

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

Bad Vilbel, 22.01.2019

Vorlage für:	
Magistrat	25.02.2019
Ortsbeirat Kernstadt	12.03.2019
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.03.2019
Stadtverordnetenversammlung	26.03.2019

Betreff

Erneute Aufstellung Bebauungsplan „Saalburgstraße“, 3. Änderung nach § 13 a Baugesetzbuch in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel.

Hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch und Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3(2) Baugesetzbuch und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch.

Sachverhalt / Begründung

Am 13.02.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ nach dem Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beschlossen. Ebenfalls wurde die öffentliche Auslegung nach § 3(2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beschlossen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ war die Schaffung von ca. 3.900 qm Wohnbaufläche auf einem unbebauten Grundstück des Wetteraukreises. Das Grundstück sollte der Erweiterung der vorhandenen Schulanlage dienen und war in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Zwischen dem 27.05.1999 und 02.07.1999 kam es zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs, parallel dazu wurde die Vorbeteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch durchgeführt. Während dieser Anhörung hat das Regierungspräsidium Darmstadt Bedenken wegen der Lärmbelastung durch die angrenzende Polizeidienststelle und Feuerwache, der Main-Weser Bahn sowie des vorhandenen Jugendzentrums geäußert. Eine Kurzstellungnahme von IMB Plan (Gutachter Immissionsschutz) kam zu dem Schluss, dass aktiver Lärmschutz nicht möglich ist und daher passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster Klasse 1) notwendig wäre.

Ebenfalls parallel zur Offenlage wurden die Bauanträge zur Bebauung des Grundstücks gestellt. Es handelte sich dabei um die Beantragung von drei Doppelhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Ende 1999 wurde dazu die Baugenehmigungen erteilt.

Das Bebauungsplanverfahren der 3. Änderung „Saalburgstraße“ wurde nach Erteilung der Baugenehmigungen für die beabsichtigten Häuser nicht mehr weiter betrieben.

Nach nun einiger Zeit der Nutzung der Gebäude stellt sich die Frage nach der planungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Bauanträge auf dem Grundstück.

Da das alte Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ nicht zu Ende geführt wurde, die eingegangenen Anregungen (im Besonderen die des Regierungspräsidiums) weder abgewogen noch abgeholfen wurden, kann eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 33 Baugesetzbuch (Bauvorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes) nicht erfolgen, da die notwendige Planreife nicht vorhanden ist.

Ein zukünftiges Bauvorhaben wäre demnach nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes zu beurteilen. Was bedeutet, dass bei einer Festlegung „Gemeinbedarf Schule“ private Bauvorhaben ausgeschlossen wären.

Um private Um-, An- oder Ausbauten zu ermöglichen und für die vorhandenen Gebäude passendes Planungsrecht zu schaffen, ist beabsichtigt den Bebauungsplan „Saalburgstraße“ erneut zu ändern. Vorgesehen ist dort eine Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Die vorhandenen Baukörper sollen mit einer Baugrenze umgeben werden, welche einen Raum von vier Metern für zukünftige Anbauten vorsieht. Die vorgesehene nicht überbaubare Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereichen soll mit einer Ausnahme für „Gartenhäuser für Freizeitnutzung“ bis 42 Quadratmeter Grundfläche versehen werden. Dies ist eine Folge einer im Jahr 2010 erteilten Baugenehmigung für ein solches Haus im hinteren Grundstücksbereich einer Doppelhaushälfte. Im Rahmen der Gleichbehandlung sollte den Nachbarn das gleiche Recht eingeräumt werden.

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, es kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch angewandt werden. Da der Aufstellungsbeschluss des Änderungsverfahrens aus dem Jahr 1996 rechtlich obsolet ist, wird das Verfahren auch unter dem Titel „3. Änderung“ geführt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach § 13a Baugesetzbuch erneut die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel.
 Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3(1) und 4 (1) Baugesetzbuch wird abgesehen.
 Jedoch sollen die wenigen betroffenen Grundstückseigentümer vorab angehört werden.
 Die Öffentlichkeit kann sich während des Verfahrens nach § 3(2) Baugesetzbuch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4(2) Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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)