

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen
 Sachbearbeiter / in: Frau Stieglitz

Bad Vilbel, 29.08.2011

Vorlage für:	
Magistrat	05.09.2011
Ortsbeirat Dortelweil	19.10.2011
Planungs- und Bauausschuss	25.10.2011
Stadtverordnetenversammlung	01.11.2011

Betreff

6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
 hier: Beschluss zur Einleitung der 6. Änderung im vereinfachten Verfahren; § 13 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB)

Sachverhalt / Begründung

Mit der Realisierung des Baugebietes „Dortelweil West“ wurde für den Stadtteil Dortelweil durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Ladenzentrum“ die planerische Grundlage geschaffen, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Weitere Einzelhandelsbetriebe wären dann zulässig, wenn sie eine maximale Geschossfläche von 1.200m² nicht überschreiten würden. Verfolgt wurde damit das städtebauliche Ziel, für die Versorgung des größer gewordenen Stadtteiles Dortelweil (sowie angrenzende Bereiche) die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zuzulassen.

Es wurden bewusst, nicht mehrere Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung zugelassen, da die wirtschaftliche Existenz dieses einen Betriebes gefährdet wäre. Außerdem würden mehrere solcher großen Betriebe unerwünschte städtebauliche Faktoren, wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Abziehung von Kaufkraft aus innerstädtischen Bereichen, zu starke Konzentration an einem Bereich von Bad Vilbel bewirken.

Damit diese städtebauliche Zielsetzung auch in anderen z.T. unmittelbar angrenzenden Bereichen umgesetzt werden kann, erscheint es sinnvoll einen großen Teilbereich (ausgenommen sind Teilflächen im Süden um den Bereich des Möbelhauses die größtenteils in der 3. Änderung „Im Weitzesgrund“ als SO-Fläche ausgewiesen wurde, als auch Flächen im Nordosten die in der 5. Änderung als GE-Fläche mit BauNVO 1990 umgewandelt wurden (z. Zt. Stadt-Verwaltungsgebäude)) des Bebauungsplangebietes „Im Weitzesgrund“ mit diesem Ziel zu ändern.

Eine Änderung ist notwendig, da bei heutigen Bauvorhaben der aus dem Jahr 1975 stammende Bebauungsplan auch heute noch auf der Rechtsgrundlage der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) beurteilt wird. Nach dieser BauNVO 1968 waren im Gewerbegebiet auch großflächige Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, die nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen.

Die zur Zeit gültige BauNVO 1990 regelt diese Zulässigkeit ausführlicher und gegenüber früherer Regelungen auch eindeutiger.

Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe die u.a. auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auf das Orts- und Landschaftsbild auf den Naturhaushalt haben, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen dieser Art sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200m² überschreitet. Demnach sind in Gewerbegebieten nur „kleinere Verkaufsstätten“ zulässig.

Es wird daher empfohlen, für den im beigefügten Plan dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ den Beschluss zu fassen, eine 6. Änderung gemäß § 13 BauGB einzuleiten. Ziel ist die wie bisher bestehende Ausweisung eines Gebewerbegebietes, jedoch auf Grundlage der z. Zt. gültigen Baunutzungsverordnung von 1990.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 13 (1) BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ in Bad Vilbel-Dortelweil, Gemarkung Dortelweil.
 Gemäß § 13 (2) BauGB wird die betroffene Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 (2) BauGB, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist auf dem beigefügten Plan gekennzeichnet.

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

Stieglitz
 (Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: Frank
 (Fachbereichsleiter / Dezernent)