen Straßenrandbebauung weitgehend einfügen. Für das Kerngebiet wurde die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel vom 29.08.2000 in Bezug auf Festsetzungen zur Dachgestaltung außer Kraft gesetzt. Hier soll ein Gebäude größeren Maßstabs mit kerngebietstypischer Nutzung entstehen können. Die in der Satzung festgesetzten steilen Dächer sind bei einem solchen Gebäudetyp nicht verträglich. Im Gegensatz zu den Fassaden können Dächer bei hohen Gebäuden im Zusammenhang mit engen Straßenräumen auch kaum zum Ortsbild im öffentlichen Raum beitragen. Es wird daher lediglich eine Begrünung für flache und flach geneigte Dächer festgesetzt. Dies dient zum einen der Verbesserung der Dachaufsicht, die aufgrund der Topografie hier durchaus eine Rolle spielen kann, und zum anderen der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in diesem dicht bebauten Bereich.

Mit der Festsetzung zu Fassadenöffnungen und -materialien wird erreicht, dass die im Ortsbild typische Lochfassade mit stehenden Fenster- bzw. Glasformaten entsteht und die geschlossenen Wandbereiche von zurückhaltender Charakteristik sind.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen s. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag in der Anlage.

6 Belange des Umweltschutzes

Schallimmissionsschutz

Das Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt, hat für das Plangebiet das zu erwartende tägliche Fahrtenaufkommen prognostiziert und die daraus resultierende zusätzliche Lärmbelastung erarbeitet. Es kommt in seinem Gutachten zur Fahrtenprognose und Verkehrslärmprognose vom Juni 2009 zu folgendem Ergebnis:

"Die Stadt Bad Vilbel plant in der Stadtmitte um das Gelände des Zentralparkplatzes herum neue Einkaufsmöglichkeiten zu entwickeln. Vorgesehen sind im Projekt „Neue Mitte“ mehrere, unterschiedlich große Einzelhandelsobjekte, ggf. ergänzt durch Büronutzung und Wohnen, die in zwei sich gegenüberstehenden Gebäuden auf zwei Etagen untergebracht werden sollen. Zwischen den Gebäuden mit insgesamt etwa 6.800 qm Nutzfläche wird der zentrale Stadtplatz gestaltet.

Durch die neuen Nutzungen entfallen die derzeit vorhandenen Stellplätze auf dem Zentralparkplatz und es werden in einer Tiefgarage Stellplätze in größerem Umfang angeboten. In einer Parkplatzzählung wurde die Zahl der Stellplätze für Kurz- und Ganz-Kurz-Parker mit einer Parkdauer von weniger als 30 Minuten bzw. weniger als 15 Minuten in kurzer Entfernung zum bestehenden Einzelhandel mit etwa 30 ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass für diese Nutzergruppe Stellplätze in Tiefgaragen oder auf etwas entfernt liegenden Flächen keine Alternativen sind.

Für die geplanten Stellplätze in der Tiefgarage unter der „Neuen Mitte“ wurde eine Fahrtenprognose erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 zusammengefasst worden. Durch das neue Angebot an Parkmöglichkeiten für Einzelhandel und Gastronomie in der „Neuen Mitte“ sowie für die dort geplante Wohnnutzung (wobei die als Modellansatz gewählte Aufteilung der Nutzflächen für die Fahrtenprognose eher ungünstig ist), wird sich die Verkehrsbelastung in der Frankfurter Straße von rund 6.100 Kfz/24h auf rund 7.800 Kfz/24h (DTV- alle Tage des Jahres) erhöhen. Eingerechnet wurde in diese Zahlen ein allgemeiner Zuwachs von ca. 0,5% pro Jahr und der Wegfall von Fahrten im Zusammenhang mit dem (dann wegfallenden) Zentralparkplatz. Die entsprechenden werktäglichen Zahlen (DTVW) lauten 6.800 Kfz/24h (2009) und 8.800 Kfz/24h (2020).

Die Berechnung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV erfolgt mit den DTV-Zahlen (alle Tage des Jahres). Berechnet wurden die Immissionen für den Analysefall 2009 und als Basis für den Zuwachs als Folge der „Neuen Mitte“ der Prognose-Nullfall 2020.

Bei den Prognosen 2020 wurden zwei Alternativen berechnet, die sich in der zulässigen Geschwindigkeit unterscheiden. In einem Fall wurden 50 km/h wie im Bestand zugrunde gelegt, im anderen Fall eine Reduzierung auf 30 km/h. Für 2020 wurde bei der Fahrbahn unterstellt, dass der 3,50 m breite Fahrstreifen durchgehend asphaltiert worden ist. Die Fahrbahnbefestigung (von Pflaster zu Asphalt) und die Änderung der zulässigen Geschwindigkeit (von 50 km/h auf 30 km/h) haben positiven Einfluss auf die Höhe der Immissionspegel.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Pegel, die bisher unter den Immissionsgrenzwerten (IGW) lagen, im Prognosefall die IGW nur an zwei Immissionsorten (IO) um 0,4 dB(A) bzw. 0,5 dB(A) bei zul. V = 50 km/h überschreiten.

Durch die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h gibt es in allen IO Pegelminderungen. Bei Pegeln, die im Prognose-Nullfall die IGW schon überschreiten gibt es sowohl bei zul. V = 30 km/h als auch bei zul. V = 50 km/h nur Pegelerhöhungen, die deutlich unter 2,0 dB(A) liegen, so dass keine „wesentlichen Änderung“ nach BImSchG vorliegt.

Die Berechnung der Lärmpegel mit zul. V = 30 km/h bestätigen die Empfehlung, die zulässige Geschwindigkeit in der Frankfurter Straße nach Fertigstellung der Neuen Mitte auf 30 km/h zu reduzieren.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Wohn- und Büronutzungen zur Frankfurter Straße bzw. zum Platzbereich hin sind durch passive Maßnahmen vor Lärm zu schützen. Hierbei haben die Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmbereich IV der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu genügen."

Zur Berücksichtigung der Schallemissionen im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt kommt das Büro zu folgendem Ergebnis:

"Empfehlungen für TG-Rampen

Im Bereich der Tiefgaragenrampen ist eine Einhausung aus Gründen des Schallschutzes grundsätzlich empfehlenswert. Neben der Reduzierung des Lärms (Kfz fahren hochtourig in niedrigen Gängen) kann hierdurch zusätzlich auch eine Wintersicherheit der Rampen geschaffen werden. Die Verkleidung an Wänden und Decken im Bereich der Rampen sollte möglichst hochabsorbierend ausgeführt werden, um weitere Reflektionen auf die umliegende Bebauung zu verhindern. Als Fahrbahnbelag sollte im Bereich der Rampen Asphalt (kein Pflaster) verwendet werden. Einbauten wie Rinnen, Tore etc. sind nach dem aktuellen Stand der Technik so zu gestalten, dass beim Überfahren keine impulsartigen Geräusche entstehen."

Aufgrund dieser Ergebnisse des Gutachtens sind Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die empfohlenen verkehrsordnenden Maßnahmen hingegen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Umweltprüfung

Zu den sonstigen Belangen des Umweltschutzes wird auf den Umweltbericht des Büros Naturprofil, Friedberg, verwiesen, der der Begründung beigelegt ist. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zusammen:

"Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in erster Linie der zentrale Parkplatz im innerstädtischen Bereich von Bad Vilbel einer Verdichtung zugeführt, indem zwei Geschäftshäuser mit Tiefgarage sowie ein zweistöckiger Brückenneubau mit Mediathek über die Nidda geplant wird.

Wertgebend innerhalb des Geltungsbereichs ist vor allem der Flusskörper der Nidda (auch wenn dieser kanalisiert vorliegt) sowie die denkmalgeschützten Objekte (Kurpark, Kurhaus

und Gebäude Frankfurter Straße 60), die überwiegend in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs liegen. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans, der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen mit dem Bebauungsplanverfahren und den vorgesehenen Bauvorhaben in Verbindung stehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Libellen, wurden abgeprüft. Der artenschutzrechtliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die vorkommenden Arten der Erhaltungszustand der lokalen Populationen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanvorhaben sich nicht verschlechtern wird.

Abgeprüft wurden zudem die Lärmauswirkungen, die im Zusammenhang mit den zukünftigen Verkehrsbelastungen zu bringen sind. Die entsprechende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Lärmauswirkungen entstehen werden.

Auch im Zusammenhang mit dem Bioklima ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, nur im unmittelbaren Bereich, der eine bauliche Überformung erfährt, ändern sich die Strömungsverhältnisse.

Im Hinblick auf die Luftschadstoffsituation wird es zu geringen Erhöhungen der Stickstoffdioxid- und der Feinstaubbelastungen im Zusammenhang mit der Planung kommen. Sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Planungsfall liegen die Werte im Bereich der Randbebauung entlang der Frankfurter Straße teilweise über den Immissionsgrenzwerten der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung. Bei der Betrachtung der Luftschadstoffe wurde für die geplante Tiefgarage eine zentrale Entlüftung über das Dachniveau berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen sind, vor allem in Form der Renaturierung der Nidda unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich vorgesehen. Hierdurch wird sich das Erscheinungsbild und die ökologische Qualität der Nidda im Bereich der Renaturierung deutlich verbessern."

Aufgrund der Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens ist eine Festsetzung zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenbelüftung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung s. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag in der Anlage.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Hydraulische Untersuchung zur Niddaüberbauung

Das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, wurde mit der Überprüfung der hydraulischen Auswirkungen auf den rund 170 m oberhalb liegenden Pegel Bad Vilbel beauftragt. Weiterhin wurde überprüft, ob sich die bestehende Hochwassersicherheit durch den Brückenneubau verschlechtert. In der als Anlage beigefügten hydraulischen Untersuchung vom 21.06.2009 kommt das Büro zu folgendem Fazit: "Grundsätzlich werden mit dem neuen Brückenquerschnitt die Abflussverhältnisse des IST-Zustandes nicht verschlechtert und der Pegel nicht beeinflusst."

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung der geplanten Bebauung ist lt. Aussage der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH gesichert.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Allerdings gibt der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Wetteraukreises folgenden Hinweis: Im Umfeld der Nidda ist mit einer direkten Korrespondenz der Grundwasserstände mit den Niddawasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund ist im Hochwasserfall mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund des vorhandenen Abflussregimes der Nidda treten diese Wasserstände dann durchaus auch über längere Zeiträume auf. Unterirdische Bauwerke in diesem Bereich sind daher entsprechend zu schützen.

Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe (Tiefgarage) nach § 88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises. Weiterhin liegt das Plangebiet in den folgenden Schutzzonen der in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel in Bad Vilbel: Qualitative Schutzzone III/1 Hassia-Sprudel, qualitative Schutzzone III/2 Friedrich-Karl-Sprudel, quantitative Schutzzone A/2 Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel. Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüberhinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund- oder Schichtenwasser über Bauwerksdrainagen o.ä. erfolgen. Tiefliegende Gebäudeteile müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

Altlasten / Grundwasserschadensfälle: In den Altflächenplänen von FISGIS und Listen von ALTIS sind einige ehemalige Handwerksbetriebe in der Frankfurter Straße aufgeführt, wie eine KFZ-Werkstatt, ein Malerbetrieb, Spenglerei (Frankfurter Str. 72, 56, 62) usw. die ein mittleres Risikopotential für eine Untergrundverunreinigung mit sich bringen. Im Bereich der Frankfurter Straße ist daher bei Bodeneingriffen mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Konkrete Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen liegen jedoch nicht vor. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Für die Stromversorgung der Gebäude im Teilgebiet 2 ist eine kundeneigene Trafostation innerhalb der Gebäude vorzusehen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Im Bereich des Flurstücks 260/3 (Zentralparkplatz) bestehen einige Anlagen der technischen Infrastruktur. Diese Anlagen werden von den Oberhessischen Versorgungsbetrieben AG (ovag) sowie von den Stadtwerken Bad Vilbel GmbH betrieben. Bei Baumaßnahmen sind diese mit den o.g. Leitungsträgern zu koordinieren.

9 Kosten

Es entstehen Kosten für die Stadt neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren insbesondere bei der Errichtung der Mediathek und der Gestaltung der öffentlichen Flächen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich geregelt ist.

10 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 14.435 qm
Überbaubare Grundstücksflächen:	
Teilgebiet 1	ca. 811 qm
Teilgebiet 2	ca. 4.937 qm
Teilgebiet 3	ca. 1.394 qm
Teilgebiet 4	ca. 830 qm
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Öffentlicher Platz	ca. 2.030 qm

Darmstadt, 11.11.2009

Dipl.-Ing. Birgit Diesing