

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

Bad Vilbel, 22.07.2019

| Vorlage für: | |
|-------------------------------------|------------|
| Magistrat | 29.07.2019 |
| Ortsbeirat Kernstadt | 27.08.2019 |
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 03.09.2019 |
| Stadtverordnetenversammlung | 10.09.2019 |

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes "Quellenpark Südost" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren; Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ besitzt eine Größe von 11.500 m² (ca. 1,1 ha) und umfasst die Flurstücke 197/2, 196/1, 193/8 und 98/3 der Flur 1 sowie Teilflächen der Flurstücke 193/10 und 193/9 der Flur 19 (siehe Abbildung 1). Im Westen grenzt das Plangebiet an den Massenheimer Weg und Wohnbauflächen sowie die neue Dreifeldsporthalle an. Im Norden wird es durch die Homburger Straße begrenzt, im Osten durch die Straße Am Sportfeld und die Main-Weser-Bahnlinie und im Süden durch die Saalburgstraße mit Feuerwehr und das Jugendhaus Efzet.

Rechtskräftig für den Geltungsbereich des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sind die Bebauungspläne „Quellenpark Südost“ (25.10.2013) und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Saalburgstraße“ (04.09.1984).

Auf der bisher unbebauten Teilfläche entlang der Homburger Straße im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ soll der Bau von Geschosswohnungsbau sowie eines Hotels zeitnah realisiert werden. Zusätzlich wird das Grundstück der alten Dreifeldsporthalle in den Bebauungsplan einbezogen. Hier sind Ergänzungen und Modifizierungen im Bereich der Dreifeldsporthalle im Zuge der Grundsanierung geplant. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU). Zusätzlich soll über den Bebauungsplan die Erschließung des Areals geregelt werden.

Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung,
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Änderung der festgesetzten Bauweise,
- Anpassung von Baufenstern (Baugrenzen), Festsetzung von Baulinien
- Anpassung von Verkehrsflächen,
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Festsetzung eines Schutzbereiches für die Gasregelstation
- Festsetzung von Geh- und Fahrrechten.

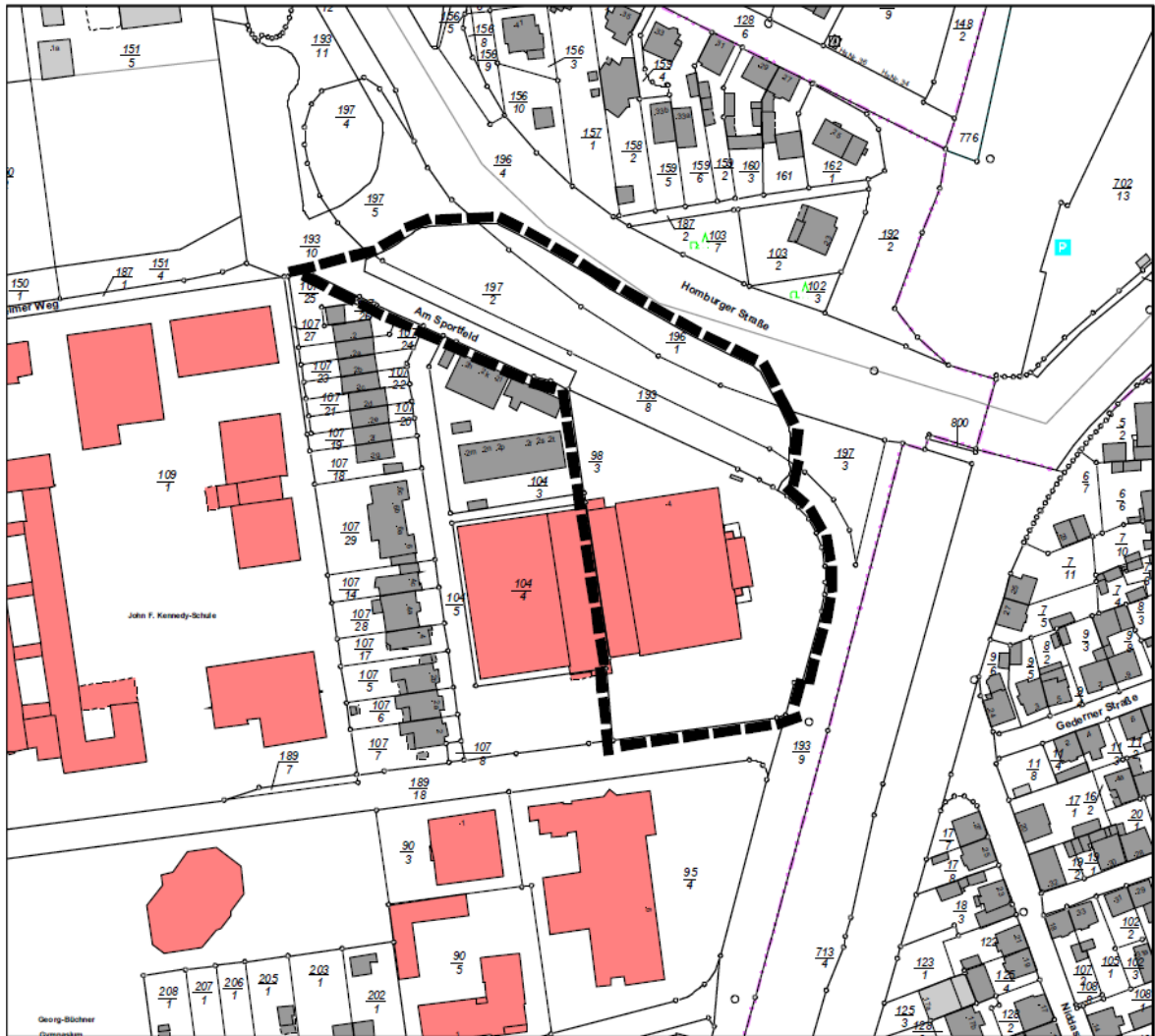
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bereits beplanten Fläche dient und aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 11.500 m² eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Da die geplante Bebauung nur jeweils einen Teilbereich der Bebauungsplangebiete „Quellenpark Südost“ sowie der „Saalburgstraße“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nur in den entsprechenden Teilbereichen.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region FrankfurtRheinMain stellt entlang der Homburger Straße im Norden Wohnbaufläche und im Süden Flächen für sportliche Nutzungen als Sonderbauflächen dar. Somit ist der Bebauungsplan **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der regionale Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung berichtigt.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Quellenpark Südost" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan (Abbildung 1) zeichnerisch dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Bebauungsplanentwurf 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.



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)

