

# **B E S C H L U S S P R O T O K O L L**

## **über die 18. öffentliche Sitzung**

### **des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses**

**Sitzungstag** : 28.08.2018

**Sitzungsort** : Rathaus, Am Sonnenplatz 1, Sitzungssaal 1. OG

**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:07 Uhr

**Unterbrechungen** : - keine -

Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 15.08.2018 – unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte – einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 23.08.2018 veröffentlicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 98).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses enthalten die Seiten 97 – 102 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Völker  
Vorsitzender

Bußmann  
Schriftführer

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 17

**Fraktionsstärke:**a) stimmberechtigt:**CDU-Fraktion****7 Mitglieder**

Völker, Jens  
Althoff, Klaus  
Bender, Rolf  
Liebermeister, Kurt  
Dr. Witzel, Hagen Roland  
Kießl, Brigitte  
Stockbauer, Iris

**SPD-Fraktion****3 Mitglieder**

André, Lucia  
Kühl, Christian  
Hauer, Carsten

**Bündnis90/Die GRÜNEN****2 Mitglieder**

Breest, Clemens  
Paul, Peter

**FDP-Fraktion****1 Mitglied**

Reimann, Thomas

**Fraktion FREIE WÄHLER****1 Mitglied**

Biere, Raimo

c) es fehlten: ./.

Presse: 1

Zuhörer: 1 ab TOP 5

**TAGESORDNUNG**

1. Mitteilung
- 1.a des Ausschussvorsitzenden
- 1.b des Magistrates
2. 10. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); 2018/92  
hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsaufstellung, -änderung im vereinfachten Verfahren; § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Aufstellung des Bebauungsplanes „ Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 2018/97  
hier: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB
4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.08.2018 - 42/18  
betr. Schutz der erhaltenswerten Bäume im Kurpark West gemäß Vorgabe im Bebauungsplan
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.08.2018 - 44/18  
betr. Ordentliche Einbringung des Masterplans Verkehrsentlastung 2030 in die städtischen Gremien

**Ende der Tagesordnung****Änderung der Tagesordnung:**

Änderungen an der Tagesordnung wurden nicht vorgenommen.

**TOP 1. Mitteilung****TOP 1.a des Ausschussvorsitzenden**

Herr Völker stellte die neue Fachbereichsleiterin Technische Dienste / Bauwesen, Frau Pache, vor.

**TOP 1.b des Magistrates**

ESR Wysocki stellte ebenfalls die neue Fachbereichsleiterin Technische Dienste / Bauwesen, Frau Pache, vor. Erteilte ihr das Wort für eine Kurzvorstellung und berichtete weiter zu den einzelnen Aktivitäten der Stadt in Bezug auf den Ausbau der Nahmobilität. Hierzu führte er folgende Projekte / Maßnahmen an:

- Rückzug des Bike-Sharing-Anbieters BYKE u. a. aus Bad Vilbel
- Installation von sieben zusätzlichen Bike + Ride-Fahrradboxen am Bahnhof Dortelweil
- Radwegeausbau des Plattenweges Heilsberg
- Ausbau des Niddaferweges – Stadtseite
- Zuschussbeantragung Geh- und Radweg Quellenpark
- Ausbau Karbener Weg
- Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen
- Installation einer Rampe im Bereich der Treppe zwischen FFH-Parkplatz und dem Burgpark
- Ausbau der Beleuchtung des Schulweg Dortelweil West – Kernstadt („Im Schleid“)
- Sanierung des Radweges im Bereich des Dottenfelder Hofes
- Beginn der Aktion Stadtradeln zum 01.09.2018
- E-Bikes für die Verwaltung als Alternative für 1-2 Dienstwagen
- Teilnahme an der Regionalkonferenz Mittelhessen – Radschnellverbindungen durch Vertreter des FD Straßenverkehrsbehörde.
- Teilnahme am Bike & Business Kongress am 05.09.2018 durch Vertreter des FD Tiefbau / Abwasser
- Teilnahme am 3. Radfahrkongress am 19.09.2018 durch den Ersten Stadtrat

**TOP 2. 10. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanaufstellung, -änderung im vereinfachten Verfahren; § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

ESR Wysocki erläuterte das Vorhaben und beantwortete die Fragen der Ausschussmitglieder.

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel mit dem Ziel, im Zuge der Realisierung des Wohngebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans an die Vorstellungen des Investors/Stadt anzupassen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Geltungsbereich der Änderung ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.“

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfahl der Stadtverordnetenversammlung – einstimmig (14)- oben genannten Beschlussvorschlag anzunehmen.

### **TOP 3. Aufstellung des Bebauungsplanes „ Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**hier: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB**

ESR Wysocki erläuterte den Hintergrund und beantwortete die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN legte einen Änderungsantrag vor. Diesen zog sie unter der Voraussetzung, dass ihnen die Prüfung der Alternativstandorte vorgelegt wird, jedoch wieder zurück.

- „ 1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Nr. 5, 6/1 und teilweise Nr. 8/3. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.
1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
2. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird hiermit beantragt.“

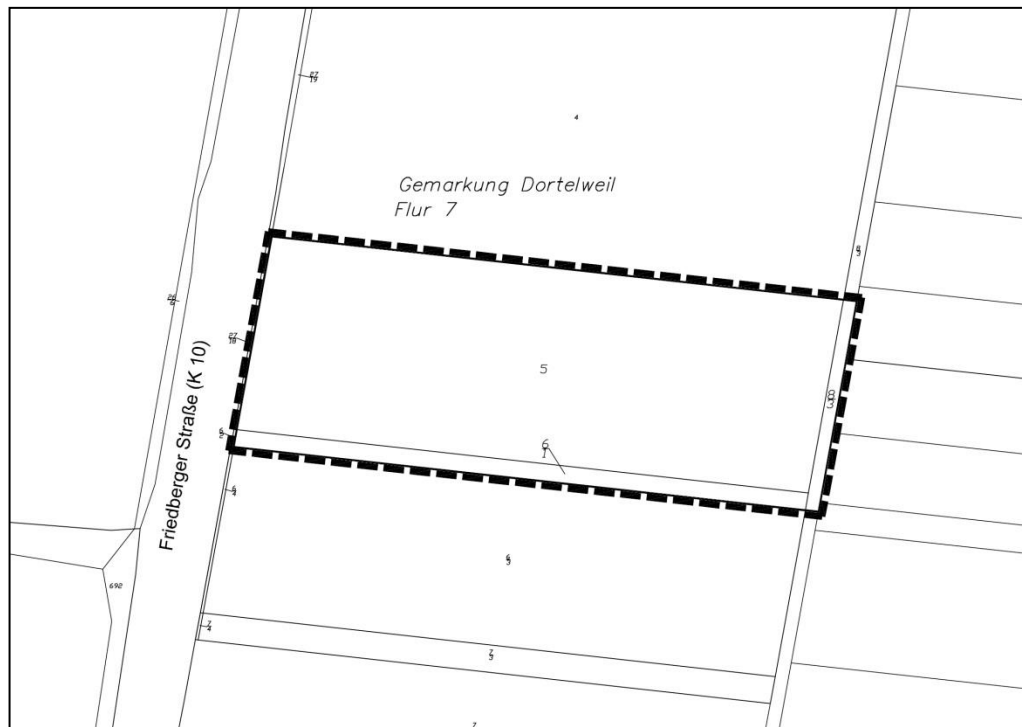


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“, Gemarkung Dortelweil, Flur 7; unmaßstäblich

### **Abstimmungsergebnis:**

Dafür: CDU-, FDP-, SPD-Fraktion, Fraktion Freie Wähler

Dagegen: Fraktion Bündnis 90 / Die GRÜNEN

Enthaltungen: ./.

#### **TOP 4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.08.2018 - 42/18 betr. Schutz der erhaltenswerten Bäume im Kurpark West gemäß Vorgabe im Bebauungsplan**

Herr Paul trägt den Antrag vor und erläutert den Hintergrund des Antrags. Herr Wysocki erklärte, dass die Stadt schon im Rahmen der Abrissarbeiten entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bäume vorgenommen wird und sicherte zu, dass im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ebenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen sind. Nach ausführlicher Aussprache wurde der Antrag zurückgestellt und kam nicht zur Abstimmung.

#### **TOP 5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.08.2018 - 44/18 betr. Ordentliche Einbringung des Masterplans Verkehrsentslastung 2030 in die städtischen Gremien**

Herr Breest trägt den Antrag vor. Herr Wysocki erklärt den Hintergrund seines Masterplanes und die einzelnen Punkte. Ferner erläuterte er den Charakter seines Masterplanes dahingehend, dass es sich hier nicht um eine Vorlage für die Gremien handelt, sondern vielmehr um eine persönliche Meinungsäußerung des Verkehrsdezernenten der Stadt Bad Vilbel.

Nach Erläuterung durch ESR Wysocki zog die Fraktion Bündnis 90 / Die GRÜNEN den Antrag zurück.

**Dienststelle:** 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
**Sachbearbeiter / in:** Herr Biermann

Bad Vilbel, 16.07.2018

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	16.07.2018
Ortsbeirat Kernstadt	27.08.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	28.08.2018
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2018

<b>Betreff</b>
<b>10. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanaufstellung, -änderung im vereinfachten Verfahren; § 13 Baugesetzbuch (BauGB)</b>

<b>Sachverhalt / Begründung</b>
---------------------------------

Der Bebauungsplan 7.Änderung „Krebsschere“ wurde am 17.11.2017 rechtskräftig.

Die 7.Änderung wurde notwendig, da die darin enthaltenden Flächen an einen Investor veräußert wurden, der sie mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauen wollte.

Die Änderungen wurden so vorgenommen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und des Investors aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt wurden.

Bekanntlich liegt dennoch die Tücke oft im Detail, so dass jetzt zu erkennen ist, dass bei der konkreten Planung für die einzelnen Bauvorhaben, einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können.

Grundsätzlich ist es nach Baugesetzbuch möglich, Befreiungen von einzelnen, die Grundzüge der Planung nicht berührenden Festsetzungen, nach § 31 (2) BauGB zu erteilen.

Da es sich jedoch um eine quantitativ relativ hohe Zahl von Befreiungstatbeständen handelt und um auch zukünftig die Rechtssicherheit zu gewähren, wurde in Absprache mit dem Wetteraukreis, als Baugenehmigungsbehörde, abgesprochen, hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzunehmen.

Dabei handelt es sich um folgende wesentliche Änderungen.

1. Ergänzung Art der baulichen Nutzung:
  - a. MI 1 + MI 2: Ergänzung Trafostation
  - b. WA 4: Ergänzung Heizzentrale / Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Energie
2. Maß der baulichen Nutzung:
  - a. Präzisierung der Berechnungsmodalitäten: Bei der Ermittlung der GRZ II sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht einzurechnen.
  - b. Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:
    - Im MI 1, MI 2 und WA 2 Erhöhung von 0,9 auf 1,0
    - In WA 1, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 Erhöhung von 0,8 auf 0,9
  - c. Im WA 2 soll auf Wegegrundstücken eine GRZ II von 1,0 möglich sein.
3. Bauweise:
  - a. MI 1, MI 2, WA 4 und WA 6: in abweichender Bauweise Gebäudelänge > 50 m ergänzen.
  - b. Unterschreitung/Überdeckung Abstandsflächen (MI 1, MI 2, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8): In der abweichenden Bauweise sollte eine Unterschreitung/Überdeckung der Abstandsflächen nach HBO zugelassen werden, sofern an den betreffenden Gebäudewänden keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen oder als 2. Rettungsweg notwendigen Fenster vorhanden sind und die ausreichende Belichtung und der 2. Rettungsweg durch Fenster an anderen Gebäudefassaden gesichert ist. Zusätzliche, zur Belichtung nicht erforderliche, Fenster sind möglich, soweit Gründe des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien:
  - a. WA 3: Umwandlung der Baulinie an der Grundstücksgrenze zur Frauenhoferstraße in eine Baugrenze
  - b. Baugrenze in der Nordwestecke von WA 2 an geplantes Gebäude (7.01) anpassen

- c. Ergänzung zulässiger baulicher Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche: Treppenanlagen, Hauszugänge, Stützbauwerke, Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, Lichtschächte, Gartenterrassen und ähnliches.
- d. Ergänzung zulässiger Überschreitungen der Baugrenzen:
  - WA 2: Erker bis 4,50 m Breite und 0,50 m Tiefe
  - WA 4: Überschreitung ab dem 2. OG bis zu 1 m Tiefe auf maximal 50% der Gebäudelänge
5. Tiefgaragen: Zulässigkeit von Treppenaufgang auf öffentlicher Verkehrsfläche (im verkehrsberuhigten Bereich/Quartiersplatz neben Trafostation) ergänzen.
6. Baumpflanzungen: Im Bereich von Diagonale, Quartiersplatz und parallelem Wohnweg soll von der alleeartigen Anordnung der Baumpflanzungen abgewichen werden können.
7. Präzisierung/Einschränkung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Fläche WA 4 auf 3,00 m und auf Fläche MI 2 auf 3,50 m reduzieren.
8. Änderung der Verkehrsfläche im Bereich Johannes-Gutenberg-Straße von verkehrsberuhigtem Bereich in „normale“ Verkehrsfläche zur Festsetzung einer Tempo-30 Zone.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Wohnbaufläche geplant gekennzeichnet. Damit entspricht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet den Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP).

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Wegen der geringfügigen Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, soll hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird mit der Änderung zudem auch kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, zugelassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzwerk der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

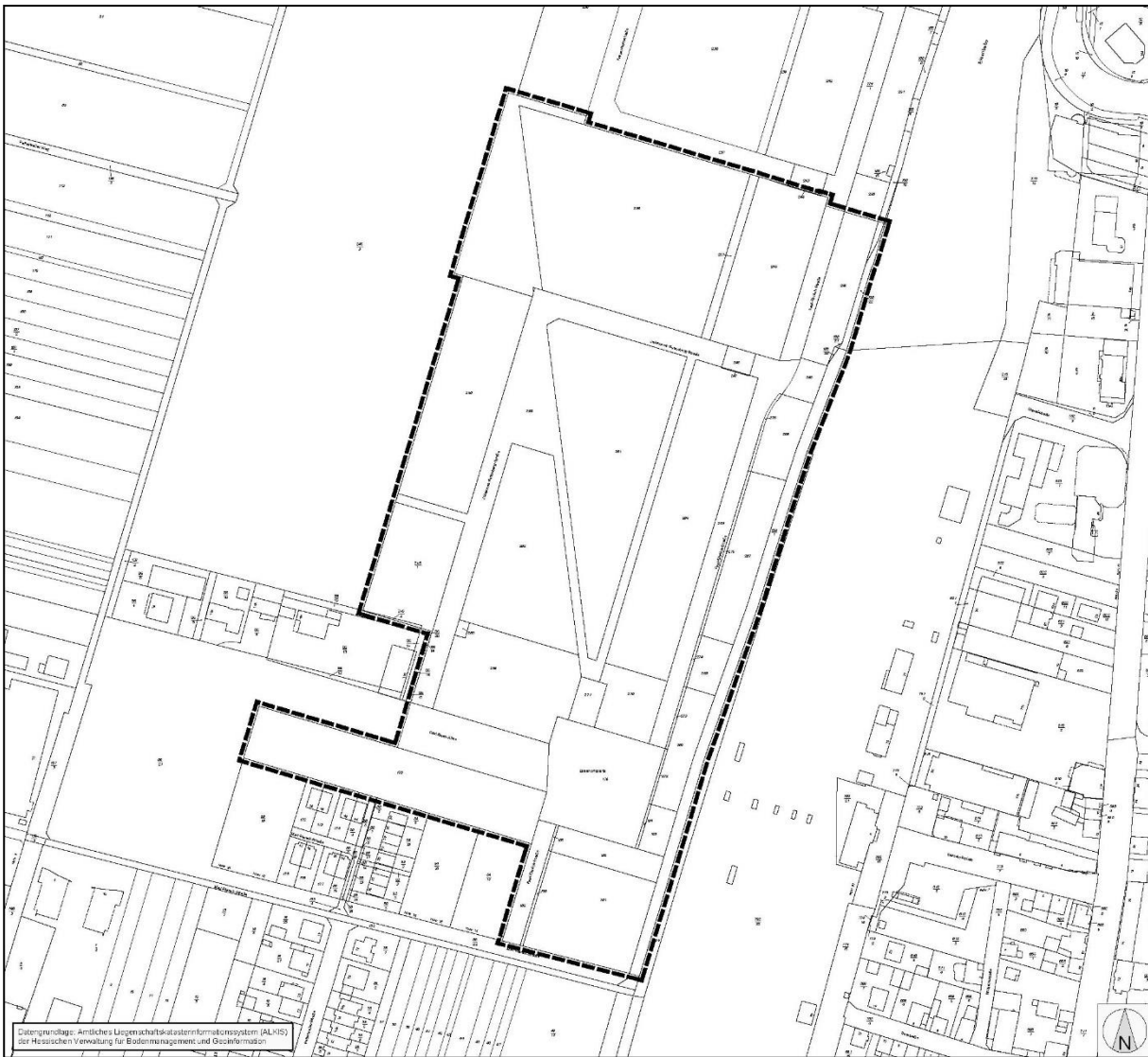
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben, den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst größtenteils die Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes, die Flächen des Grünzuges werden jedoch nicht in die 10. Änderung mit aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Bereiche.





**Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Bebauungsplanänderung „Krebsschere“**

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel mit dem Ziel, im Zuge der Realisierung des Wohngebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans an die Vorstellungen des Investors/Stadt anzupassen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Geltungsbereich der Änderung ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

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 )

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
Sachbearbeiter / in: Herr Biermann

Bad Vilbel, 06.08.2018

Vorlage für:	
Magistrat	13.08.2018
Ortsbeirat Dortelweil	22.08.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	28.08.2018
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2018

#### Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB

#### Sachverhalt / Begründung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel haben sich zu einem kulturellen Event im Rhein-Main-Gebiet entwickelt, welches mittlerweile von ca. 100.000 Besuchern besucht wird.

Zentrale Spielstätte der Burgfestspiele ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltung sind jedoch viel mehr Orte, Plätze und Einrichtungen notwendig, damit auch weiterhin gewährleistet werden kann, dass dieses kulturelle Ereignis stattfinden kann.

Für die Durchführung werden insbesondere Werkstätten (Tischlerei, Schlosserei, Elektrowerkstatt, Schneiderei, Malerwerkstatt) mit dazu gehörenden Lagerräumen, Prohebühnen und Büros benötigt. Zudem sind Räume für Requisite und Bühnenausstattungen notwendig. Hinzu kommen Lagerflächen, Personalräume und Außenflächen, sowie Parkplätze für MitarbeiterInnen und Besucher. Erste überschlägige Berechnungen gehen von einem Platzbedarf von mindestens ca. 3.000 qm dafür aus.

Bisher sind diese Flächen über das Stadtgebiet von Bad Vilbel verteilt, z.T. sind sie in der denkmalgeschützten Zehntscheune untergebracht. Die Zehntscheune ist derzeit nicht der Wertigkeit entsprechend genutzt. Die Auslagerung der Nutzung eröffnet Perspektiven für die Sanierung und höherwertige Nutzung der Zehntscheune. Das wäre ein wichtiges Projekt für die Aufwertung der Kulturachse Alte Mühle/Wasserburg/Zehntscheune. Weitere Flächen liegen im zukünftigen Baugebiet Quellenpark, der demnächst bebaut werden soll, so dass diese Flächen wegfallen. Ebenfalls im Bereich des Baugebietes Dortelweil West liegende Flächen, sollen zukünftig der dort ausgewiesenen Nutzung (z.Zt. Gewerbegebiet) zugeführt werden.

Da diese Flächen in absehbarer Zeit für die Nutzung als Werkstätten, Lagerräume, Büro und sonstige Räumlichkeiten wegfallen werden, ist dringend ein Ersatzstandort dafür zu finden.

Die Stadt Bad Vilbel hat im Bereich der vom Baubetriebshof, der Gartenabteilung, bzw. den Stadtwerken genutzten Bereiche nördlich der Theodor-Heuss-Straße, noch Grundstücke die für eine Nutzung der Kultur/Burgfestspiele sich anbieten würden.

Sie schließen unmittelbar an die Betriebsbereiche der genannten städtischen Einrichtungen an, eine Erschließung wäre vorhanden und müsste nur den neuen Begebenheiten angepasst werden. (Verlängerung einer bereits genutzten Erschließung)

Nach Baugesetzbuch, § 1 Absatz 6 Nummer 3 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Bebauungspläne) insbesondere zu berücksichtigen:

„...die sozialen und **kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung**, ...“

Dieser Bebauungsplan soll daher für einen Teil des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ (Theaterwerkstätten Dortelweil) ausweisen, der dazu dient, den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuerhalten und seinen dauerhaften Bestand sichern soll. Mit dieser Ausweisung kann für die Zukunft sichergestellt werden, dass z.B. die Burgfestspiele weiterhin, mindestens im gewohnten Umfang durchgeführt werden können.

Verbleibende Flächen, entlang der Kreisstraße von Dortelweil nach Kloppenheim, sollen so ausgewiesen werden, dass sie von den benachbarten städtischen Einrichtungen genutzt werden können. (Erweiterungsfläche für Baubetriebshof/Gartenabteilung)

Bei den Grundstücken handelt es sich um die Parzellen in der Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Nr. 5 und 6/1, sowie ein Teilstück der Wegeparzelle Nr. 8/3. Die Größe beträgt ca. 1,4 ha.

Da es sich bei den Flächen um Grundstücke handelt, die zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden, ist ein sogenanntes Vollverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus. Der RegFNP ist daher der geplanten Nutzung anzupassen, eine Änderung ist zu beantragen.

**Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Nr. 5, 6/1 und teilweise Nr. 8/3. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
3. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird hiermit beantragt.

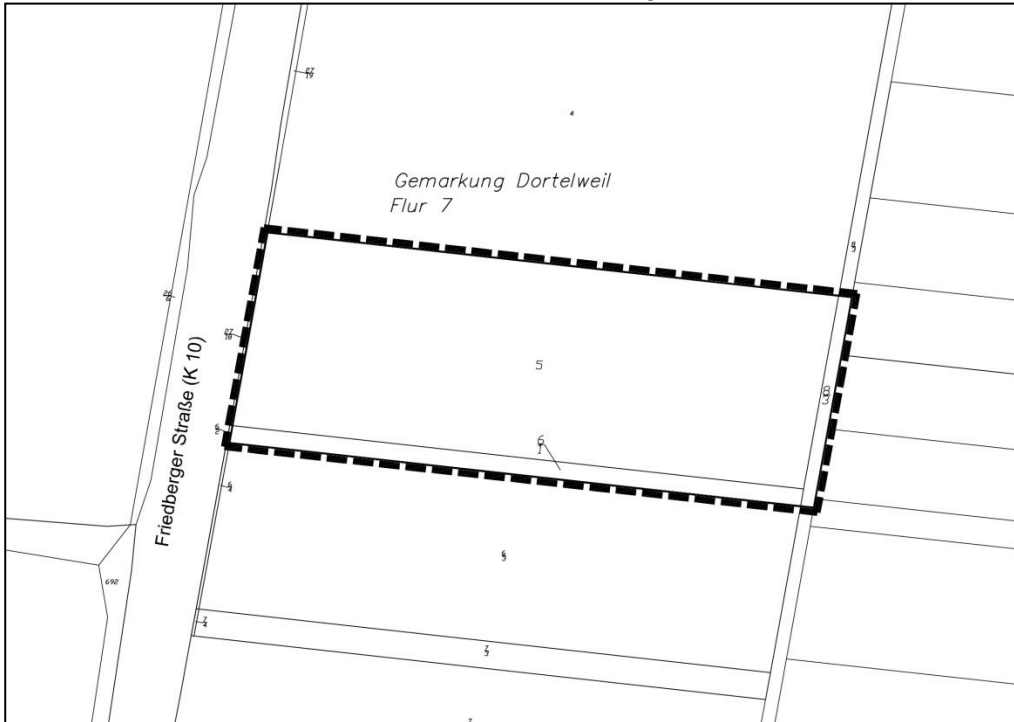


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“, Gemarkung Dortelweil, Flur 7; unmaßstäblich

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)

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN  
Fraktionsleitungsteam  
Jens Matthias & Kathrin Anders



12. Juni 2018

**E: 14.08.2018**

**Dringlichkeitsantrag Bündnis 90 / DIE GRÜNEN  
Schutz der erhaltenswerten Bäume im Kurpark West gemäß Vorgaben im Bebauungsplan 42/18**

Sehr geehrter Herr Anders,

bitte setzen Sie den u.g. Dringlichkeitsantrag auf die Agenda der Stadtverordnetenversammlung am 12. Juni 2018.

**Der Magistrat wird aufgefordert, die Festsetzungen im Bebauungsplan Kurpark West zum Schutz der erhaltenswerten Bäume unverzüglich umzusetzen (Planungsrechtliche Festsetzungen Kapitel 8) und bis zur Umsetzung der Vorgaben die Bautätigkeiten ruhen zu lassen.**

Begründung.

Die Dringlichkeit für den Antrag ist aufgrund der bereits begonnenen Arbeiten im Kurpark West gegeben. Die schützenswerten Bäume sind nicht, wie im Bebauungsplan Kurpark West gefordert, gemäß der DIN 18920 geschützt. Dadurch besteht das Risiko, dass die Bäume Schaden durch Baumaschinen oder unsachgerechtes Lagern von Gegenständen unter den Bäumen nehmen.

Im Bebauungsplan ist explizit festgesetzt, dass die erhaltenswerten Bäume geschützt werden müssen: „Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIM 18 920 zu schützen.“ Die DIN 18 920 beschreibt, wie Bäume während der Bauphase zu schützen sind. Generell gilt, dass die Wurzelfläche und der Baum (+ 1,50 m) geschützt werden müssen. Es darf zu keine Verunreinigung des Bodens kommen und der Boden im Wurzelbereich darf nicht verdichtet werden. Keine Lagerung oder Aushub von Boden.

Im Kurpark West sind laut Bebauungsplan 15 Bäume erhaltenswert und müssen dringend geschützt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Matthias & Kathrin Anders

Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN  
Fraktionsleitungsteam  
Jens Matthias & Kathrin Anders



13. August 2018

### **Antrag ordentliche Einbringung des Masterplans Verkehrsentlastung 2030 in die städtischen Gremien**

Sehr geehrter Herr Anders,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Agenda des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses und der nächsten Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, den vorgestellten Masterplan Verkehrsentlastung zeitnah zur Diskussion und Verabschiedung den städtischen Gremien zur Beratung vorzulegen. Zusätzlich zum Masterplan soll ein Umsetzungsplan erarbeitet und eingebracht werden, der aufzeigt, wie der Plan umgesetzt werden kann und von welchen realistischen Zeiträume für die einzelnen Maßnahmen auszugehen ist. Dabei ist insbesondere auf die dringend notwendigen Aktivitäten zum Ausbau der Niddertalbahn einzugehen und welche Handlungsmöglichkeiten der Vilbeler Magistrat besitzt.

#### Begründung:

Die jüngsten Verkehrsuntersuchungen bestätigen die Hinweise in der „Stellungnahme zur Verkehrssituation in Bad Vilbel“ des ADFC vom Oktober 2017, dass deutlich mehr Fahrten auf der L3008 erfolgen als den Bebauungsplänen des Magistrats bis dahin zugrundegelegt wurden. Nunmehr muss von aktuell mehr als 18.000 Fahrten in der Büdinger Straße und auf der Nordumgehung ausgegangen werden und vor allem einer weiteren Zunahme durch die künftigen Bewohner des Quellenparks. Die Verhältnisse werden sich also zuspitzen und die Staus auch laut IMB sich zeitlich ausdehnen.

Der in Reaktion darauf vorgelegte Plan läßt viele Fragen offen: Handelt es sich um eine Aufzählung möglicher Elemente oder abgestimmte Maßnahmen, so dass das Wegfallen von Elementen den Plan in Frage stellt? Wie ist zu bewerten, dass Elemente wie die Südumfahrung erst deutlich nach 2030 realistisch sind?

Die Stadtverordneten sollten in öffentlicher Diskussion den Masterplan und Antworten auf diese Fragen mit dem Magistrat erörtern, um den Vilbeler\*innen mehr Klarheit um die künftigen Wege aus dem Verkehrskollaps zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Matthias & Kathrin Anders