

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

Bad Vilbel, 13.09.2011

Vorlage für:	
Magistrat	17.10.2011
Planungs- und Bauausschuss	25.10.2011
Stadtverordnetenversammlung	01.11.2011

Betreff
Aufstellung des Bebauungsplanes "Quellenpark Südost" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (§§ 2 und 13a BauGB) hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt / Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 16.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ beschlossen.

Dabei handelte es sich um das ehemalige Umspannwerk an der Homburger Straße, welches zwischenzeitlich vollkommen entfernt wurde.

Es war vorgesehen, stattdessen analog zum nördlich angrenzenden Baugebiet Krebschere (Quellenpark) dort ein Allgemeines Wohngebiet und/oder Mischgebiet auszuweisen. Eine in der damaligen Vorlage mitbeschlossene frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand noch nicht statt.

Am 11.04.2011 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Schwimmbad“ statt. Der Bebauungsplan „Schwimmbad“ liegt südwestlich vom Bebauungsplan „Quellenpark Südost“.

Die Bürgerbeteiligung hat unter anderem ergeben, dass zum Schwimmbadprojekt weitere Alternativen zur Erschließung des Areals geprüft werden sollen. Das Planungsbüro IMB-Plan hat daraufhin eine „Dreikreisellösung“ auf der Straßenparzelle der Homburger Straße zwischen Petterweiler Weg und Kasseler Straße entwickelt. Dieser Entwurf zur Erschließung des Schwimmbadareals war auch als nachrichtliche Übernahme Bestandteil des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan „Schwimmbad“ vom 30.08.2011.

Da sich die Änderungen innerhalb der Straßenparzelle der Homburger Straße im Geltungsbereich eines dritten Bebauungsplanes, dem Bebauungsplan „Saalburgstraße“ befinden und dieser im betroffenen Bereich auch „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festlegt, welche nicht mit der Kreisellösung übereinstimmen, muss dort der B-Plan geändert werden.

Nun hat auch die Kreisellösung Einfluss auf die Erschließung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“. Vorgesehen ist ein direkter Zugang zum Plangebiet von westlich an der Bahnunterführung gelegenen Kreisellösung. Aus diesem Grund wurde die notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Saalburgstraße“ dem Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ angegliedert und der Geltungsbereich entsprechend erweitert. Somit kann die Bebauung auf dem Areal des ehemaligen Umspannwerkes sowie die Kreisellösung gleichzeitig entwickelt werden.

Außerdem besteht die Möglichkeit bei der folgenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anwohner von der beabsichtigten Verkehrsführung zu informieren.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches sieht vor, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Kreisellösung zu schaffen. Im Geltungsbereich liegen nur die Kreisellösung westlich der Bahnunterführung, der östliche Kreisellösung (Kasseler Straße/Homburger Straße) liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Da dort die vorhandene Straßenverkehrsfläche wahrscheinlich ausreicht, bedarf es keiner planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung dieses Kreisels.

Des Weiteren bestehen zusätzlich zur vorgesehenen Bebauung auf dem Gelände des Umspannwerkes Restflächen zwischen der Homburger Straße und der Straße „Am Sportfeld“ sowie gegenüber dem Petterweiler Weg. Letztere Fläche könnte zur Erweiterung des dort vorhandenen Betriebsgeländes eines Autohändlers dienen. Die Fläche zwischen „Homburger Straße/Am Sportfeld“ könnte einer Wohn- und/oder Mischgebietenutzung zugeführt werden.

Im Bereich des Umspannwerkes sieht der Regionale Flächennutzungsplan Flächen für Ver- und Entsorgung vor. Da die beabsichtigte Planung dort nicht den gegebenen Festsetzungen entspricht, besteht die Möglichkeit gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung den Regionalen Flächennutzungsplan anzupassen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.
2. a) Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB.
 b) Anschließend besteht die Möglichkeit, auf die Dauer von zwei Wochen, während der Dienststunden der Stadtverwaltung beim FD Planung- und Stadtentwicklung im Stadthaus, Friedberger Str. 6, I. Stock, Zimmer 16 vorzusprechen.
 Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung und der anschließenden zwei Wochen wird über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihrer Auswirkungen unterrichtet werden; es wird auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 c) An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach § 3 (2) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

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

 Höfer
 (Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: _____
 Schächer
 (Fachbereichsleiter / Dezernent)