

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 17.08.2017

Vorlage für:	
Magistrat	21.08.2017
Ortsbeirat Kernstadt	29.08.2017
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.09.2017
Stadtverordnetenversammlung	12.09.2017

Betreff

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

Sachverhalt / Begründung

Nördlich des Berkersheimer Weges stehen 2 Parzellen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel, welche als Stellplätze für eine Liegenschaft in der Innenstadt dienen. In Richtung Bahnhof Bad Vilbel Süd schließt sich eine nicht bebaute Fläche an, die Bestandteil des Straßengrundstücks „Berkersheimer Weg“ ist und die nunmehr bebaut werden soll. Die Abgrenzung erfolgt durch einen öffentlichen Parkplatz im Osten der unbebauten Fläche. Südlich des geplanten Bebauungsplangebietes existiert ein allgemeines Wohngebiet mit vorwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung. Nordwestlich des geplanten Baugebietes schließen sich Kleingärten und die Main-Weser-Bahn an. Im Südosten der zukünftigen Baufläche bildet ein bestehender und teilweise zu verlegender Radweg die Abgrenzung des Baufeldes. In der Anlage 1 ist der geplante Geltungsbereich, der durch den neuen Bebauungsplan abgedeckt wird, dargestellt.

Die Bebauung nordwestlich des Berkersheimer Weges bedarf einer Bauleitplanung. Der Bereich ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Stadtteils, sodass das beschleunigte Verfahren für die Bauleitplanung nach § 13a BauGB angewandt werden kann.

Einer Bauleitplanung ist erforderlich, da sich nordwestlich des Berkersheimer Weges noch keine städtebauliche Struktur gebildet hat und somit eine Ergänzung nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden kann.

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.

Mit Planfeststellungsbeschluss ist der Ausbau der Bahnstrecke rechtlich genehmigt. Der Baubeginn steht kurz bevor. Mit der Genehmigung sind Lärmschutzmaßnahmen rechtsverbindlich festgestellt und im Laufe der Baumaßnahmen sind diese zu erstellen. Die Schallschutzmaßnahmen sind so dimensioniert, dass die Grenzwerte auch für das neue Baugebiet ausreichend gegeben sind. Bei Bedarf wird eine ergänzende Begutachtung des Schallschutzes im Zuge der Bauleitplanung vorgesehen.

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel und sollen mit preiswertem Mietwohnungsbau bebaut werden. Es sollen insbesondere Bewohner mit geringerem und mittlerem Einkommen untergebracht werden und somit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Bad Vilbel beigetragen werden.

Die Erschließung ist durch den Berkersheimer Weg gesichert, mit Ausnahme der Hausanschlüsse sind keine Aufwendungen zu leisten.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt „Grünfläche- Wohnungsferne Gärten“ dar. Die überplante Fläche im Bebauungsplan beträgt etwa 5.800 m² (Geltungsbereich). Die Gesamtfläche gliedert sich in eine Stellplatzfläche von ca. 1.500 m² (separates Grundstück), Straßenflächen mit Begleitgrün und Parkplätzen von ca. 2.500 m² und eine geplanten Baufläche von etwa 1.800 m². Da die zusätzlich erschlossene Fläche geringer als 1/2 Hektar groß ist, gilt diese aus Sicht der Regionalplanung nicht als raumbedeutsam. Der Flächennutzungsplan wird daher bei der nächsten Fortschreibung berichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bestandteil der Innenentwicklung. Mit dem Planungsgebiet wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgewiesen. Somit sind die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Im Zuge der Bauleitplanung für das vorgenannte Gebiet wird der für die Bebauung vorgesehene Teil des Straßengrundstücks entwidmet.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Berkersheimer Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt und umfasst Flächen westlich des Berkersheimer Weges.

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)