

Vorlagen-Nummer:

2021/77

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

Bad Vilbel, 12.04.2021

| <b>Vorlage für:</b>                 |            |
|-------------------------------------|------------|
| Magistrat                           | 19.04.2021 |
| Ortsbeirat Kernstadt                | 18.05.2021 |
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 25.05.2021 |
| Stadtverordnetenversammlung         | 01.06.2021 |

| <b>Betreff</b>  |
|---|
| Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel<br>12. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)<br>hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB und § 13 BauGB im vereinfachten 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 |

| <b>Sachverhalt / Begründung</b> |
|---------------------------------|
|---------------------------------|

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.276 m<sup>2</sup> (rund 0,63 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels im Baugebiet „Quellenpark“ (siehe Abbildung 1). Im Norden wird es von in der Realisierung befindlichen und teilweise bereits fertig gestellten Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“ begrenzt, im Osten durch geplante Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“. Im Westen befindet sich der geplante zentrale Grünzug des Baugebietes „Krebsschere“ sowie daran angrenzend Gewerbeflächen und Urbane Gebiete des Baugebietes „Krebsschere“. Im Süden grenzen bereits realisierte sowie geplante Wohnbauflächen des Baugebietes „Krebsschere“ an.

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ bezieht sich auf die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8. Die entsprechenden Flächen wurden bereits an einen Investor veräußert. Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Wohnbebauung geplant, die im Westen das festgesetzte Baufenster um 3,00 m überschreitet. Mit der Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage für die Überschreitung der Baugrenze im Westen geschaffen werden. Die Überschreitung ist durch die geänderte Art der Bebauung des Baufeldes bedingt, die zu einer wesentlich aufgelockerten Bebauung im Vergleich zum Bebauungskonzept führt, das der 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ zugrunde lag. Der Abstand zwischen der festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ beträgt dann 5,00 m. Bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Krebsschere“ war hier ein Abstand von 5,00 m vorgesehen. Auch für die nördlich und südlich des Plangebietes gelegene Bebauung sieht der Bebauungsplan „Krebsschere“ einen Abstand von 5,00 m zum öffentlichen Grünzug vor. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt daher eine einheitliche Regelung des Grenzabstandes in diesem Bereich, die der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“ entspricht.

Im Wesentlichen werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Anpassung von Baufenstern,
- Änderung der festgesetzten Bauweise.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Die Grundzüge der Planung werden durch die 12. Änderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Krebsschere“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nur in dem entsprechenden Teilbereich.



**Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“**

**Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans "Krebschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans "Krebschere" in der Fassung vom 07.04.2021 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. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB in das Internet eingestellt.

**Beschlussgrundlage**

|   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| Beschluss der / des vom:                        | x | 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 |
| x | Deckung durch Budget                                |  | Folgekosten für zukünftige Jahre  |

**Ökologische und klimatische Auswirkungen:**

Da lediglich die überbaubaren Flächen (Baugrenzen / Baulinien) im Plangebiet geringfügig geändert werden und die sonstige bauliche Ausnutzung unverändert bleibt, liegt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dies betrifft alle zu berücksichtigenden Schutzgüter. Insofern ist im Rahmen der 12. Änderung keine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erforderlich

---

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden:

---

(Fachbereichsleiter / Dezernent )