

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat  
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 08.11.2018

Vorlage für:	
Magistrat	19.11.2018
Ortsbeirat Dortelweil	05.12.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	11.12.2018
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2018

#### Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes "Lehnfurther Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB);  
hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs, der Änderung des Geltungsbereiches sowie die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

#### Sachverhalt / Begründung

Südlich des geplanten Bebauungsplangebietes existiert ein allgemeines Wohngebiet mit vorwiegend Einzel-, Doppelhausbebauung und Hausgruppen. Die Bebauung östlich des Friedhofs und nördlich des Wohngebietes am Lehnfurther Weg bedarf einer Bauleitplanung. Nach dem 1. Durchgang der Offenlage und der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Verbesserungsvorschläge eingereicht, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde wird eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung vorgesehen.

Der Bereich ist Bestandteil des Außenbereichs und hat eine Fläche von 2.450 m<sup>2</sup>, sodass das beschleunigte Verfahren für die Bauleitplanung nach § 13 b BauGB angewandt werden kann. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 B BauGB liegen vor, da der Bebauungsplanbereich sich an die bestehende Ortslage anschließt, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und dem Wohnungsbau dient.

Eine Bauleitplanung ist erforderlich, da nördlich des Lehnfurther Wegs 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.

Vorgesehen ist eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Im Norden ist landwirtschaftliche Fläche vorhanden. Im Osten schließt sich der Golfplatz Dortelweil an.

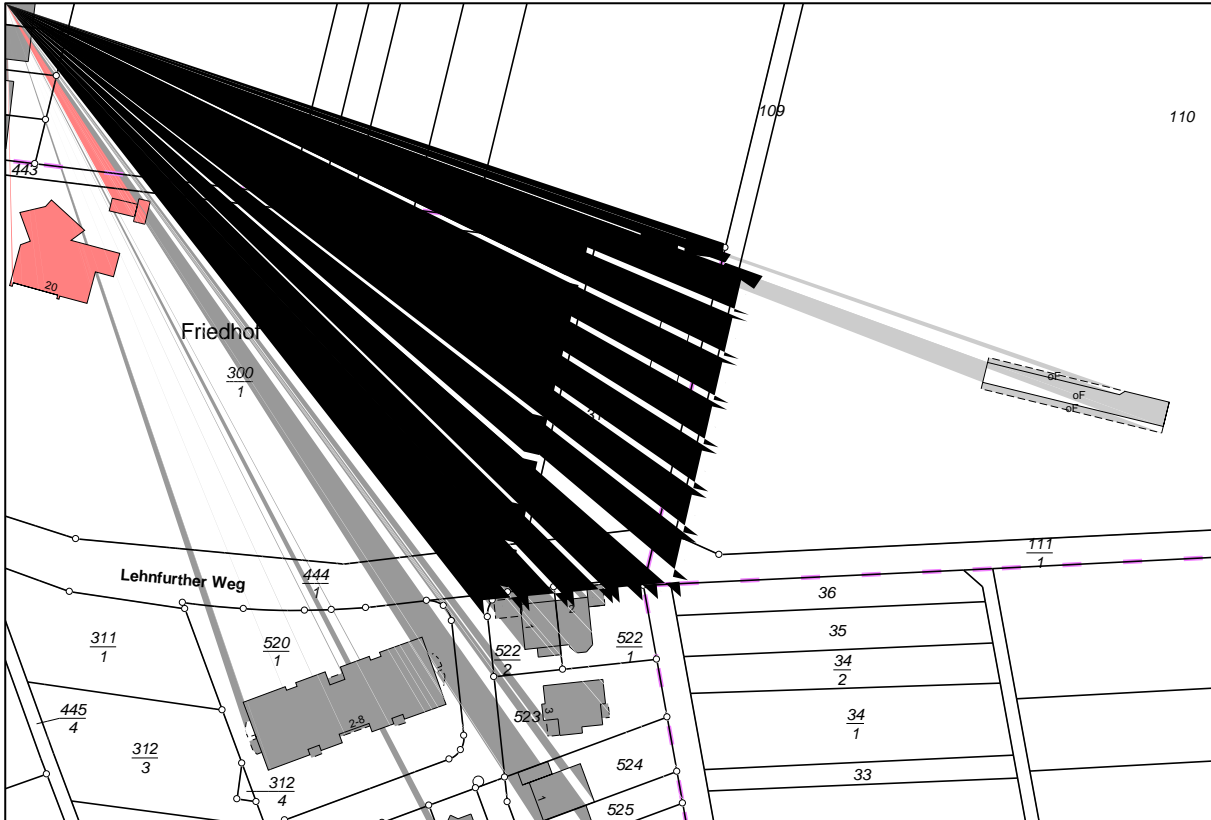
In der Anlage 1 ist der Planentwurf mit dem geplanten Geltungsbereich und der eingearbeiteten Änderungen nach der 1. Offenlage, die durch den neuen Bebauungsplan abgedeckt wird, dargestellt. In Anlage 2 sind die textlichen Festsetzungen enthalten und in Anlage 3 die Begründung zum geplanten Bebauungsplan. Geplant ist unter anderem die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Gesamthöhe für die Bebauung, die Definition eines Baufensters mittels Baugrenzen und die Festsetzung für Stellplätze.

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.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt Grünfläche dar. Somit ist er Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich anzupassen. Da die Fläche mit 2.450 m<sup>2</sup> geringer als 1/2 Hektar groß ist, gilt diese aus Sicht der Regionalplanung nicht als raumbedeutsam. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung berichtigt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes "Lehnfurther Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Darstellung in der Anlage 1 angepasst.



Anlage 1: Geänderter Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“

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

\_\_\_\_\_ Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter) (Fachbereichsleiter / Dezernent )