

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

Bad Vilbel, 22.04.2021

Vorlage für:	
Magistrat	03.05.2021
Ortsbeirat Kernstadt	18.05.2021
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.05.2021
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2021

Betreff
Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans „Rosengarten“, 6. Änderung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Sachverhalt / Begründung
<p>Schon die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ befasste sich mit der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines „Automatisierten Regallagers“ (ARL) im Gewerbegebiet Rosengarten. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls das Beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt. Mit dem Satzungsbeschluss vom 15.09.2020, dessen Veröffentlichung am 24.09.2020 im Bad Vilbeler Anzeiger wurde der Bebauungsplan „Rosengarten“, 5. Änderung am Folgetag rechtskräftig.</p> <p>Für das Automatisierte Regallager lagen von Anfang an detaillierte Pläne vor, die auch in der 5. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Leider hatte sich in der Berechnung der Baumassenzahl, diese beschreibt als Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl zwischen der Größe des Baugrundstücks und der Kubatur des Gebäudes, ein Fehler in der Art eingeschlichen, dass die zum Betrieb des ARLs notwendige Schwebebahn für das Leergut vergessen wurde.</p> <p>Ebenfalls wurde bei der Schwebebahn vergessen, die Fläche des Grundstücks unterhalb der Schwebebahn als „überbaubare Grundstücksfläche“ darzustellen. Im Betriebsablauf ist das ARL über die Schwebebahn mit der restlichen Produktion verbunden. Im genehmigten Bebauungsplan läuft eine Baugrenze in einem Abstand von 3 Meter parallel zur südlichen Grundstücksgrenze und legt damit dort eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.</p> <p>Beide Fehler haben bei der Bauantragsstellung dazu geführt, dass von Seiten des Wetteraukreises eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Der Wetteraukreis hat jedoch in Aussicht gestellt, dass bei Aufstellung einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes, welche die notwendigen Anpassungen (Baumassenzahl, überbaubare Grundstücksfläche) beinhaltet, vorab über den Weg einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 (2) Baugesetzbuch eine Baugenehmigung erteilt werden kann.</p> <p>Die Änderung im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhöhung der Baumassenzahl von 14,1 auf 15.</li> <li>2. Verschiebung der südlichen Baugrenze um drei Meter nach Süden.</li> </ol> <p>Um eine Beschleunigung des Verfahrens zu ermöglichen, sollen hiermit die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ sowie dessen Offenlage gemeinsam beschlossen werden.</p>

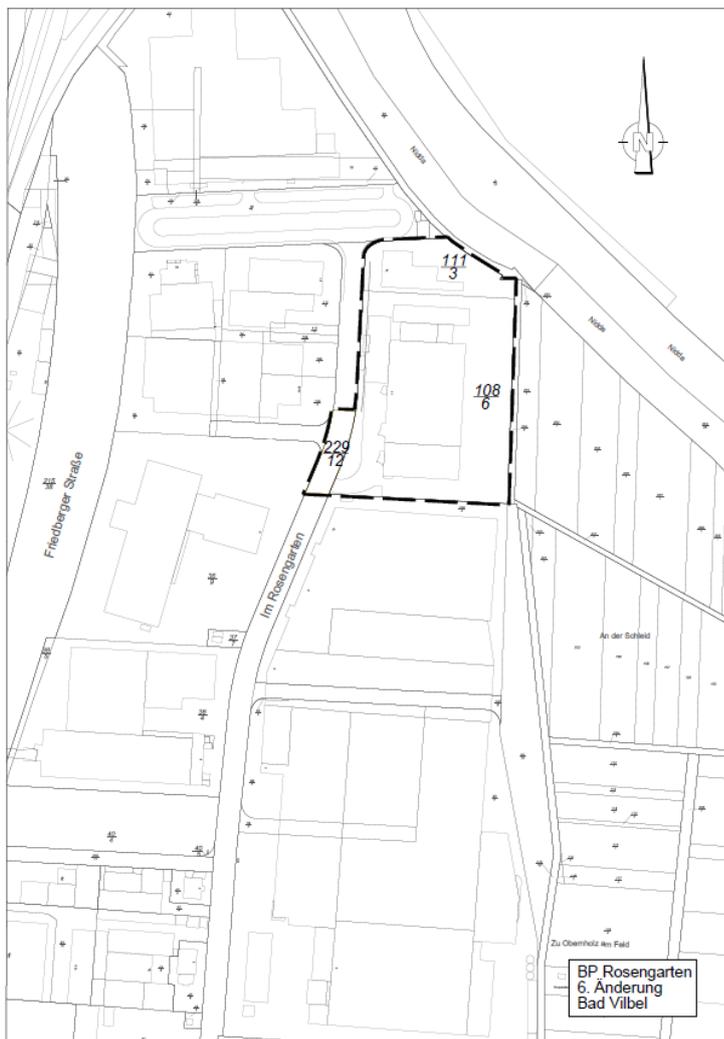
Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel mit dem Ziel zur Erweiterung des Planungsrechts für die Errichtung eines automatisierten Regallagers. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch wird abgesehen.

Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) Baugesetzbuch abgesehen. § 4c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Die betroffene Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Geltungsbereich der Änderung ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.



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 checked="" type="checkbox"/>	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:	
Da die 6. Bebauungsplan-Änderung zu keiner höheren baulichen Ausnutzung führt, sondern lediglich die bisher geplante Regallager-Bebauung baurechtlich absichert, ergeben sich keine Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Auch hinsichtlich der relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB sind mit der Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen verbunden.	

\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden:

\_\_\_\_\_  
(Fachbereichsleiter / Dezernent )