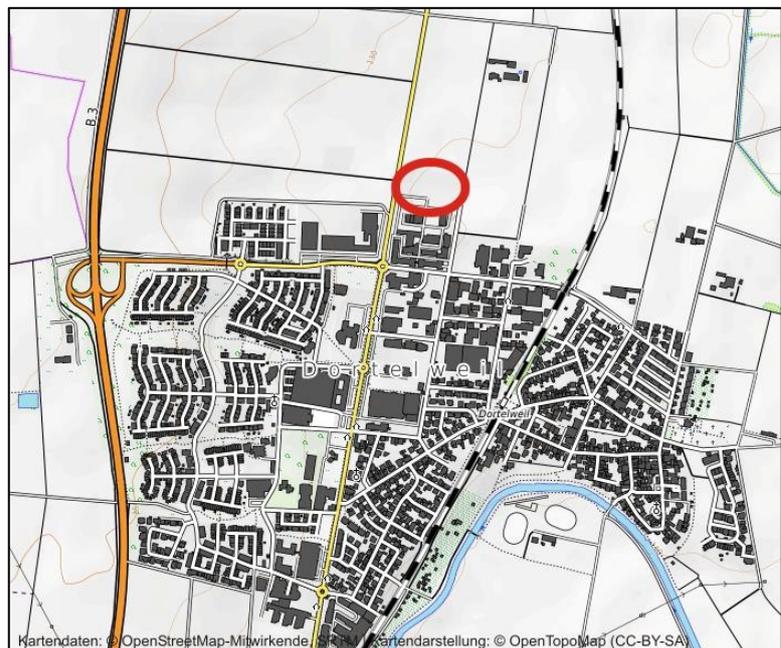


## Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



## Zusammenfassende Erklärung

**Bad Vilbel:**  
**Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"**  
**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

Nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1 EINFÜHRUNG**

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 aufrechtzuhalten und seinen dauerhaften Bestand zu sichern.

Ein weiterer Flächenbedarf besteht durch die Arbeit der städtischen Gartenabteilung und den Baubetriebshof. Diese haben zwar bereits im südlich an das Plangebiet 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.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste infolgedessen am 04.09.2018 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG**

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung gemäß § 2 (4) BauGB ermittelt und bewertet. Geordnet nach Schutzgütern wurde der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet. Ihm wurden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt.

Insgesamt lassen sich die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

- Die vorgesehene Planung führt zu "hohen" negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden" und "Fläche", was insbesondere an der hohen Wertigkeit und Bedeutung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen liegt.
- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter "Wasser", "Klima / Luft", "Mensch und Kulturgüter", "Landschaftsbild" und "Flora und Fauna, biologische Vielfalt" werden als "gering" bewertet.

- Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine detaillierte Alternativenprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine alternativen Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen bzw. verfügbar sind. Hinzu kommt der Erweiterungsbedarf für den städtischen Garten- und Baubetriebshof, der in dieser Lage flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann.

Während des Planverfahrens wurde auch eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die in der Prüfung vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann gewährleistet werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. So ist im Norden eine umfangreiche Hecke aus Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung von Flächen, die an die freie Feldflur angrenzen, getroffen.

Als weitere Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB wurden Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen, eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 30 % der Dachflächen sowie das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt.

Entsprechend einer während des Planverfahrens durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Restdefizit, welches durch Heranziehen externer Ausgleichsmaßnahmen eines Ökokontos vollständig kompensiert werden kann.

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 12.12.2018 mit anschließender öffentlicher Auslegung von 14 Tagen.

Es wurden keine Anregungen mit Bedeutung für die Planung vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch die Versendung des Planungskonzeptes mit Erläuterungstext sowie landschaftsplanerischer Bestandskarte und weiteren Fachbeiträgen am 14.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme bis 17.12.2018.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen angeregt, die Bauverbotszone nicht im Plan darzustellen, wenn der Fahrbahnrand nicht eingemessen ist. Dies wurde im Rahmen der Entwurfsplanung aufgegriffen, der Fahrbahnrand wurde eingemessen. Weiterhin wurde angeregt, zur Kreisstraße hin ein Zufahrtsverbot festzusetzen und bei Baumpflanzungen den Mindestabstand zum Fahrbahnrand zu beachten. Diesen Anregungen wurde, soweit auf planungsrechtlicher Ebene möglich, im Rahmen der Entwurfsplanung nachgekommen. Zudem wurde von Hessen Mobil auf die Emissionen der Kreisstraße und auf die nicht erlaubte Zuleitung von Niederschlags- und sonstigem Abwasser aus dem Plangebiet hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genom-

men.

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises regte an, Hinweise auf Schutzgebiete, ggfs. Altlasten und zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern aufzunehmen. Dem wurde, soweit im Plangebiet von Belang, gefolgt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde die Ergänzung der Unterlagen durch einen Umweltbericht, Artenschutzgutachten und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angeregt. Diese Unterlagen wurden im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens ergänzt. Die Fachstelle Agrarfachaufgaben weist darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um eine sehr gute ackerbauliche Bodenqualität handele und die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben solle. Dem wurde nicht gefolgt. Eine Alternativenprüfung führte zu dem Ergebnis, dass es zur Deckung des aufgeführten Gemeinbedarfs im Stadtgebiet keine andere geeignete Fläche gibt. Weiterhin wurde seitens der Fachstelle darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erforderlich sei. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, das Änderungsverfahren zum RegFNP wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans in die Wege geleitet. Vom Fachdienst Bauordnung wurde angeregt, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten. Dieser Anregung wurde im Rahmen des Umweltberichts gefolgt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Zufahrtsmöglichkeiten vom Erschließungsweg zugelassen werden sollten. Dem wurde im Rahmen der Entwurfsplanung gefolgt.

Der Versorgungsträger OVAG hat auf bestehende Stromkabel sowie deren Schutzstreifen hingewiesen. Diese Information wurde in den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin wurde angeregt, für eine eventuell erforderliche Transformatorenstation im Plangebiet entsprechende Festsetzungen zu treffen. Dem wurde im Rahmen der Entwurfsplanung gefolgt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde angeregt, eine Alternativenprüfung vorzunehmen. Dem wurde im Rahmen des Entwurfs gefolgt. Es wurde weiterhin festgestellt, dass eine Änderung des RegFNP erforderlich sei. Dies wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren veranlasst. Zudem wurde angeregt, gemäß BauGB die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und den Erweiterungsbedarf für den Garten- und Baubetriebshof darzulegen. Dem wurde im Rahmen der Begründung gefolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Deckung des Wasserbedarfs sowie zur Abwasserentsorgung erforderlich seien. Dem wurde im Rahmen der Begründung gefolgt, soweit dies zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung möglich ist. Hinsichtlich des Bodenschutzes wurde auf die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die damit zusammenhängenden Nachforschungspflichten hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes wurde auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" hingewiesen. Der entsprechende Bearbeitungskatalog wurde im Rahmen des Umweltberichts im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Weiterhin wurde auf die erforderliche Berücksichtigung der Lärmemissionen hingewiesen. Dem wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat zur Planung festgestellt, dass die Planung nicht aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt sei und dass ein Antrag auf Änderung des RegFNP gestellt werden müsse. Dem wurde parallel zum weiteren Planverfahren gefolgt.

Der Regionalbauernverband hat wegen der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche angeregt, die Notwendigkeit des Bebauungsplans ausrei-

chend darzulegen. Dem wurde im weiteren Verfahren im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Planung nicht aus dem RegFNP entwickelt sei. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des RegFNP wurde veranlasst.

Die Stadtwerke Bad Vilbel wiesen darauf hin, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 27.09.2019 bis zum 28.10.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 24.09.2019 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.10.2019.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Die Naturschutzverbände regten an, die Pflanzenarten für die anzulegende Hecke auf einige Arten zu begrenzen. Dem wurde nicht gefolgt, um eine möglichst hohe Artenvielfalt zu erzielen. Allerdings wurden aus Gründen des Artenschutzes aus der Vorschlagsliste die höher wachsenden Gehölze gestrichen. Weiterhin regten die Verbände an, um das Rebhuhn zu schützen technische Maßnahmen an Gebäuden zu ergreifen, um hier keine Ansitzwarten für Raubvögel zu schaffen. Dem wurde durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan gefolgt.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement regte an, die Bauverbotszone nicht in Bezug zur Grundstücksgrenze zu vermaßen. Dem wurde gefolgt, die Bauverbotszone wurde vom eingemessenen Fahrbahnrand aus eingetragen. Weiterhin wurden einige Hinweise gegeben, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Hinweise des Kreisausschusses Wetteraukreis, Fachstelle Brandschutz, zu brandschutztechnischen Anforderungen werden zur Kenntnis und zu gegebener Zeit beachtet werden. Der seitens der Fachstelle Agrarfachaufgaben erfolgten Anregung, in die Alternativenprüfung ein bestehendes Mischgebiet aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, da für dieses Gebiet bereits eine bestimmte anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Zudem würde bei dem vorgeschlagenen Standort der Synergieeffekt des kurzen Wegs für den Bauhof durch eine Erweiterung in der direkten Nachbarschaft wegfallen. Der Anregung, die Fläche des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen, wird daher nicht gefolgt. Aufgegriffen wurde aber die Anregung, zum Schutz der benachbarten Ackerfläche vor Blattläusen bestimmte Pflanzenarten aus der Vorschlagsliste zu streichen. Auf Anregung des FD Bauordnung wurden einige Maße im Bebauungsplan ergänzt.

Der Anregung des Versorgungsträgers ovag Netz GmbH, die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche darzustellen, wird nicht gefolgt, da es dazu kein planungsrechtliches Erfordernis gibt. Der Anregung, eine größere Fläche für die Transformatorenstation vorzusehen, als dies zunächst noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB angeregt wurde, wird nicht gefolgt, da hierfür keine Gründe genannt wurden.

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Bodengutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt, da die Versickerung nur eine Möglichkeit ist, das Niederschlagswasser abzuführen. Es kann gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans auch gesammelt und verwendet werden. Ein Bodengutachten ist daher nicht unbedingt erforderlich. Der Anregung, die hohen negativen Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen, wurde durch Festsetzungen zur Begrenzung der Ausnutzung und zur Dachbegrünung bereits gefolgt. Auch sind im Umweltbericht ausreichende Aussagen zum Schutzgut Boden enthalten.

Der Anregung des Regionalbauernverbands, bei der Alternativenprüfung weitere Flächen zu berücksichtigen und das Vorhaben nicht auf einer landwirtschaftlichen Fläche anzusiedeln, wurde nicht gefolgt, da bereits alle in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet untersucht wurden und sich daraus keine sinnvolle Alternative ergeben hat.

Die Anregung der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die Formulierung in der Begründung zur Trink- und Löschwasserversorgung zu ändern, wurde zum Anlass genommen, mit den Stadtwerken diese Frage zu klären und entsprechende Angaben in der Begründung zu ergänzen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.02.2020 den Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgte mit Bescheid vom 23.06.2020. Mit der Bekanntmachung am 02.07.2020 wurde der Plan rechtskräftig.

#### **4 PLANWAHL NACH ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN**

Als Alternative zu der Planung käme theoretisch die Wahl eines anderen Standortes in Betracht. Allerdings hatte die im Aufstellungsverfahren erfolgte Alternativenprüfung zum Ergebnis, dass nach bestimmten Kriterien wie räumliche Nähe zum Betriebshof, Verfügbarkeit, Größe und Konfliktpotential zur Nachbarschaft keine sinnvollen Alternativen zur Verfügung stehen. Entweder sind diese Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen und zum Teil auch schon entsprechend mit Bebauungsplänen überplant, oder sie sind zu klein bzw. befinden sich nicht im städtischen Besitz. Weiterhin kann die erforderliche Erschließung nicht immer umgebungsverträglich abgewickelt werden. Hinzu kommt der erläuterte Erweiterungsbedarf für den städtischen Betriebshof, der nur an dieser Stelle flächensparend in Zusammenhang mit den benötigten Flächen für den Kulturbetrieb gedeckt werden kann.

Die meisten kritischen Anregungen zum Bebauungsplan betrafen dementsprechend die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Burgfestspiele für die Gesamtstadt sowie den sich weiter abzeichnenden Bevölkerungszug und damit den Erweiterungsbedarf für den Betriebshof konnte keine andere geeignete Fläche gefunden werden, so dass der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche in Kauf genommen wird. Im Rahmen des erforderlichen Änderungsverfahrens des RegFNP ergaben sich hierzu auch keine entgegen wirkenden Aspekte.

Den umweltbezogenen Belangen wurde im Rahmen der Umweltprüfung und dem ergänzenden Fachgutachten zum Artenschutz Rechnung getragen. Aus dem Gutachten zum Artenschutz sowie der erfolgten landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme ergaben sich u.a. grünordnerische Festsetzungen im zukünftigen Baugebiet. So wurde die Eingrünung zum Ortsrand hin durch eine breite Heckenpflanzung sichergestellt sowie Maßnahmen zum Schutz des Rebhuhns und zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt. Mit Regelungen zur Mindestdachbegrünung und zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen kann der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft reduziert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Deckung des Gemeinbedarfs an einer städtebaulich sinnvollen Lage im Stadtgebiet erreicht wurde. Damit kann die Stadt den Zielen ihres Leitbildes als attraktiver Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet mit den Burgfestspielen als kultureller Schwerpunkt auch in Zukunft in angemessenem Umfang Rechnung tragen.

Dipl.-Ing. Birgit Diesing