

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

Bad Vilbel, 18.12.2019

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

Betreff

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
 Bebauungsplan "Quellenpark Südwest" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
 hier: 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

Sachverhalt / Begründung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ besitzt eine Größe von 7.954 m² (rund 0,8 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vلبels (siehe Abbildung 1). Im Norden, Osten und Westen grenzen die geplanten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Urbanen Gebiete sowie das realisierte Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ des Baugebietes „Krebsschere“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter an. Im Süden grenzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst für den Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 einen Teilbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“, der jedoch in diesem Teilbereich nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Das Plangebiet ist im Bereich der Flurstücke 90/8 und 94 daher als sogenannte „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ zu bewerten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher aktuell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Die in den Geltungsbereich einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marie-Curie-Straße liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 11.09.2012 als Satzung beschlossen wurde. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Carl-Benz-Allee im Norden des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die am 26.03.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Gewerbegebieten auf den bisher geringfügig bebauten Grundstücken geschaffen werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen insbesondere regeln, welche Arten von baulichen Nutzungen im Gebiet künftig zulässig sind. Auf dem Flurstück 90/8 sollen konkret Büronutzungen sowie Ausstellungsflächen untergebracht werden. Die Überplanung soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungen erfolgen. Hierfür soll insbesondere die planungsrechtliche Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden. Hierdurch soll der Erhalt der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 7.954 m² weniger als 20.000 m² beträgt. Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB bezieht sich auch auf sogenannte „Außenbereichsinseln im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung im Sinne der Planungsrechts umgeben sind und demnach innerhalb des Siedlungsbereiches liegen.

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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Quellenpark Südwest" in der Fassung vom 17.12.2019 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:	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)

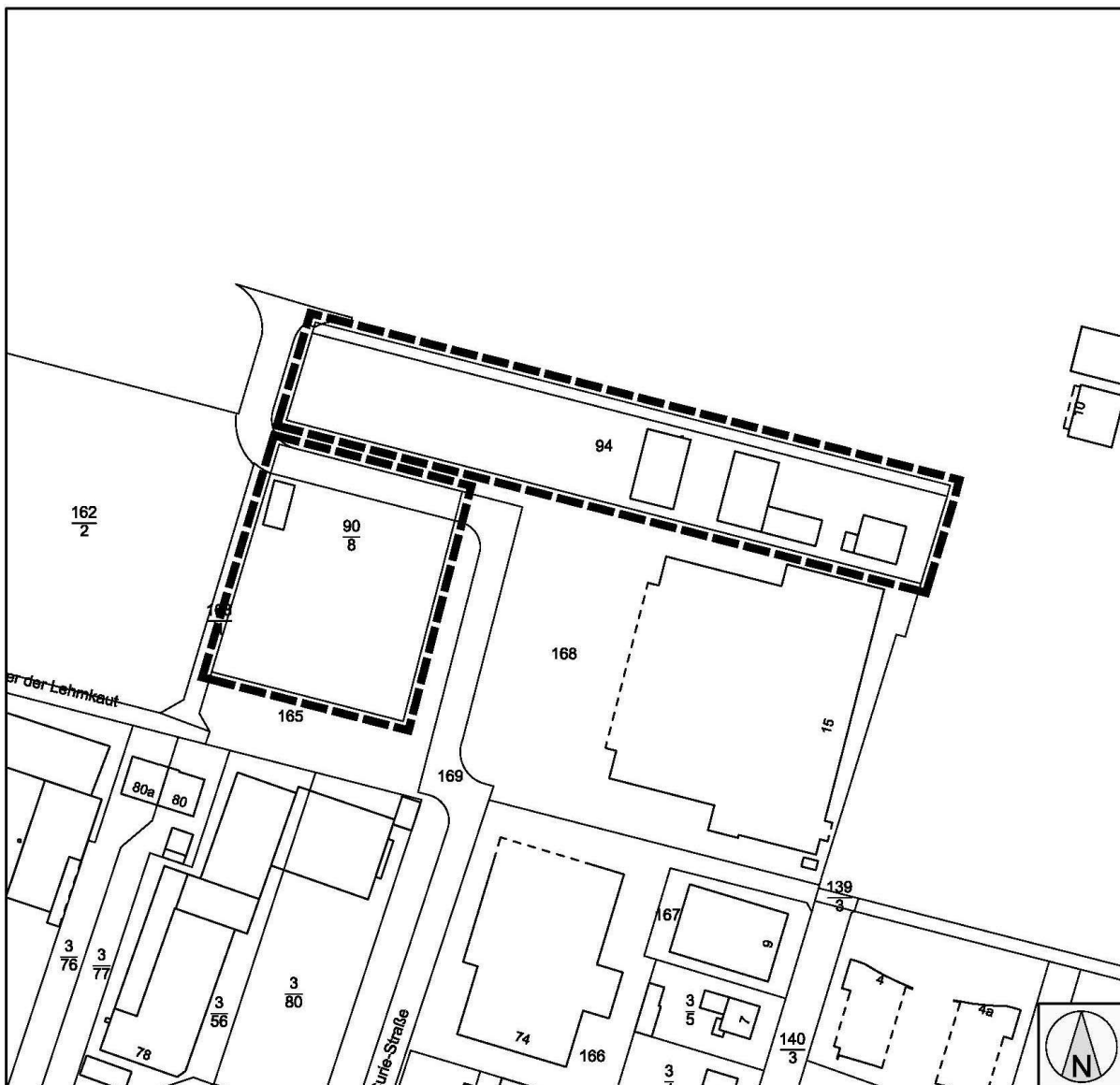


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südwest“