

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

Bad Vilbel, 12.12.2019

Vorlage für:	
Magistrat	13.01.2020
Ortsbeirat Kernstadt	28.01.2020
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	04.02.2020
Stadtverordnetenversammlung	11.02.2020

Betreff
Aufstellung Bebauungsplan „Rosengarten“, 5. Änderung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

### Sachverhalt / Begründung

Der ortsansässige Mineralwasserbetrieb Hassia hat die Möglichkeit durch Zukauf zweier ähnlich großen Grundstücke für die Produktion zusätzliche Nutzflächen zu schaffen. Die Grundstücke grenzen nördlich der vorhandenen Produktionsanlagen im Gewerbegebiet „Rosengarten“ unmittelbar an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen ca. 24.000m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosengarten.“ Er beinhaltet die beiden Kaufgrundstücke sowie den dazwischen liegenden Straßenabschnitt der Straße „Im Rosengarten.“

Es ist beabsichtigt auf den Grundstücken die vorhandene Bebauung rückzubauen und vorerst im östlichen Teilbereich der Änderung ein automatisiertes Regallager (ARL) zu errichten. Für das ARL ist eine Bruttogrundfläche von 6.400 m<sup>2</sup> vorgesehen, die max. Gebäudehöhe soll 25 m nicht überschreiten. Der westliche Teilbereich ist für eine spätere Bebauung als Reserve sowie für LKW Stellflächen geplant.

Die Bebauungsplanänderung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung zu schaffen. Dabei ist vorgesehen, dass die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) auf den Grundstücken durch jeweils eine Baumassenzahl (BMZ) ersetzt wird. Mit dieser Änderung kann eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden. Die schon jetzt im Bebauungsplan gegebenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen „Gewerbegebiet“ bleiben erhalten.

Die nach Baunutzungsverordnung höchst zulässige Baumassenzahl beträgt 10 (Verhältnis Kubatur Gebäude zu Grundstücksfläche). Eine Abweichung davon kann zugelassen werden, wenn eine Kompensation stattfindet. Vorgesehen ist im östlichen Geltungsbereich eine Baumassenzahl von 14,5, als Kompensation dazu soll auf dem westlichen Grundstück eine Baumassenzahl von 8 festgesetzt werden. Im Bereich des ARL soll eine Gebäudehöhe von max. 25 m festgesetzt werden, im westlichen Teilbereich soll die Gebäudehöhe sich an der im Moment zugelassenen Gebäudehöhe (4 Vollgeschosse) orientieren.

Da im gesamten Geltungsbereich der Änderung die Grundfläche der Gebäude keine 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist hier ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren nach § 13 a BauGB zulässig und gewählt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Regeln des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Entsprechend kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben, den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rosengarten“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel mit dem Ziel der Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines automatisierten Regallagers. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

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

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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:	
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

\_\_\_\_\_ Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter) (Fachbereichsleiter / Dezernent )

\_\_\_\_\_ Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter) (Fachbereichsleiter / Dezernent )