

**Vorlagen-Nummer:**

**2023/123**

**Dienststelle:** 24 FB Liegenschaften und Stadtplanung  
**Sachbearbeiter / in:** Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 17.08.2023

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	28.08.2023
Ortsbeirat Dortelweil	13.09.2023

<b>Betreff</b>
2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ besitzt eine Größe von 18.924 m<sup>2</sup> (ca. 1,89 ha) und umfasst die gewerblich genutzten Flurstücke 147, 148, 149, 150/1, 151 und 153 sowie Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (Flurstück 96/9). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Norden von einem wasserführenden Graben begrenzt, der das Gebiet von einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzten Flächen trennt. Des Weiteren begrenzt der Wirtschaftsweg den Geltungsbereich im Nordosten. Im Südosten und Westen ist die Theodor-Heuss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche zu weiteren Gewerbegebieten anliegend, wohingegen im Süden das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ unmittelbar angrenzt.

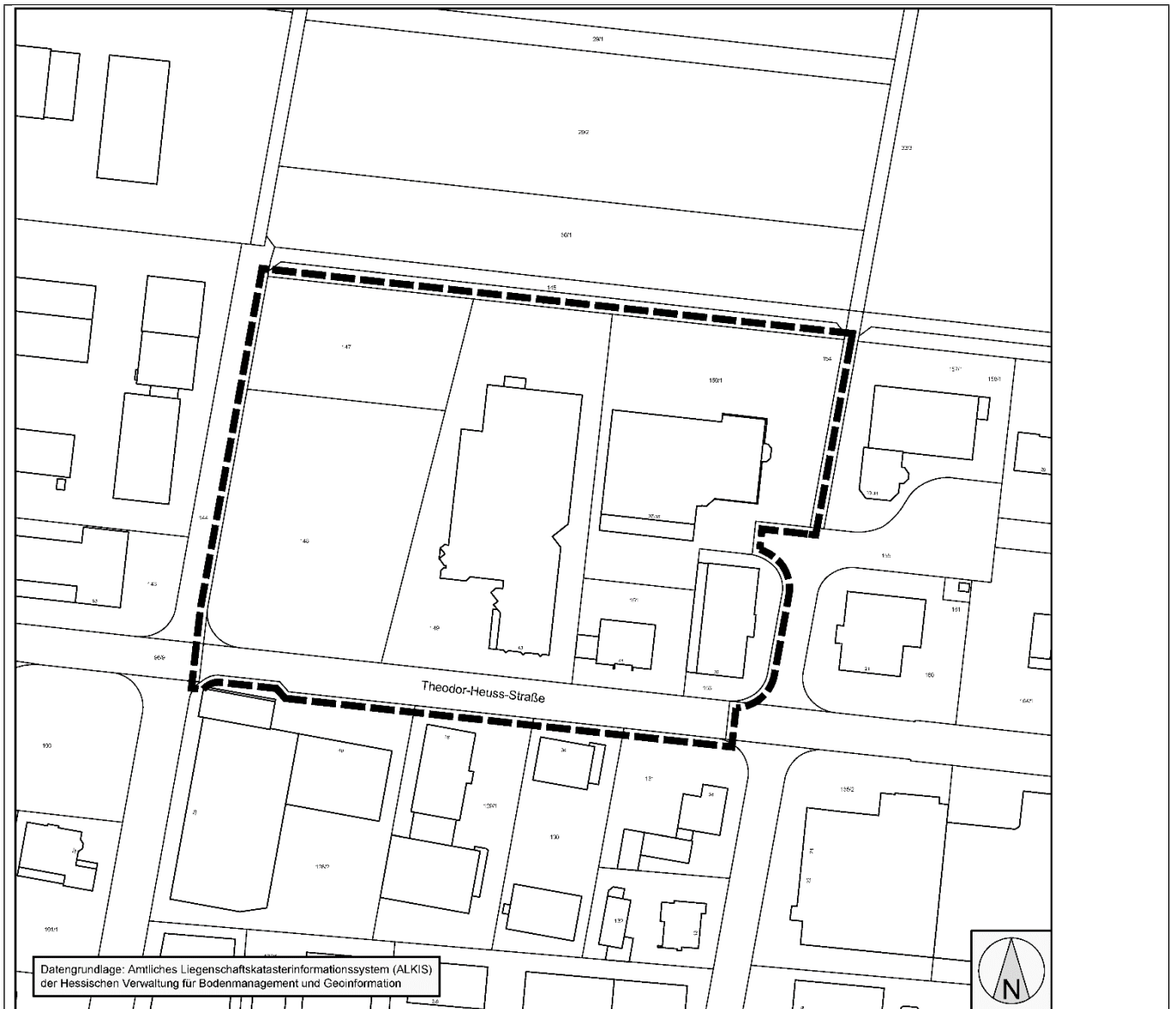
Der Großteil des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“, der am 18. November 2003 als Satzung beschlossen wurde. Der Straßenabschnitt der Theodor-Heuss-Straße befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“, der am 11.09.2012 als Satzung beschlossen wurde.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sieht für das Plangebiet nach Norden eine Ortsrandeingrünung vor. Diese ist im Bestand insbesondere im Bereich des innerhalb des Plangebietes ansässigen Baustoffhandels IFB GmbH nicht vorhanden. Der Baustoffhandel IFB GmbH nutzt die als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen im Bestand überwiegend als Lagerflächen.

Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ wird der nördliche Ortsrand des Stadtteils Dortelweil in diesem Bereich neu ausgebildet. Der Bebauungsplanvorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ sieht eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung vor, so dass diese innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ aus landschaftsplanerischer Sicht entfallen kann.

Mit dem Entfall der festgesetzten Ortsrandeingrünung soll eine höhere Ausnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Zudem erfolgt die Berücksichtigung des Bestandes, insbesondere im Bereich des bestehenden Baustoffhandels IFB GmbH. Im Bereich des Flurstücks 148 im südwestlichen Geltungsbereich ist eine bislang nicht genutzte Freifläche vorhanden. Es besteht von Seiten der Firma IFB GmbH die Absicht, auf diesem Grundstück eine Lagerhalle zu bauen, um die Lagerung der Baustoffe zu optimieren und auf den Freiflächen deutlich reduzieren zu können.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes von 13.832 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Das Plangebiet ist in der **Error! Reference source not found.** dargestellt.



**Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“**

**Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
2. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 16.08.2023 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

**Beschlussgrundlage**

Beschluss der / des vom: (sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Freiwillige Leistung 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

**Ökologische und klimatische Auswirkungen:**

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die zu prüfenden Umweltbelange erfasst. Für Bebauungspläne der Innentwicklung nach §13a BauGB entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch allgemein zu berücksichtigen. Gemäß der faunistischen Potentialbewertung ist nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Da keine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt und auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht geändert wird, ergeben sich durch die 2. Änderung keine zusätzlichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen. Im Bebauungsplan sind eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von Einzelbäumen, Tiefgaragenbegrünung, Verbot von Schottergärten). Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden:

\_\_\_\_\_  
(Dezernent)