

Vorlagen-Nummer:

2024/62

Dienststelle: 24 FB Liegenschaften und Stadtplanung
Sachbearbeiter / in: Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 17.05.2024

Vorlage für:	
Magistrat	03.06.2024
Ortsbeirat Kernstadt	24.06.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.06.2024
Stadtverordnetenversammlung	02.07.2024

Betreff
13. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ besitzt eine Größe von 147.505 m² (rund 14,8 ha) und umfasst in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 20, die Flurstücke 86/6, 86/10, 86/12 tlw., 86/13 tlw., 86/19 tlw., 100/4, 100/5 tlw., 168 tlw., 169 tlw., 187, 188, 189, 190, 191, 192, 196 und 197. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Im Norden wird es durch die Nordumgehung Bad Vilbel (L3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 sowie geplante Gewerbeflächen der Stadt Bad Vilbel begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die zum Großteil bereits realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“, im Süden bestehende Gewerbebetriebe, Wohngebäude sowie geplante Gewerbeflächen und das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ des Baugebietes „Krebsschere“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter.

Von dem bislang überwiegend unbebauten östlichen Teilbereich der Gewerbeflächen des Baugebietes „Krebsschere“ soll ein Großteil zeitnah realisiert werden. Innerhalb des Plangebietes stellt die 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ derzeit die planungsrechtliche Grundlage dar, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde. Das Baukonzept, das der damaligen Bebauungsplanänderung zugrunde lag, lässt sich u.a. aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Neuausrichtung moderner Gewerbegebiete nicht realisieren, weshalb von Seiten der Investoren ein neues Baukonzept für das Plangebiet erstellt wurde. Die Umsetzung dieses neuen Baukonzeptes kann nur auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplans erfolgen. Die äußere Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen bestehen bleiben. Wesentliche Änderungen werden im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete erforderlich. Hierbei ist anzuführen, dass die bauliche Ausnutzung der privaten Bauflächen auf das gesamte Plangebiet bezogen nicht wesentlich erhöht werden soll. Ebenfalls soll der flächenmäßige Anteil der festgesetzten Urbanen Gebiete innerhalb des Plangebietes nur geringfügig erhöht werden.

Die 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich. Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplans "Krebschere" in der Fassung vom 17.05.2024 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Unterlagen werden im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
<input type="checkbox"/>	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
<input type="checkbox"/>	Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zu prüfenden Umweltbelange erfasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren u.a. mit Erstellung eines Umweltberichtes, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, einer Grundlagendarstellung Stadtklima (Stand: 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“) und einer Zusatzbewertung Landschaftsbild. Die aus den umweltbezogenen Fachgutachten resultierenden

Maßnahmen finden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultieren u.a. Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, zum Vogelschutz an Glasfassaden, zur Vermeidung von Tötung und zur Durchgängigkeit für Kleintiere. Zudem wird über grünordnerische Festsetzungen die Mindestbegründung des Plangebietes sichergestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen u.a. zur Neupflanzung von Bäumen, der landschaftsplanerischen Gestaltung von Grundstücksflächen, zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung, zur Tiefgaragenüberdeckung, zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu der Landschaftsgestaltungszone 1 wirken sich u.a. positiv auf das Kleinklima aus. Zudem erfolgt der artenschutzrechtliche Ausgleich über eine externe Kompensationsfläche.

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Dezernent)