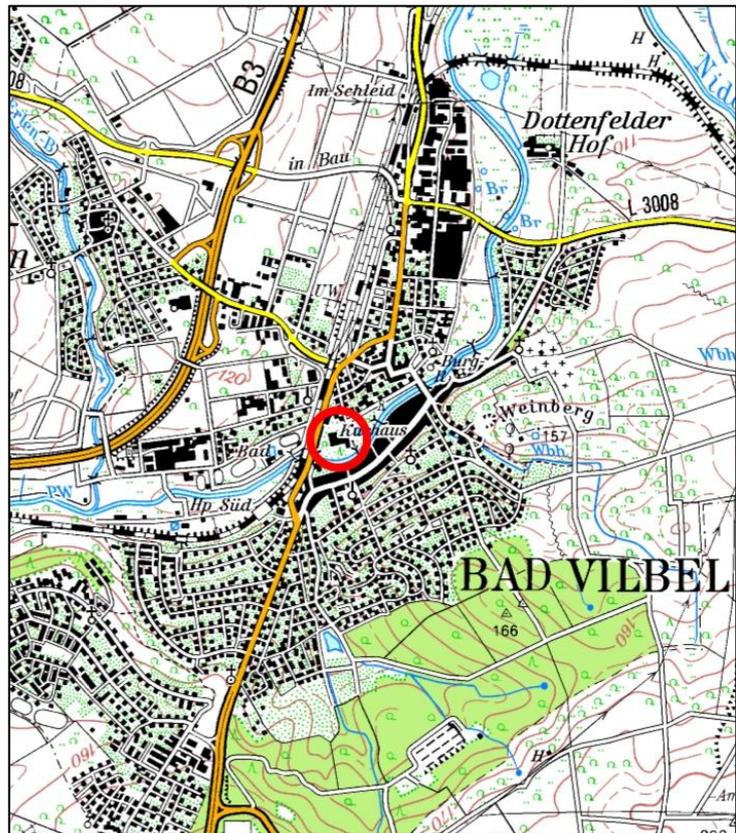


Bebauungsplan "Kurpark West"



Begründung

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Kurpark West"
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Lage und Geltungsbereich	3
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	4
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Bestehendes Planungsrecht	
	Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	8
5	Grundzüge der Planung	10
	Art der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Überbaubare Grundstücksflächen	
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	Erschließung	
	Ruhender Verkehr	
	Grün-/Freiflächen	
	Landesrechtliche Festsetzungen	
6	Belange des Umweltschutzes	15
	Umweltprüfung, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
	Immissionsschutz	
	Flächen- und Bodenschutz	
	Klimaschutz	
	Artenschutz	
7	Wasserwirtschaftliche Belange	21
	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
	Schutzausweisungen	
	Grundwasserstände	
	Überschwemmungsgebiet der Nidda	
8	Technische Infrastruktur	22
9	Auswirkungen der Planung - Kosten	22
10	Statistik	22

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag m. Bestandskarte und Maßnahmenplan (Büro Naturprofil, Friedberg)
- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Büro Naturprofil, Friedberg)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) Satz 1 UVPG (Büro Naturprofil, Friedberg)
- Schallschutzgutachten (Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main)
- Verkehrsuntersuchung (Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main)

1 Anlass und Ziele der Planung

In Bad Vilbel wurde mit der Neuen Mitte, einem Geschäftszentrum rund um den Niddaplatz und der Stadtbibliothek als Brückenschlag über der Nidda, die Innenstadt wesentlich aufgewertet und in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestärkt.

Durch die vorliegende Planung soll nun die städtebauliche Neuordnung der Innenstadt angrenzend an die Neue Mitte ergänzt werden. Da das Kurmittelhaus seit längerem fast ungenutzt ist und das städtische Hallenbad durch ein Thermenparadies im Westen der Kernstadt ersetzt wird, können diese Gebäude abgerissen werden. Vorgesehen ist, die in Bad Vilbel bislang fehlende multifunktionale Stadthalle sowie ein Hotel an dieser Stelle zu errichten. In diesem Zusammenhang soll auch das denkmalgeschützte Kurhaus denkmalgerecht saniert und in das Vorhaben miteinbezogen werden.

Hierdurch kann die Stadtmitte von Bad Vilbel ihrer Bedeutung nicht nur als Geschäftszentrum, sondern auch als kulturelles und bürgerschaftliches Zentrum gerecht werden.

Die Stadt hat für diese wichtige Maßnahme mehrere Planungsbüros in einem konkurrierenden Verfahren beauftragt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens bilden die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan.

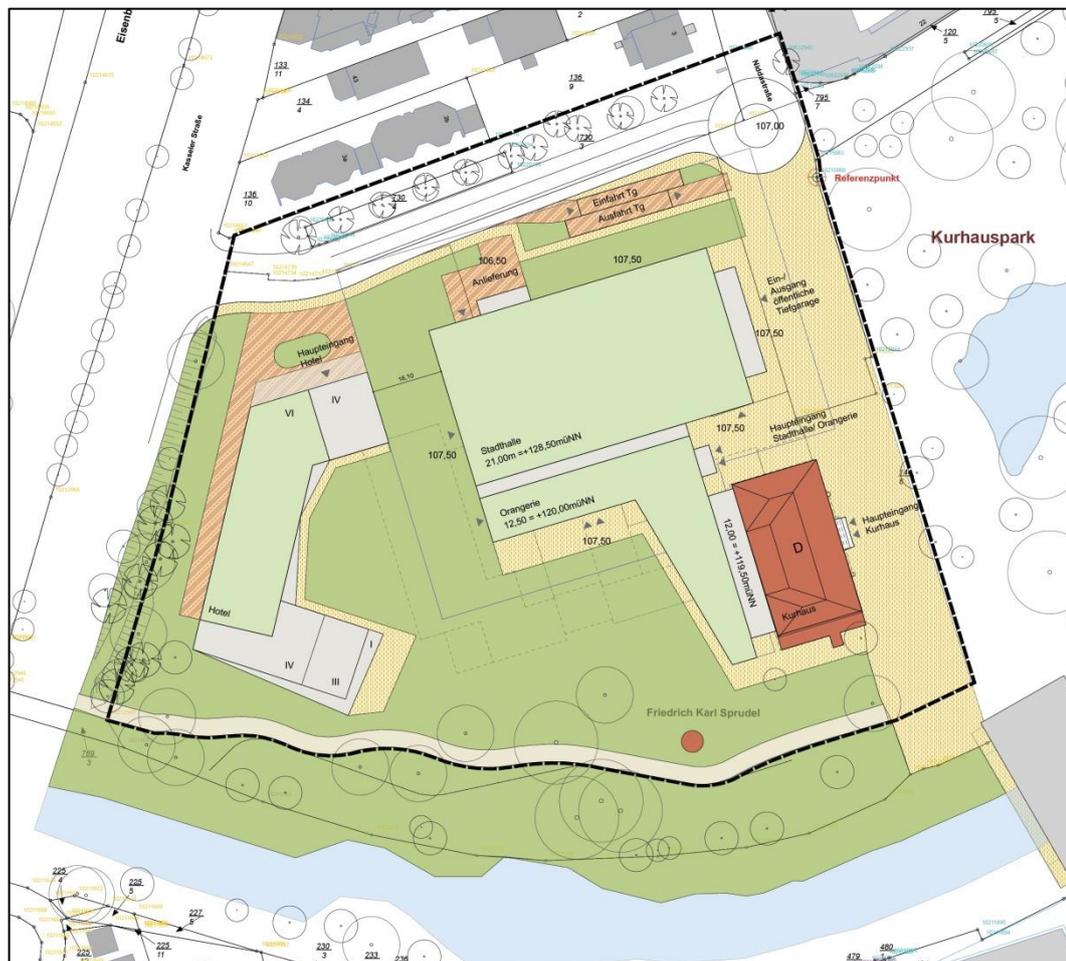


Abb.: Vorplanung, Stand 27.11.2017 (Quelle: vielm Architekten Stuttgart, Berlin)

2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Kernstadt Bad Vilbels. Er umfasst in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 2, die Flurstücke 144/6 (teilweise), 729/4 (tw.), 730/3 und 730/4. Die Fläche beträgt ca. 2,3 ha.

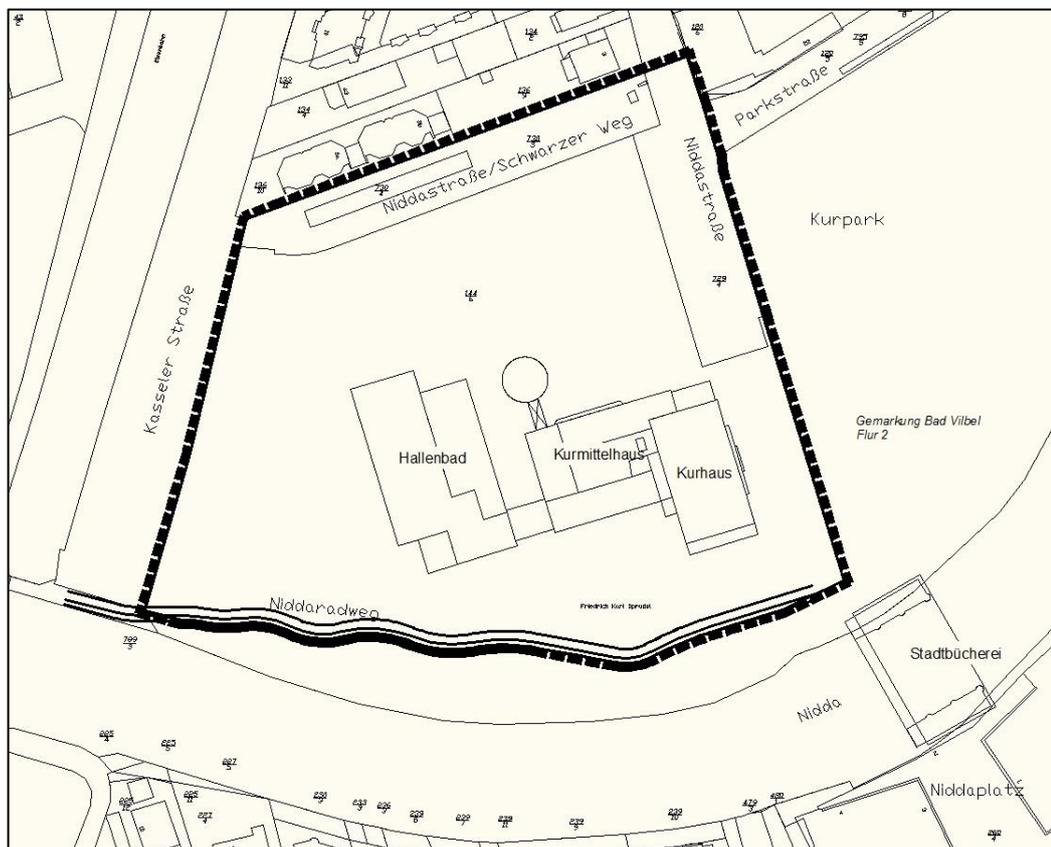


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Bad Vilbeler Kurparks. Es wird im Westen begrenzt durch die Kasseler Straße, im Norden durch einen Teil der Niddastraße, der auch Schwarzer Weg genannt wird, und im Osten durch den südlichen Teil der Niddastraße. Im Süden des Plangebiets verläuft der Niddaradweg. Die Neue Mitte der Innenstadt Bad Vilbels liegt mit dem Niddaplatz unmittelbar gegenüber am südlichen Niddaufer und ist vom Plangebiet aus über die Brücke mit der Stadtbibliothek direkt zu erreichen. Im Plangebiet sind unterschiedliche Geländehöhen zu verzeichnen: Die Grünfläche fällt vom Kurhaus-Vorplatzes Richtung Westen um knapp 2 m ab und liegt ca. 4 m unterhalb der Kasseler Straße. Am Rand der Kasseler Straße befindet sich eine Böschung zum Plangebiet.

Im Plangebiet liegt das Kurhaus nebst Anbau (Kurmittelhaus) sowie das Hallenbad der Stadt. Weiterhin liegt innerhalb des Parks der Friedrich Karl Sprudel. Im Norden, angrenzend an die Niddastraße/Schwarzer Weg, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz (City-Parkplatz). Zur Kasseler Straße und zur Nidda hin erstreckt sich ein kleiner Teil des Kurparks. Der größere (und auch denkmalgeschützte) Teil des Kurparks schließt sich im Osten an das Plangebiet an.

Die am Plangebiet vorbeiführende Kasseler Straße verbindet das Plangebiet mit dem überörtlichen Straßennetz.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 30.06.2017, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 15.12.2016, und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert am 28.09.2015, erstellt.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" dargestellt. Weiterhin handelt es sich um ein "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und um ein "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie um ein Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet. Zudem liegt es in einem "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". Der Radweg an der Nidda ist als "Überörtliche Fahrradroute - Bestand" und der Uferbereich der Nidda als "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" dargestellt.



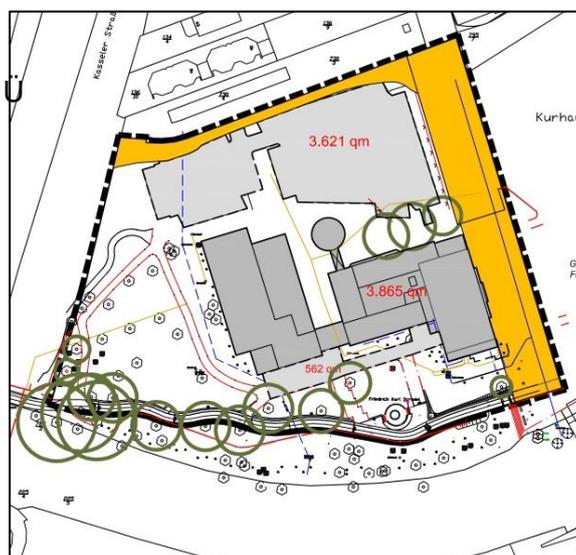
Abb.: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Die vorgesehene oben beschriebene Nutzung durch Hotel und Stadthalle im Kurpark entspricht somit nicht vollständig den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010.

Da hierdurch aber die städtebaulich bedeutsame Stärkung des Stadtzentrums planungsrechtlich abgesichert und die Innenentwicklung maßgeblich befördert wird und zudem ein direktes Flächenrecycling im Bereich des Hallenbades und des Kurmittelhauses stattfindet, geht die Stadt Bad Vilbel davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht.

Gegenüber der bislang bestehenden Nutzung durch diverse Gebäude und einen großen Parkplatz wird sich die Größe der versiegelten und unbegrünten Fläche nicht erheblich erhöhen.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:



Bestand

Überbaut bzw. unbegrünt versiegelt, ohne öffentliche Verkehrsfläche (gelb):

8.048 qm

(Kurhaus, Kurmittelhaus, Hallenbad mit Vorfläche, Cityparkplatz)

P



Planung

Überbau- bzw. unbegrünt versiegelbar:

9.305 qm

(Kurhaus, neue Gebäude, Zufahrten, Terrassen, zusätzliche öff. Verkehrsfläche)

Die Flächen wurden überschlägig ermittelt. Demnach überschreitet die Planung den Bestand um ca. 15,6 %.

In einem Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main am 31.08.2017 wurde besprochen, dass bei einer Flächenzunahme von weniger als 20 % der RPS/RegFNP 2010 entsprechend angepasst werden kann, ohne dass ein formales Änderungsverfahren erforderlich ist.

Es ist vorgesehen, durch eine gemeinsame Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und den Freiflächen der Sondergebiete den durch Grün geprägten Charakter in diesem Bereich zu erhalten.

Bestehendes Planungsrecht

Teile der Verkehrsflächen der Niddastraße und Niddastraße/Schwarzer Weg befinden sich innerhalb des Bebauungsplans "Schwarzer Weg - 1. Änderung". Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind zwei Kulturdenkmäler vorhanden. Es handelt sich um das Kurhaus (ehemaliges Volkshaus) sowie den Friedrich Karl Sprudel mit seinem Brunnen-tempel. Weiterhin steht der östlich an das Plangebiet angrenzende Teil des Kurparks unter Denkmalschutz.

Das Kurhaus wurde 1927/28 von einer Gruppe Vilbeler Bürger als Begegnungsstätte errichtet und wurde nach dem 2. Weltkrieg als Bürgerhaus mit angegliedertem Badebetrieb genutzt. Trotz der damit verbundenen zahlreichen Umbauten blieb die Grundanlage des alten Volkshauses mit der nach Osten gerichteten Schauseite und dem davor liegenden kleinen Park an der Nidda erhalten. Das Kurhaus steht unter Denkmalschutz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Der Friedrich Karl Sprudel ist ein Trinkbrunnen, der 1930 erbohrt und 1939 als überdachter Rundbau in unmittelbarer Nachbarschaft zum Volkshaus gestaltet wurde. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.



Abb.: Süd- und Ostseite des Kurhauses



Abb.: Blick vom Niddaplatz aus Richtung Stadtbibliothek / Kurhaus

Die Kulturdenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und bei den Planungen städtebaulich berücksichtigt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit drei Gebäude: Das Kurhaus, das Kurmittelhaus, sowie das städtische Hallenbad. Beim Kurhaus handelt es sich um ein 2-3-geschossiges Gebäude mit einem Walmdach. Das Hauptdach ist nach Westen etwas zurückgesetzt, so dass hier der Eindruck einer dreiflügeligen Anlage entsteht. Durch das nach Westen etwas abfallende Gelände sind an der Westseite des Gebäudes bei gleicher Traufhöhe bis zu fünf Geschosse errichtet worden. Das Gebäude wird jetzt als Bürgerbüro, Touristeninformation und zeitweise auch für kleinere Veranstaltungen genutzt.



Abb.: Westseite des Kurhauses mit dem denkmalgeschützten Friedrich Karl Sprudel im Vordergrund, am rechten Bildrand Teile des Kurmittelhauses (weiße Fassade)

Das Kurmittelhaus hingegen, das aus niedrigeren und sehr heterogen gestalteten Anbauten besteht, steht seit einiger Zeit leer bzw. wird aktuell mit der Unterbringung von geflüchteten Menschen zwischengenutzt. Das Hallenbad wird aufgegeben, da im Westen der Kernstadt ein neues Thermenparadies entsteht.

Eine weitere bauliche Nutzung im Plangebiet stellt der an der Niddastraße/ Schwarzer Weg gelegene City-Parkplatz dar. Dort befinden sich ca. 140 öffentliche Parkplätze, die hauptsächlich für das Geschäftszentrum auf der Südseite der Nidda genutzt werden.

Umgebung

An das Plangebiet im Norden angrenzend befinden sich entlang der Niddastraße/Schwarzer Weg einige 2-3-geschossige Wohngebäude. An der Kreuzung Parkstraße / Niddastraße steht ein Hotel mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die weitere Bebauung an der nördlichen Niddastraße besteht mehrheitlich aus kleinteiligerer Wohnbebauung. Richtung Osten entlang der Parkstraße hat sich eine etwas großformatigere Bebauung entwickelt, die ebenfalls hauptsächlich durch Wohnen genutzt wird.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Niddastraße/Schwarzer Weg, die in die Kasseler Straße mündet, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum City-Parkplatz erfolgt von der Niddastraße/Schwarzer Weg aus.

Im Süden des Plangebiets verläuft der Niddaradweg als überörtliche Radwegsverbindung. Für Fußgänger ist das Plangebiet neben den straßenbegleitenden Fußwegen über das Wegenetz des Kurparks und über die Brücke mit der Stadtbibliothek sehr gut zu erreichen.



Abb.: Niddaradweg am Südrand des Plangebiets

Auch in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet sehr gut erschlossen: An der Parkstraße in der Nähe vom Kurhaus befindet sich die Haltestelle "Kurhaus", von der aus mit mehreren Buslinien sowohl der Südbahnhof, der Bahnhof Bad Vilbel, aber auch Frankfurt angefahren wird. Auf der anderen Seite der Nidda, am Niddaplatz, befindet sich ebenfalls eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird. Der Bad Vilbeler Südbahnhof ist aber auch mit einer Entfernung von ca. 700 m gut fußläufig zu erreichen.

5 Grundzüge der Planung

Im Nordwesten des denkmalgeschützten Kurhauses soll eine multifunktionale Stadthalle und ein Hotel entstehen. Das Hotel soll ein Tagungshotel mit ca. 180 Zimmern sein. Das Hotel wird die Räumlichkeiten der Stadthalle für Veranstaltungen mitnutzen, so dass hier Synergieeffekte zu erwarten sind. Ebenfalls in die Nutzung der Stadthalle miteinbezogen wird das denkmalgeschützte Kurhaus. Es soll denkmalgerecht saniert und neu erschlossen werden, so dass die nachträglich erstellten Anbauten zurückgebaut werden können. Die Stadthalle soll flexible Veranstaltungsräume mit bis zu rund 1.000 Sitzplätzen beherbergen.

Da es sich bei dieser Aufgabe um ein Vorhaben von zentraler Bedeutung für Bad Vilbel handelt, wurden für den Bereich Stadthalle mit Kurhaus mehrere Architekturbüros in einem konkurrierenden Verfahren zur Abgabe eines Entwurfs aufgefordert. Wegen der erwünschten Einbeziehung des Kurhauses wurde auch das Landesamt für Denkmalpflege in das Verfahren zur Bewertung der Entwurfsergebnisse der Stadthalle einbezogen. Ergänzend hierzu wurde das Hotel geplant. Die ausgewählten Entwurfsideen wurden zu einem gemeinsamen Konzept weiterentwickelt und bilden nun die Grundlage für den Bebauungsplan.

Grundgedanke des städtebaulichen Konzepts ist zunächst die Freistellung des Kurhauses. Die Stadthalle wird daher Richtung Norden mit Abstand zum Kurhaus versetzt angeordnet. Ein transparent gestalteter Verbindungsbau mit der barrierefreien Erschließung für beide Gebäude stellt die funktionale Verknüpfung sicher und ermöglicht damit die Nutzung des Kurhauses, bei Bedarf auch im Zusammenhang mit der Stadthalle. Westlich von der Stadthalle ist das Hotel vorgesehen, das über eine Parkanlage mit der Stadthalle verbunden wird. Die Tiefgarage unter der Stadthalle und den Grün- und Verkehrsflächen wird von beiden Einrichtungen genutzt und steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Grünverbindung entlang des Niddaradwegs mit dem prägenden Baumbestand im Uferbereich wird erhalten und durch die Verbindung zum "Schwarzen Weg" ergänzt. Der Friedrich Karl Sprudel wird in die Gestaltung der Grünflächen eingebunden und soll als Kleinod im Park neu inszeniert werden. Im Bereich des Hotelbaus muss in den Baumbestand eingegriffen werden, allerdings bleibt auch Raum für einige Neupflanzungen.

Die Grün- und Freiflächen werden als gemeinsamer zusammenhängender Grünbereich gestaltet. Auf diese Weise ist der durch Grün geprägte Charakter in diesem Bereich sichergestellt. Der hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität am Niddauer wird durch eine ansprechende Wegführung und Flächengestaltung im Einklang mit dem Kurhausvorplatz Rechnung getragen.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt werden: SO-Stadthalle und SO-Hotel. Darin wird die beschriebene Hotelnutzung, die Stadthalle, aber auch die Nutzung des Kurhauses für die öffentliche Verwaltung und ggfs. Räumlichkeiten für Vereine und sonstige bürgerschaftliche Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Auch eine Wiederbelebung des Kurcharakters durch gesundheitliche Einrichtungen könnte hier vorgesehen werden. Ergänzt wird dies in beiden Sondergebieten durch die Zulässigkeit eines gastronomischen Angebots sowie durch die Absicherung betriebsgebundener Wohnungen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung der Grundfläche wird gewährleistet, dass die Versiegelung bzw. unbegrünte Flächenbefestigung die Größe, die auch zur Zeit durch die vorhandenen Gebäude und den Cityparkplatz in Anspruch genommen wird, nicht erheblich überschritten wird, s. Ausführungen zur Flächenbilanz unter Punkt "Regionalplan Südhessen ". Für das SO-Hotel werden darüberhinaus auch die wasserdurchlässig befestigten Flächen begrenzt, um den durch Grün geprägten Charakter der Freiflächen zu bewahren. Für das SO-Stadthalle wird diese Begrenzung nicht getroffen, da infolge des knappen Gebietszuschnitts und der erforderlichen Flächen für Anlieferung, repräsentativen Zugang und einer Terrasse hier in den Freiflächen kaum Spielraum für Begrünung bleibt.

Für die Stadthalle und das Hotel werden je nach Funktion und der Lage im baulichen Zusammenhang abgestufte Gebäudehöhen vorgeschrieben. Infolge des recht großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung sowie der tieferen Lage des westlichen Kurparkgebiets können hier Gebäudehöhen mit bis zu 24 m über dem vorhandenen Gelände errichtet werden. Dies ist städtebaulich erwünscht, da es sich bei dem gesamten Komplex "Stadthalle mit Hotel und Kurhaus" um ein Vorhaben von zentraler Bedeutung für die Gesamtstadt handelt, das auch im Ortsbild von exponiertem Charakter sein soll. Zudem wird durch die bauliche Entwicklung in die Höhe dem Ziel Rechnung getragen, möglichst flächensparend zu bauen und damit den Baumbestand entlang der Nidda zu schonen sowie zwischen dem Hotel und der Stadthalle eine durch Grün geprägte Freifläche zu schaffen.

Für den Bereich der baulichen Verbindung von Stadthalle und Kurhaus wird mit Rücksicht auf das Kulturdenkmal direkt westlich anschließend eine Gebäudehöhe festgeschrieben, die unterhalb der Traufhöhe des Kurhauses liegt. In Verbindung mit der vorgesehenen transparenten Gestaltung dieses Gebäudeteils wird so der gegenüber dem Kulturdenkmal erwünschte zurückhaltende Charakter erreicht. Somit ist das solitäre Erscheinungsbild des Kurhauses sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den der Planung zugrundeliegenden Hochbauentwürfen und räumen diesen in geringem Umfang an städtebaulich verträglichen Stellen etwas Spielraum ein.

Dem städtebaulichen Konzept mit der Berücksichtigung des Kurhauses als Solitär wurde durch Rücksprünge der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an das Kurhaus Rechnung getragen. Ein direkter Anschluss ist erforderlich, um dem Kurhaus, wie oben beschrieben, eine im Zusammenhang mit der Stadthalle stehende Erschließung zu geben. Nicht zuletzt diese gemeinsame barrierefreie Erschließung ermöglicht eine angemessene Weiternutzung des Kulturdenkmals.

Die Fläche für das Hotel bildet einen u-förmigen geschützten Innenbereich, der sich zur Stadthalle und zur Nidda öffnet und damit an die öffentliche Grünfläche anschließen kann. Richtung Süden wird der Niddaradweg und auch der denkmalgeschützte Friedrich Karl Sprudel berücksichtigt, Richtung Norden wird ein ausreichend großer Abstand zu den Gebäuden an der Niddastraße / Schwarzer Weg eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können innerhalb der Sondergebiete durch Terrassen und Vordächer überschritten werden, da diese eine wesentlich geringere Wirkung auf das Ortsbild haben als das Gebäude selbst.

Die hier vorliegende Verkehrsuntersuchung diene im Rahmen der Bauleitplanung zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung sowie zur Beurteilung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die geplanten Anbindungen und die daraus resultierenden Verkehrsabläufe den verkehrstechnischen Empfehlungen entsprechen. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben darüber hinaus, dass vor allem die Schnittstelle zur innerstädtisch bedeutenden Verkehrsachse Kasseler Straße auch im Prognoseszenario mindestens „befriedigende“ Verkehrsqualitäten aufweisen wird (QSV = C). Ein Aus- oder Umbau der signalgeregelten Einmündung (KP-1) ist nicht erforderlich. Empfehlenswert ist jedoch eine Optimierung der Signalanlage über eine verkehrabhängige Steuerung. Hierdurch kann auch auf temporäre Ereignisse mit zum Teil deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen reagiert und die Verkehrsabläufe auch dann noch einmal optimiert werden.

Die weiteren Strecken und Knotenpunkte im Untersuchungsraum in Richtung Nidda- und Parkstraße sind hinsichtlich ihrer künftigen Verkehrsqualität als insgesamt „sehr gut“ (QSV = A) zu bewerten.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Planvorhabens in der vorliegenden Form und den vorgesehen Verkehrsabläufen auch mit einem Prognosehorizont 2030 gesichert ist."

Ruhender Verkehr

Der durch die neue Nutzung entstehende Bedarf an KFZ-Stellplätzen soll durch eine Tiefgarage im Plangebiet gedeckt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf für das Hotel mit 180 Zimmern durch 100 Stellplätze in der Tiefgarage gedeckt werden kann, da sich Synergieeffekte durch die Nutzung des Hotels im Zusammenhang mit der Stadthalle ergeben werden: Besucher der Stadthalle übernachten im Hotel. Für die Nutzung der Stadthalle und dem Kurhaus wurde daher ein Bedarf von weiteren 200 Stellplätzen ermittelt. Diese Stellplatzzahlen weichen von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel ab und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind in der Tiefgarage mindestens 365 Stellplätze vorgesehen, so dass genügend Puffer für eine sonstige öffentliche Nutzung bleibt. Zusätzlich ist die Nutzung der nicht immer voll ausgelasteten Tiefgarage unter der Neuen Mitte mit ca. 170 Stellplätze möglich. Weitere Parkplätze sind im Nahbereich (Parkstraße) vorhanden.

Um in den Kurpark so wenig wie möglich einzugreifen, sollen diese Stellplätze in einer ein- bis zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Bei der Planung der Tiefgarage ist insbesondere die Lage im Heilquellenschutzgebiet und in einem von möglichem Hochwasser betroffenen Bereich zu berücksichtigen, s. Anlage "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag".

Weiterhin wird im Bereich der Niddastraße / Schwarzer Weg eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Stellplätze, die über eine Baulast der benachbarten Wohnbebauung zugeordnet sind.

Die Lage der Fahrradabstellplätze wird im Rahmen der nachfolgenden Freiflächen- und Hochbauplanung bestimmt. Vorgesehen ist die Unterbringung von über hundert Abstellplätzen nahe den jeweiligen Eingängen zu den öffentlichen Gebäuden.

Grün-/Freiflächen

Es ist vorgesehen, durch eine gemeinsame Gestaltung der Freiflächen der Sondergebiete und der öffentlichen Grünflächen einen zusammenhängenden Grünbereich zu erhalten. Dieser wird der Lage an der Nidda und der Nähe zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen und Kulturdenkmälern Rechnung tragen und von hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität sein.

Der wichtigste Punkt hinsichtlich der Anlage von Grün- und Freiflächen ist der Erhalt der Parkflächen entlang der Nidda und die Schaffung einer neuen Nord-Süd-Grünverbindung zwischen den beiden großen Baukörpern von Hotel und Stadthalle.

Im Westen des Plangebiets wird durch das Hotel in den bestehenden Parkbereich und damit auch in den hier vorhandenen Baumbestand eingegriffen. An der Westgrenze zur Kasseler Straße hin sowie innerhalb der neuen Nord-Süd-Grünverbindung ist daher die Pflanzung neuer Bäume vorgesehen. Entlang der Nidda kann hingegen der Baumbestand nebst dem wichtigen Niddaradweg erhalten werden, so dass auch weiterhin aus Richtung Süden und von der Neue Mitte aus die vorhandenen prächtigen 20 bis 30 m hohen Bäume an der Nidda das Bild prägen werden und der überörtliche Radweg weiterhin entlang der Nidda verläuft. Diese Bäume sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Das Parkgebiet wird als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt. Es ist vorgesehen, das vorhandene Kneippbecken innerhalb der Öffentlichen Grünfläche zu verlegen.

Landesrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung sind nur einige landesrechtliche Festsetzungen getroffen worden. Wichtig ist die Festsetzung der Dachbegrünung, die in Verbindung mit den die Gebäude umgebenden Grünflächen den insgesamt durchgrünten Charakter des Plangebiets unterstreichen soll. Hierzu trägt auch bei, dass Einfriedungen ausgeschlossen werden. Damit wird vermieden, dass die Freiflächen der Sondergebiete räumlich von den Freiflächen der umgebenden öffentlichen Flächen abgegrenzt werden und somit eine zusammenhängende Gestaltung der Grünbereiche erfolgen kann.

Die Zahl der Stellplätze wird festgelegt, da infolge der Nutzung der Stadthalle durch Hotelbesucher davon auszugehen ist, dass weniger Stellplätze benötigt werden, als die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vorsieht.

6 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Allerdings muss für das Hotel aufgrund der vorgesehenen Zimmerzahl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden. Diese allgemeine Vorprüfung, durchgeführt durch das Büro Naturprofil, Friedberg, ist der Begründung als Anlage beigefügt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

"Im Zuge des Bebauungsplans „Kurpark West“ der Stadt Bad Vilbel soll ein Hotelneubau mit bis zu 180 Zimmern mit ca. 360 Betten innerhalb der Kernstadt realisiert werden. Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt es sich dabei um ein Bauvorhaben, für das eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen ist. Das Vorhaben des Hotelkomplexes ist räumlich und funktional eng mit der Errichtung einer neuen Stadthalle sowie einer gemeinsamen Tiefgarage und Erschließung verbunden und wird deshalb im Zusammenhang mit diesen - für sich genommen – nicht uvp-pflichtigen Projekten behandelt.

Der Standort des Vorhabens liegt im Zentrum der Kernstadt Bad Vilbel, ist bereits in Teilen bebaut (Hallenbad, Kurhaus und Anbauten, Parkplatz) und wird zweiseitig von Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Bahnlinie) und Bebauung (Wohngebiet) begrenzt. Östlich setzt sich der Kurpark fort und südlich schließen sich die innerörtlichen Uferbereiche der Nidda mit dem Fließgewässer an. Die nicht befestigten bzw. bebauten Bereiche des Plangebietes sind Teil des umgebenden Kurparks. Entsprechend der aktuellen und zurückliegenden siedlungswirtschaftlichen Nutzung sind die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biodiversität, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) überwiegend stark überformt. Eine besondere Empfindlichkeit bzw. Bedeutung ergibt sich teilweise für das Schutzgut Wasser durch die nahegelegene Nidda mit ihren Überschwemmungsbereichen sowie die Lage des Plangebietes innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Naturschutzrechtliche Restriktionen liegen nicht vor. Das im Nahbereich des Vorhabens liegende Kurhaus und der Friedrich-Karl-Sprudel stehen unter Denkmalschutz.

Mit dem Vorhaben ist keine Umweltverschmutzung und/oder Belästigung der umliegenden Nutzungen verbunden. Es entstehen keine Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen oder für die menschliche Gesundheit bzw. werden ggf. bestehende Risiken durch das Vorhaben nicht erhöht.

Die Auswirkungsanalyse für den Planfall kommt zu folgendem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher un bebauter Freiflächen ergeben. Der Umfang dieser Auswirkungen betrifft die wesentlichen Schutzgüter, allerdings nur in geringem Umfang, da es sich in jedem Fall um vorbelastete Standorte handelt. Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen erhöht sich gegenüber dem Istzustand nur unerheblich. Der Anteil vegetationsfähiger Flächen verringert sich unter Berücksichtigung von zu begrünenden Tiefgaragen- und ggf. Dachflächen nicht. Den Anforderungen des Wasserrechts und des Denkmalschutzrechts kann entsprochen werden. Dementsprechend ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG auszugehen.

Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr als Folge Vorhabens ist nicht zu erwarten. Relevante Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung aus dem Betrieb des Hotels und der damit verbundenen Tiefgarage bzw. der Stadthalle werden durch geeignete Schallschutzmaßnahmen vermieden. Der Schutz der Hotelräume gegenüber den bestehenden Lärm-Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr erfordert geeignete Schutzmaßnahmen am Gebäude. Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens festgesetzt und auf der Bauantragsebene nachgewiesen.

Unter der Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich für die Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 UVPG, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht."

Somit dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des UVPG. Das beschleunigte Verfahren kann daher angewendet werden.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a (1) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Auf eine entsprechende Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

Immissionsschutz

Infolge des im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens, aber auch durch das gastronomische Angebot können für die Bebauung in der Umgebung höhere Schallimmissionen entstehen. Das Vorhaben selbst ist ebenfalls Schallimmissionen ausgesetzt, die durch die Lage an der Kasseler Straße und der westlich daran angrenzenden Bahnlinie entstehen. Es wurde daher ein Schallgutachten vom Büro IMB-Plan GmbH, Frankfurt erstellt. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassung

Durch das vorliegende Gutachten sollten die im Zuge des Bebauungsplans „Kurpark West“ zu erwartenden Lärmemissionen (Anlagenlärm, Verkehr, etc.) durch ein Hotel sowie eine Stadthalle ermittelt und ihre Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersucht werden.

Aufgrund der bereits hohen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm (Straße + Bahn) sind darüber hinaus für den Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 zu treffen.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind hinsichtlich der einzelnen Geräuschquellen nachfolgend erläutert:

Straßenverkehrslärm:

An den umliegenden Straßen des Plangebietes besteht aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens bereits eine erhebliche Vorbelastung in Höhe von bis zu 67,3 dB(A) am Tag bzw. 57,1 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Anlagen 4+5).

Durch den zusätzlichen Neuverkehr im Bereich der öffentlichen Straßen erhöhen sich die Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten um bis zu 1,0 d(BA). Da kein Beurteilungspegel über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erhöht wird, liegt keine wesentliche Änderung durch den Neuverkehr im Sinne der 16. BImSchV vor (siehe Anlagen 4+5).

Die durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet hervorgerufenen Steigerungen des Verkehrslärms werden, im Vergleich zur Vorbelastung, als nicht erheblich eingestuft.

Passiver Schallschutz nach DIN 4109:

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Zuge des B-Plans „Kurpark West“ vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 kann die Einhaltung der Innenraumpegel von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) der künftigen Bebauung gewährleistet werden.

Die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag- und Nachtzeitraum beträgt, besonders bei den zur Bahnstrecke hin gelegenen Immissionsorten, weniger als 10 dB(A). Daher ist der Nachtzeitraum nach DIN 4109 für die Ermittlung der entsprechenden Lärmpegelbereiche zu verwenden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus einem 3 dB(A) erhöhtem Beurteilungspegel sowie einem Zuschlag von 10 dB(A) (Berücksichtigung Nachtpegel).

Die errechneten Lärmpegelbereiche (LPB) für die geplanten Gebäude sind in Anlage 6 als Gebäudelärmkarte sowie in Anlage 7 als Ansichten dargestellt.

Die für den Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen werden nachfolgend beschrieben:

- Die zur Kasseler Straße und dem Schwarzen Weg hin gelegenen Fassaden des Hotels sind mindestens dem LPB VI zuzuordnen.
- Die zur Nidda hin gelegenen Fassaden des Hotels sind mindestens dem LPB IV bzw. zur Kasseler Straße hin dem LPB V zuzuordnen.
- Die rückwärtigen Fassaden des nördlichen Hotelflügels sind dem LPB IV zuzuordnen, an allen übrigen Fassaden im Bereich des Hotelinnenhofes genügen LPB II – LPB III.
- Im Bereich der geplanten Stadthalle wird lediglich an der nördlichen Fassade der LPB IV erreicht. Alle übrigen Fassaden zum Hotel bzw. zum Kurpark sind den LPB II – III zuzuordnen.

Alle Fassadenabschnitte im Bereich von Bettenräumen sowie schützenswerter Daueraufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der jeweiligen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 genügen.

Die zum Kurpark hin gelegenen Außenbereiche des geplanten Hotels werden durch das Gebäude selbst geschützt, so dass die Lärmpegel tagsüber kleiner als 55 dB(A) sind. Zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz sind daher für diesen Bereich nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind die schalltechnischen Belange für Einzelobjekte innerhalb des Bebauungsplans im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren auszuarbeiten und so auszuführen, dass die entsprechenden Anforderungen nach TA-Lärm bzw. der gültigen DIN 4109 erfüllt werden.

Geräuschkontingentierung (Gewerbelärm):

Die zulässigen Geräuschemissionen der gewerblichen Nutzungen wurden mit Hilfe der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 so berechnet, dass an der umliegenden Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden (siehe Anlage 8).

Eine Vorbelastung wurde hierbei nicht berücksichtigt, da außer den untersuchten Bereichen keine gewerblichen Nutzungen im Einflussbereich der maßgebenden Immissionsorte vorhanden sind.

Vorschlag für die textliche Festsetzungen zum Gewerbelärm im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

<i>Teilfläche</i>	<i>L(EK), T</i>	<i>L(EK), N</i>
<i>SO Stadthalle</i>	<i>62 dB(A)</i>	<i>57 dB(A)</i>
<i>SO Hotel</i>	<i>62 dB(A)</i>	<i>57 dB(A)</i>

Tab. : Emissionskontingente in dB(A)

Im Zuge der konkreten Objektplanung müssen die Gewerbetreibenden im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren den Nachweis führen, dass die zum Schutz der Nachbarschaft festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

TA-Lärm (Anlieferung, Tiefgarage, Gastronomie, Gebäudetechnik):

Eine Überprüfung der möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zeigt, dass mit den getroffenen Ansätzen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu erwarten sind (siehe Anlage 9).

Dabei hinaus werden an den untersuchten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Zusatzbelastung nach TA-Lärm als nicht relevant einzustufen ist.

Kurzzeitige Geräuschspitzen wurden ebenfalls untersucht und führen an den gewählten Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der zulässigen IRWmax (siehe Anlage 9).

Bei den durchgeführten Berechnungen wurden folgende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die zum Erreichen der Ergebnisse erforderlich sind:

Anlieferung:

- Anlieferungen für das Hotel und die Stadthalle erfolgen von 6 Uhr bis 22 Uhr. Im Nachtzeitraum von 22 Uhr – 6 Uhr finden keine Anlieferungen statt.

- Die Verladung der Waren für die Anlieferung der Stadthalle erfolgt über eine geschlossene Ladehalle innerhalb des Gebäudes der Stadthalle.
- Die Innenwände und die Decke des Anlieferungsbereiches sind schallabsorbierend zu verkleiden.
- Das Rolltor ist, nach aktuellem Stand der Technik, lärmarm und schallgedämmt auszuführen.

Tiefgarage (Stadthalle + Hotel):

- Die Zufahrtsrampen zur gemeinsamen Tiefgarage sind mit nicht geriffeltem Gußasphalt oder Asphaltbeton und einer Einhausung zu versehen
- Die Innenwänden und Decke der Einhausung sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden.
- Regenrinnen sowie Garagentore sind lärmarm entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden (verschraubte Gusseisenplatten, Sektional- oder Schwingtor o.ä.)
- Frischluftzuführungen der Tiefgarage erfolgt über Schächte, die schallabsorbierend zu verkleiden sind.

Außengastronomie:

- Eine Nutzung der Außengastronomie ist mit den gewählten Ansätzen (bis ca. 250 m² bzw. 70 Personen) auf den Tagzeitraum von 6 – 22 Uhr zu beschränken.
- Eine Nutzung während des Nachtzeitraums führt zu Überschreitungen der zulässigen IRW im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Nidda und ist daher nicht möglich.

Von den genannten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung ausreichen.

TA-Lärm (Gebäudetechnik):

Detaillierte Angaben der technischen Gebäudeausrüstung liegen noch nicht vor. Im Sinne einer Maximalwertabschätzung wurden nachfolgende Annahmen für mögliche Gerätestandorte auf dem Dach des Hotels und der Stadthalle getroffen (siehe Anlage 2):

- 3x Lüftungs- / Klimaanlage LWA = 65 dB(A) auf dem Hotel,
- 3x Lüftungs- / Klimaanlage LWA = 65 dB(A) auf der Stadthalle

Es wird davon ausgegangen, dass die Geräte dem Stand der Technik entsprechen, d.h. einzelntonfrei sind und keine Impulshaltigkeit nach TA-Lärm aufweisen.

Sowohl Kühl- als auch Lüftungsgeräte werden teilweise auch nachts betrieben, daher wurde bei den Berechnungen im ungünstigsten Fall von einer durchgehenden Nutzung (24h) während der gesamten Tag- als auch Nachtzeit ausgegangen.

Die von der Gebäudetechnik ausgehenden Beurteilungspegel liegen sowohl tags als auch nachts unterhalb der zulässigen IRW. Sollten zusätzliche Geräte aufgestellt bzw. andere Standorte gewählt werden, sind diese entsprechend so anzupassen, dass die einschlägigen Vorschriften der TA-Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung erfüllt werden."

Hinweis: Die in dem Zitat angeführten Angaben zu Anlagen beziehen sich auf Anlagen zum Schallschutzgutachten.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens machen deutlich, dass die schalltechnischen Anforderungen sowohl für die umgebenden Nutzungen als auch für das Plangebiet selbst eingehalten werden können. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan integriert. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Flächen- und Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung insofern gefolgt, als dass es sich hier zum großen Teil um die Nachnutzung einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche im innerstädtischen Bereich handelt. Allerdings werden auch Teile des bislang begrünten und unversiegelten Kurparks in Anspruch genommen. Die für den Boden nachteiligen Auswirkungen werden durch die Festsetzung einer möglichst eng gefassten Grundfläche nebst der Pflicht zur Begrünung der Tiefgarage und der Dachflächen soweit wie möglich gemindert.

Weitere Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz sind in der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag enthalten. Beide Beiträge liegen der Begründung als Anlage bei.

Klimaschutz

Obwohl das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut und durch Wege, Zufahrten und den Parkplatz versiegelt bzw. befestigt ist, kommt es durch die zusätzliche Inanspruchnahme der bislang unbefestigten Flächen des Kurparks zu örtlich begrenzten Auswirkungen auf das Klima. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das Notwendige und die Pflicht zur Begrünung der Dachflächen und der Tiefgarage, soweit sie nicht als Terrasse etc. genutzt wird oder überbaut ist, werden die negativen Einflüsse soweit gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Es wurde daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Nach Abschluss der Untersuchungen sind die Ergebnisse im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt worden. Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die darin aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Zu weiteren Belangen des Umweltschutzes s. Anlage "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag".

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die für die Wasserversorgung zuständigen Stadtwerke Bad Vilbel haben bezüglich der Versorgungslage in diesem Bereich keine Bedenken geäußert. Die Wasserversorgung für die im Bebauungsplan vorgesehene künftige Bebauung ist durch bestehende Wasserlieferverträge der Stadtwerke und Entnahmerechte der Wassergewinnungsanlage gewährleistet. Die örtliche Versorgung des betreffenden Bereiches ist über eine gute Anbindungen an das innerstädtische Wassernetz sichergestellt. Damit ist die betriebliche Versorgung der Gebäude wie auch der Löschwasserbedarf für den Grundschutz, den die Stadtwerke gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 leisten müssen, in ausreichender Größe abgesichert.

Die bezüglich der Abwasserentsorgung zuständige Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel hat bezüglich der Abwasserentsorgung ebenfalls keine Bedenken geäußert. Die Abwasserentsorgung ist somit ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird das Aufkommen von Niederschlagswasser reduziert.

Schonung der Grundwasservorkommen

In den Bebauungsplan wird zur Schonung der Grundwasservorkommen eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen. Damit kann ein Teil des Wasserbedarfs durch das anfallende Niederschlagswasser gedeckt werden und der Verbrauch von Frischwasser gesenkt werden.

Die möglichst geringe Einschränkung der Grundwasserneubildung wird durch eine sehr enge Festsetzung zu den zulässigen Grundflächen gestärkt. Diese Festsetzung basiert auf den konkreten Hochbauentwürfen und lässt nur noch geringe Spielräume zu, so dass in diesem sensiblen Umfeld mit der umgebenden Parknutzung ein angemessener Umgang mit den vorhandenen unversiegelten Freiflächen erfolgt. Zudem ist eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten in den Bebauungsplan integriert worden, so dass auch auf diesem Weg die Grundwasserneubildung nur in möglichst geringem Umfang eingeschränkt wird.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Informationen über mögliche Altstandorte im Plangebiet vor.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess.Regierungsblatt Nr.33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Art und Umfang der vorzulegenden

Unterlagen sind mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Grundwasserstände

Die Grundwasserstände im Plangebiet werden aufgrund der Nähe zur Nidda unmittelbar mit den Wasserständen in der Nidda korrespondieren. Bei Hochwasserabflüssen in der Nidda liegen die Wasserspiegellagen zeitweise über dem hinterliegenden Gelände. Daher kann es im Plangebiet dazu kommen, dass Grundwasser zu Tage tritt. Diesbezüglich sind in den Gebäuden geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Überschwemmungsgebiet der Nidda

Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda, jedoch unmittelbar am Rand. Bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen wäre das Plangebiet bei HQ100 und HQExtrem zu großen Teilen von Überschwemmungen betroffen. Zudem liegen bei Hochwasserführung der Nidda die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet, so dass es damit zu zu Tage tretendem Grundwasser kommt.

Eine entsprechende textliche Kennzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst und in der Nähe sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Hausanschlüsse vorhanden. Im Bereich des Hallenbads existiert eine Trafostation. Der Bestand und Betrieb der Anlagen außerhalb des Plangebiets ist zu gewährleisten. Im Plangebiet selbst müssen Anlagen teilweise verlegt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher mit den Versorgungsträgern (ovag Netz, ovag Wasser, Stadtwerke Bad Vilbel) die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Anlagen bzw. deren Umlegung abzustimmen.

Insbesondere zu beachten ist die 1. Fernwasserleitung HW 300-700. Dies ist eine ca. 110 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Diese Leitung liegt westlich der Kasseler Straße.

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 Auswirkungen der Planung - Kosten

Es entstehen der Stadt neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren Kosten für die Errichtung der Stadthalle, den damit zusammenhängenden Umbau der Erschließungsstraßen und -wege sowie für die Gestaltung der öffentlichen Flächen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken, soweit nicht eine Übernahme durch Private vertraglich oder durch Satzung geregelt ist.

10 Statistik

Geltungsbereich	ca. 22.894 qm
SO-Stadthalle (überbaubare + nicht überbaubare Grundstücksflächen)	ca. 6.954 qm
SO-Hotel (überbaubare + nicht überbaubare Grundstücksflächen)	ca. 3.776 qm
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca. 6.252 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.673 qm
Fläche für Stellplätze	ca. 239 qm

Darmstadt, 15.03.2018

Dipl.-Ing. Birgit Diesing