**Vorlagen-Nummer:** **2017/146**

**Dienststelle:** 60 FB Technische Dienste / Bauwesen Bad Vilbel, 17.08.2017
**Sachbearbeiter / in:** Stadtrat Wysocki

| **Vorlage für:** | |
|---|---|
| Magistrat | 21.08.2017 |
| Ortsbeirat Dortelweil | 30.08.2017 |
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 05.09.2017 |
| Stadtverordnetenversammlung | 12.09.2017 |

**Betreff**

**11. Änderung des Bebauungsplanes "Dortelweil West" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);**
**hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Sachverhalt / Begründung**

Südwestlich des Kreisels Friedberger Straße/Theodor-Heuss-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dortelweil West“ ist entlang der Friedberger Straße ein Gewerbegebiet und entlang der Theodor-Heuss-Straße ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die Bebauung in diesem Bereich bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes. Der Erwerber des Grundstückes möchte ein Hotel und Apartments parallel zur Friedberger Straße errichten und die Restfläche mit Wohnungen beplanen.

Notwendig ist die Modifizierung der Art der Nutzung und der Geschossigkeit. Vorgesehen sind etwa 75 % für Wohnen und 25 % für nicht störende gewerbliche Nutzungen (Hotel und Restaurant).

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Durch die Änderungsplanung soll die städtebauliche Struktur zwischen Rathaus und der Europäischen Schule gesichert werden.

Gemäß § 1 Absatz 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 (3) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorgesehen ist entlang der Friedberger Straße nicht störendes Gewerbe und Apartments (Mischgebiet MI) sowie für die Restfläche die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Westlich der Änderungsfläche ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süden schließt sich das Rathaus (Gemeinbedarf) an. Im Osten liegt ein Gewerbegebiet mit vorwiegender Büronutzung und im Norden befindet sich die Europäische Schule (Gemeinbedarf).

In der Anlage 1 ist der geplante Geltungsbereich, die durch die Bebauungsplanänderung abgedeckt wird, dargestellt.

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel und werden einem Investor für die Realisierung insbesondere der Hotelnutzung zur Verfügung gestellt. Unmittelbar am Kreisel soll die Hotelnutzung erfolgen. Daran anschließend ist jeweils Wohnen vorgesehen. Somit wird ein Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Bad Vilbel geleistet.

Die Erschließung ist überwiegend vorhanden und bedarfsgerecht zu ergänzen.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt entlang der Friedberger Straße Gewerbegebiet und entlang der Theodor-Heuss-Straße für den betroffenen Bereich Mischgebiet dar. Somit ist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich teilweise anzupassen. Die fachtechnischen Untersuchungen (zum Beispiel für Schallschutz und Verkehr) sind Rahmen der Bauleitplanung zu veranlassen.

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes "Dortelweil West" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt und umfasst Flächen westlich der Friedberger Straße und südlich der Theodor-Heuss-Straße.

| Beschlussgrundlage | | | |
|---|---|---|---|
| | Beschluss der / des vom: | | Freiwillige Leistung |
| | (sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie) | | Gesetzliche / vertragl. Leistung |

| Haushaltsplan | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HB | TB | UB | Haushaltsstelle | Haushaltsjahr | | Kostenstelle | |
| | | | | Kostenart | | Kostenträger | |

| Finanzielle Auswirkungen: | | | |
|---|---|---|---|
| | Keine finanziellen Auswirkungen | | Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO |
| | Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt | | Antrag auf Deckung durch Nachtrag |
| | Deckung durch Budget | | Folgekosten für zukünftige Jahre |

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden:

(Fachbereichsleiter / Dezernent )