

**Bebauungsplan
"Jugend- und Bürgertreff Massenheim"**

August 2010

Begründung Teil A

**Stadt Bad Vilbel:
Bebauungsplan
„Jugend- und Bürgertreff Massenheim“
- Begründung gemäß § 2 a BauGB -
Teil A**

Inhalt

- 1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**
- 2 Geltungsbereich, Lage, verkehrliche Erschließung, Topografie**
- 3 Anlass und Ziel der Planung; Standortwahl**
- 4 Vorhandene Nutzung und Baustruktur**
- 5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung**
- 6 Grundzüge der Planung**
- 7 Schallimmissionen**
- 8 Wasserwirtschaftliche Belange**
- 9 Technische Infrastruktur**
- 10 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
- 11 Umweltbericht**
- 12 Kosten**
- 13 Planungsstatistik**

Anlagen: - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnische Untersuchung

Begründung Teil B: Umweltbericht

1 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 6. Mai 2005 erstellt.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Fläche als „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Im Entwurf des neuen Regionalplans (RegFNP) wird im Bereich des Plangebietes die Darstellung einer „Grünfläche - Sportanlage, Freibad, Festplatz“ vorgenommen. In Bezug auf die mit der Planung einhergehende Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs stellt das Regierungspräsidium Darmstadt aber Bedenken zurück, da eine relativ kleine Fläche (0,2 ha) im Anschluss an die bestehende Sportanlage und die bebaute Ortslage überplant wurde und im Übrigen eine weitere Zersiedelung in den Regionalen Grünzug nicht zu erwarten ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbands Frankfurt (heutiger Nachfolger ist der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) ist der Bereich als "Grünfläche - Sportanlage" dargestellt. Die geplante Nutzung als "Jugend- und Bürgertreff" weicht hiervon ab. Da aber die Bebauung mit einer Fläche von nur ca. 0,2 ha als geringfügig erachtet wird, und die vorgesehene Nutzung sozialen und kulturellen Zwecken dient und damit weitgehend den Zielen (Grünflächen, Sportanlagen - für Gesundheit, Erholung und Freizeit) der Flächennutzungsplanung in diesem Bereich entspricht, bestehen seitens des Planungsverbands keine Bedenken gegen das Vorhaben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Auch eine Anpassung im Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) mit einer Darstellung als "Fläche für den Gemeinbedarf" erübrigt sich, da die überbaubare Fläche unterhalb der darstellbaren Größe liegt. Die Darstellung als "Grünfläche - Sportanlage, Freibad, Festplatz etc." wird daher voraussichtlich beibehalten.

Im Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es ist keine denkmalgeschützte Bebauung in der Umgebung vorhanden.

2 Geltungsbereich, Lage, verkehrliche Erschließung, Topografie

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Jugend- und Bürgertreff Massenheim" liegt in der Gemarkung Massenheim, Flur Nr. 3 mit den Flurstücken 457/1 teilweise (tw.), 457/2, 458 tw. und 465/1. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Massenheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sportplätzen. An die Sportplätze grenzt der Grünzug des Erlenbaches an, der hier in südöstlicher Richtung fließt. Die Nordumgehung Massenheim (L 3008) führt im Abstand von ca. 100 m in nordöstlicher Richtung am Geltungsbereich vorbei.

Erschlossen wird der Geltungsbereich durch einen Weg, der aus nordöstlicher Richtung von der Homburger Straße zu den Sportplätzen führt. An der Homburger Straße befindet sich ein Parkplatz. Fuß- und Radwegverbindungen führen vom Erschließungsweg parallel zum Erlenbach in südöstlicher Richtung zum Ortskern von Massenheim und darüber hinaus zur Kernstadt von Bad Vilbel. Über die Buslinie FB 63 ist der ÖPNV-Anschluss zum Bad Vilbeler Südbahnhof sichergestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Hanglage. Das Gelände fällt Richtung Südwesten zum Sportgelände ab. In dieser Richtung besteht innerhalb des Plangebiets eine Höhendifferenz von ca. 3 m.

3 Anlass und Ziel der Planung; Standortwahl

Die Stadt Bad Vilbel möchte mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Jugend- und Bürgertreffs schaffen. Anlass hierfür ist der Raumbedarf, der aus den Anforderungen bürgerschaftlicher Nutzungen in Massenheim resultiert und anderweitig nicht befriedigt werden kann.

Bei der Planung ist der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen und insbesondere die Nachbarschaft zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet zu berücksichtigen.

Der vorgesehene Standort hat sich innerhalb Massenheims als der geeignetste herauskristallisiert. Es wurden mehrere Standorte mit folgenden Ergebnissen untersucht:

1. Standort Kath. Kirche am Harheimer Weg

Bestehende, kirchliche Räume können das Raumprogramm für einen Jugend- und Bürgertreff nicht aufnehmen. Zudem wird ein im Eigentum der katholischen Kirche befindliches Gebäude als nicht geeignet erachtet, das von der Stadt Bad Vilbel gewünschte Nutzungskonzept zu verwirklichen. Der Jugend- und Bürgertreff soll ein breites Spektrum von jungen Menschen erreichen, wie auch Kindergruppen und Erwachsenen zur Verfügung stehen. Ziel der angestrebten, offenen Jugendarbeit ist es, Vielfalt und Toleranz zu fördern und eine kreative Freizeitgestaltung zu ermöglichen. Für Bildung und Fortbildung sollen Workshops und Kurse angeboten werden. Die Räume sollen aber auch für Familienfeiern zugänglich sein (Privatvermietungen). Auch eine Kooperation mit Vereinen ist gewünscht.

Ein Neubau für einen städtischen Jugend- und Bürgertreff auf dem Kirchengelände wäre mit den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Harheimer Weg“ nicht vereinbar. Der Bebauungsplan setzt hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Kirchen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ fest. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich ein Friedhof, eine Fläche für eine geplante Friedhofserweiterung und ein Wohngebiet.

2. Standort Gewerbegebiet „Am Apfelkreisel“

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist in dem Gebiet „Am Apfelkreisel“ ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nach Baunutzungsverordnung wäre die vorgesehene Nutzung als Jugend- und Bürgertreff ausnahmsweise zulässig. Dies würde aber den Planungszielen der Stadt Bad Vilbel widersprechen, dort die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

3. Standort „An der Bleiche“

Der Standort „An der Bleiche“ liegt im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit der festgesetzten Nutzung „Spielplatz“ und „Grünfläche“. Die Fläche liegt am Erlenbach und soll für Hochwasserschutzmaßnahmen von Bebauung freigehalten werden.

4. Standort „Am Sportplatz“

Dieser Standort für einen Jugend- und Bürgertreff liegt am Ortsrand, aber in der Nähe des Ortskerns und ist daher für die Ortsbewohner gut erreichbar. Die benachbarten Sportplätze bieten sich als Ergänzung des Freizeitangebots insbesondere für Jugendliche an.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gelände für eine Bebauung geeignet. Es sprechen weder städtische Planungsziele noch regionalplanerische Vorgaben gegen diesen Standort.

Daher ist dieser Standort Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

4 Vorhandene Nutzung und Baustruktur

Im Geltungsbereich befinden sich entlang des Erschließungsweges einige Park- bzw. Stellplätze sowie zwei Garagen. Die Garagen sollen abgerissen und die Stellplätze verlegt werden. Der Rest des Grundstückes ist baulich ungenutzt.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich einige Gartengrundstücke, die durch einen schmalen Fußweg an der Grenze des Plangebiets erschlossen werden. Östlich vom Plangebiet auf der anderen Seite des Erschließungsweges befindet sich die Wohnbebauung des Gebiets "An der Au". Dieses Gebiet ist im entsprechenden Bebauungsplan als "WR - Reines Wohngebiet" festgesetzt. Lediglich der nordwestlichste Teil, der sich nun in der Nachbarschaft zum bestehenden Sportheim befindet, ist als "Fläche für den Gemeinbedarf - Umkleidekabinen" festgesetzt. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 1-2 Geschossen, in der Regel mit Sattel- oder Walmdach.

Das erwähnte Sportheim befindet sich am Erschließungsweg gegenüber vom Plangebiet. Südlich, westlich und nordwestlich vom Plangebiet schließen sich die Sportanlagen an. Lediglich ein kleinerer Teil des Grundstücks, der für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen wird, ist noch (fast) ungenutzte Grünfläche. Auf dieser Fläche steht nur das Brunnenhaus der Hessen-Quelle.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Massenheim. Die eigentliche Planungsfläche grenzt nach Südosten, Südwesten sowie Nordwesten an die bestehenden Sportanlagen des örtlichen Sportvereins an.

Es handelt sich hier um zwei Rasensportplätze sowie um das dazu gehörige Vereinsheim. Nördlich bzw. nordöstlich angelagert an das Plangebiet bestehen recht differenziert ausgestaltete Nutzungsstrukturen. Neben verwilderten bzw. sukzessierten Gehölzbeständen sowie kleinräumigen Brachflächen bestehen hier so genannte Gärten im Außenbereich sowie kleinräumige Streuobstflächen und landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Der eigentliche Geltungsbereich ist als Brachfläche einzustufen. Differenziert wird diese Fläche hinsichtlich ihrer Vegetationsausstattung, wobei der nordöstliche Teil mit einer Hochstaudenflur bestanden ist. Die südwestlichen Teilflächen - in unmittelbarer Angrenzung an den westlich angrenzenden Sportplatz- sind als Trittpflanzengesellschaft einzustufen, was mit der unmittelbar angrenzenden Intensivnutzung der Sportflächen einhergeht.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist frei von jeglichen Gehölzbeständen.

6 Grundzüge der Planung

Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugend- und Bürgertreff festgesetzt.

Standort und Größe der baulichen Anlagen werden durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung eines Vollgeschosses. Aus Gründen des Lärmschutzes (siehe Kapitel 7: Lärmimmissionen) wird festgesetzt, dass auf der nordöstlichen Gebäudeseite und im Dachbereich nur Bauteile mit hoher Schalldämmung verwendet werden dürfen. Eine Optimierung des Lärmschutzes besteht darin, die Höhendifferenz

des Geländes von ca. 3 m auszunutzen, um das Gebäude nach Nordosten im Gelände einzubetten. Auch die Gesamtfassade darf das festgesetzte, resultierende Schldämmmaß nicht unterschreiten, um das angrenzende Wohngebiet vor unzumutbaren Lärmbelastungen zu schützen, die im Gebäudeinnern durch die geplante Nutzung entstehen könnten.

Die Erschließung des Jugend- und Bürgertreffs erfolgt von Südwesten aus in Richtung des Sportplatzes; dort können auch entsprechende Fassadenöffnungen für die Belichtung und Belüftung angeordnet werden.

Erschließung und ruhender Verkehr:

Eine Zufahrt zum Gelände ist über die bestehende öffentliche Erschließungsstraße gegeben.

Drei Stellplätze können in der dafür vorgesehenen Fläche untergebracht werden. Dies genügt den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel für die vorgesehene Nutzung als Jugendtreff, bzw. für Bürgergruppen bis zu 21 Personen.

Es ist vorgesehen, diese Stellplätze nur für Mitarbeiter, sowie für die Anlieferung zugänglich zu machen. Da die Nutzung des Bürger- und Jugendtreffs in der Hauptsache ortsansässigen Vereinen, Gruppen und Bürgern überlassen werden soll, ist die Einrichtung in der Regel zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Auch bei der Nutzung durch eine Krabbelgruppe wird davon ausgegangen, dass die Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden. So wird Verkehr auf dem Erschließungsweg weitgehend vermieden.

In Einzelfällen kann bei Besucherverkehr der Parkplatz an der Homburger Straße mitgenutzt werden. Da eine Baulast zugunsten der Stadt Bad Vilbel für den bestehenden Kunstrasenplatz besteht, und die Stadt Bad Vilbel auch Eigentümerin der Planbereichsflurstücke sein wird, kann dies organisatorisch gelöst werden. Aufgrund der begrenzten Größe der Räumlichkeiten ist aber auch im Bereich der Homburger Straße nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Grünordnerische Festsetzungen

Neben der grünordnerischen Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreifläche wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Gehölzpflanzung planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Diese Anpflanzung findet ihre Begründung in der Schaffung einer Puffer- bzw. Abstandszone zur Minimierung der Störungseinflüsse zu den nordöstlich angrenzenden Gehölzbeständen.

Neben dieser Gehölzanpflanzung werden noch anzupflanzende Einzelbäume zur Eingrünung der baulichen Anlage im Nordwesten der Fläche festgesetzt. Ergänzend zu den o.g. Funktionen der Eingrünung und des Abstandsgrüns zu ökologisch hochwertigen Bereichen wird durch die festgesetzte Verwendung von einheimischer Vegetation ein Eintrag von standortgerechter Vegetation planerisch vorbereitet. So besitzen diese Gehölze eine höhere ökologische Funktion als Nadelgehölze bzw. standortfremde Vegetationsbestände.

7 Schallimmissionen

Es ist zu erwarten, dass von der geplanten Nutzung des Bebauungsplangebiets Schallemissionen ausgehen. Daher wurden die möglichen Emissionen in einer "Schalltechnischen Untersuchung" durch das Büro Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, auf der Grundlage der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke und unter den vorgenannten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Festsetzungen rechnerisch ermittelt und bewertet.

Diese "Schalltechnische Untersuchung" kommt zu folgenden Ergebnissen:

An der umliegenden Bebauung werden bei typischen Veranstaltungen im Außenbereich tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte unterschritten. Bei Normalbetrieb sind daher innerhalb des Tageszeitraums keine Konflikte zu erwarten.

Bei Disco- oder Festbetrieb, der sich bis in den Nachtzeitraum ausdehnen kann, treten bei gekippten Fenstern bzw. geöffneten Türen am nächstgelegenen Immissionspunkt Überschreitungen der zulässigen Richtwerte auf. Hier sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

Eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte kann durch Maßnahmen organisatorischer Art gewährleistet werden. Zum einen können Türen und Fenster weitestgehend geschlossen gehalten und die Anzahl der Personen, die sich im Außenbereich aufhalten, reduziert werden. Zum anderen kann die Anzahl solcher Disco- und Festveranstaltungen auf zehn Termine während eines Kalenderjahres beschränkt, und es kann festgeschrieben werden, dass solche Veranstaltungen an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden dürfen, um das Kriterium des "Seltenen Ereignisses" gemäß TA-Lärm zu erfüllen.

Nach den der schalltechnischen Untersuchung beiliegenden Schallimmissionsplänen sind im südwestlich gelegenen Wohngebiet "Am Römerbrunnen" keine Lärmbelastungen zu erwarten, die die geltenden Richtwerte überschreiten.

Eventuell auf den Geltungsbereich einwirkende Lärmemissionen der Homberger Straße sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet weit genug entfernt und zudem durch die Festsetzungen zur Schalldämmung selbst ausreichend geschützt ist.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Vilbel. Der Wasserbedarf des Jugend- und Bürgertreffs wird durch das vorhandene Ortsnetz gedeckt. Im Bereich der Erschließungsstraßen (außerhalb des Geltungsbereichs) werden Verlängerungen der Wasserleitungen notwendig.

Die Entwässerungsleitungen werden an die bestehenden, bzw. im Bereich der Erschließungsstraßen (außerhalb Geltungsbereich) evtl. zu verlängernden Kanalleitungen angeschlossen:

- Regenwasser: DN 500 mit Auslauf in den Erlenbach
- Schmutzwasser: Druckleitung des Sportheimes mit Anschluss im Aueweg.

Nachweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Niederschlagswasserverwertung:

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Heilquellenschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/2 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel".

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

9 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung erfolgt durch die Oberhessischen Versorgungsbetriebe (OVAG). Eine Transformatorenstation ist vorhanden. Die Kabel werden verlegt, wenn die benötigte Leistung feststeht. Die Leitungen sind bei Bepflanzungen zu schützen.

Ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist mit den Baumaßnahmen der übrigen Versorgungsträger zu koordinieren. Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bekannt zu geben.

Die Versorgung mit Erdgas kann über eine Verlängerung der Hauptleitungen in der Straße „An der Au“ über den Erschließungsweg gesichert werden.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1 BauGB ist für die Belange von Natur und Landschaft, d.h. über den Umfang von Eingriffen und Ausgleich im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Mit Blick auf die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um das durch die Planung entstandene Eingriffsdefizit auszugleichen.

Neben der Festsetzung einer „Grundstücksfreiflächenbegrünung“ wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Gehölzpflanzung und im Nordwesten des Plangebietes die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgeschrieben.

Das trotz dieser Ausgleichsmaßnahmen noch verbleibende Wertdefizit von 34.425 Wertpunkten wird durch die Inanspruchnahme eines Ökopunktekontos aus dem Projekt Niddarenaturierung in Gronau vollständig kompensiert.

11 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und aus § 2a BauGB.

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen u. a. die vorliegende Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Bestandskarte) und der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie zahlreiche Unterlagen aus dem Umweltvorsorge-Atlas des Planungsverbandes.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist auf die dem Umweltbericht als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Immissionen auf die südöstlich angrenzende Wohnbebauung zu verweisen.

Die Umweltprüfung selbst kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche durch das Vorhaben verursachte Umweltauswirkungen nicht vorbereitet werden.

12 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt neben den Planungskosten weitere Kosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Abwasserkanal und für den Bau und den Unterhalt des Jugend- und Bürgertreffs Massenheim.

13 Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 2.050 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 520 qm

Darmstadt, August 2010
Dipl.-Ing. Irmgard Lehn

Anlagen:

- Begründung Teil B - Umweltbericht
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnische Untersuchung