

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

Bad Vilbel, 11.10.2011

Vorlage für:	
Magistrat	17.10.2011
Planungs- und Bauausschuss	25.10.2011
Stadtverordnetenversammlung	01.11.2011

Betreff
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Krebsschere" (Quellenpark) in Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Aufstellung (3. Änderung) und Erweiterung des Bebauungsplanes

Sachverhalt / Begründung

Anlass zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ gibt das geplante Vorhaben der Errichtung eines Zentrums zur Nahversorgung am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel. Dieses Zentrum soll in erster Linie der Nahversorgung des Bad Vilbeler Stadtteils Massenheim, der Kernstadt, sowie des Neubaugebietes „Quellenpark“ dienen.

Die für das Nahversorgungszentrum notwendigen Flächen liegen zu einem großen Teil im Geltungsbereich des bestehenden, jedoch nur teilweise, rechtskräftigen Bebauungsplans „Krebsschere“.

In dem entsprechenden Teilbereich setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest, ist jedoch hier nicht rechtskräftig. Hintergrund ist u.a., dass der Wunsch der städtischen Gremien auf eine städtebauliche Aufwertung in diesem Bereich zu Gunsten von einem Nahversorgungszentrum bestand. Ganz in diesem Sinne wurde auch beim damaligen Planungsverband (heute Regionalverband) die Aufnahme eines entsprechenden SO-Gebiets Einkauf im neuen und demnächst rechtskräftigen Flächennutzungsplans angeregt.

Im Rahmen des Vorhabens soll zum einen der im Plangebiet bereits bestehende Lebensmitteldiscounter erweitert werden. Zum anderen soll auf der durch eine Verlagerung der Firma K.L.Schmidt Hoch- und Tiefbau (nunmehr Firma ALEA) frei werdenden Fläche ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Dazu ist es notwendig, die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Vorhaben zu ändern bzw. erstmalig festzusetzen, sowie die verkehrliche Situation neu zu regeln. Mit dem Vorhaben wird auch eine Besserung der verkehrlichen Anbindung angestrebt.

Die Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Lebensmittelvollsortimenters liegt bei 2.950 m². Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll im Rahmen der Vorhabensverwirklichung von derzeit 783 m² auf 1.200 m² erhöht werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung der betroffenen Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgen.

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“ soll zudem die Feingliederung der Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 1 (9) BauGB angepasst werden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet Nahversorgung – geplant – gekennzeichnet. Damit entspricht das geplante Vorhaben den Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans.

Die Umnutzung stellt einen städtebaulichen Gewinn für das Gebiet dar, zudem kann gegenüber der heutigen Situation ein etwas höherer Durchgrünungsgrad erreicht werden. Die Fläche des geplanten Zentrums zur Nahversorgung ist heute bereits vollständig bebaut, der Großteil der Fläche ist stark versiegelt bzw. vegetationslos. Vor dem Hintergrund dieser starken anthropogenen Überprägung und Nutzung des Gebietes und seiner Umgebung, ist dessen gegenwärtige Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als äußerst gering zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Krebsschere in der Fassung der 2. Änderung (s. Anlage) sowie die oben beschriebene Erweiterung. Inhaltlich soll jedoch nur die im beigefügten Plan angesprochene Fläche umgeplant werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB i.V. mit § 1 (8) BauGB, die Aufstellung (3. Änderung) und Erweiterung des Bebauungsplanes „Krebsschere“. Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst die Fläche des zur Zeit teilweise rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung und wird um die Parzellen in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 20, Parzellen Nr.3/61, 3/68, 3/69 und 3/72 erweitert. Die Erweiterungsflächen sowie die nördlich daran angrenzenden Flächen sollen als Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesen werden. Im beigefügten Übersichtsplan ist diese Fläche dargestellt.
2.
 - a) Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung nach § 3 (1) Baugesetzbuch.
 - b) Anschließend besteht die Möglichkeit, auf die Dauer von zwei Wochen während der Dienststunden der Stadtverwaltung beim FD Planung-, und Stadtentwicklung im Stadthaus, Friedberger Str. 6, 1. OG, Zimmer 16 vorzusprechen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung und der anschließenden zwei Wochen wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihrer Auswirkungen unterrichtet werden; es wird auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 - c) An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

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 § 114g HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

Biermann
 (Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: Hilbert
 (Fachbereichsleiter / Dezernent)