

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

Bad Vilbel, 06.08.2018

Vorlage für:	
Magistrat	13.08.2018
Ortsbeirat Dortelweil	22.08.2018
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	28.08.2018
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2018

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Die Burgfestspiele der Stadt Bad Vilbel haben sich zu einem kulturellen Event im Rhein-Main-Gebiet entwickelt, welches mittlerweile von ca. 100.000 Besuchern besucht wird.

Zentrale Spielstätte der Burgfestspiele ist die Wasserburg in der Kernstadt. Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltung sind jedoch viel mehr Orte, Plätze und Einrichtungen notwendig, damit auch weiterhin gewährleistet werden kann, dass dieses kulturelle Ereignis stattfinden kann.

Für die Durchführung werden insbesondere Werkstätten (Tischlerei, Schlosserei, Elektrowerkstatt, Schneiderei, Malerwerkstatt) mit dazu gehörenden Lagerräumen, Prohebühnen und Büros benötigt. Zudem sind Räume für Requisite und Bühnenausstattungen notwendig. Hinzu kommen Lagerflächen, Personalräume und Außenflächen, sowie Parkplätze für MitarbeiterInnen und Besucher. Erste überschlägige Berechnungen gehen von einem Platzbedarf von mindestens ca. 3.000 qm dafür aus.

Bisher sind diese Flächen über das Stadtgebiet von Bad Vilbel verteilt, z.T. sind sie in der denkmalgeschützten Zehntscheune untergebracht. Die Zehntscheune ist derzeit nicht der Wertigkeit entsprechend genutzt. Die Auslagerung der Nutzung eröffnet Perspektiven für die Sanierung und höherwertige Nutzung der Zehntscheune. Das wäre ein wichtiges Projekt für die Aufwertung der Kulturachse Alte Mühle/Wasserburg/Zehntscheune. Weitere Flächen liegen im zukünftigen Baugebiet Quellenpark, der demnächst bebaut werden soll, so dass diese Flächen wegfallen. Ebenfalls im Bereich des Baugebietes Dortelweil West liegende Flächen, sollen zukünftig der dort ausgewiesenen Nutzung (z.Zt. Gewerbegebiet) zugeführt werden.

Da diese Flächen in absehbarer Zeit für die Nutzung als Werkstätten, Lagerräume, Büro und sonstige Räumlichkeiten wegfallen werden, ist dringend ein Ersatzstandort dafür zu finden.

Die Stadt Bad Vilbel hat im Bereich der vom Baubetriebshof, der Gartenabteilung, bzw. den Stadtwerken genutzten Bereiche nördlich der Theodor-Heuss-Straße, noch Grundstücke die für eine Nutzung der Kultur/Burgfestspiele sich anbieten würden.

Sie schließen unmittelbar an die Betriebsbereiche der genannten städtischen Einrichtungen an, eine Erschließung wäre vorhanden und müsste nur den neuen Begebenheiten angepasst werden. (Verlängerung einer bereits genutzten Erschließung)

Nach Baugesetzbuch, § 1 Absatz 6 Nummer 3 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Bebauungspläne) insbesondere zu berücksichtigen:

„...die sozialen und **kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung**, ...“

Dieser Bebauungsplan soll daher für einen Teil des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ (Theaterwerkstätten Dortelweil) ausweisen, der dazu dient, den Kulturbetrieb der Stadt Bad Vilbel aufrechtzuerhalten und seinen dauerhaften Bestand sichern soll. Mit dieser Ausweisung kann für die Zukunft sichergestellt werden, dass z.B. die Burgfestspiele weiterhin, mindestens im gewohnten Umfang durchgeführt werden können.

Verbleibende Flächen, entlang der Kreisstraße von Dortelweil nach Kloppenheim, sollen so ausgewiesen werden, dass sie von den benachbarten städtischen Einrichtungen genutzt werden können. (Erweiterungsfläche für Baubetriebshof/Gartenabteilung)

Bei den Grundstücken handelt es sich um die Parzellen in der Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Nr. 5 und 6/1, sowie ein Teilstück der Wegeparzelle Nr. 8/3. Die Größe beträgt ca. 1,4 ha.

Da es sich bei den Flächen um Grundstücke handelt, die zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden, ist ein sogenanntes Vollverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus. Der RegFNP ist daher der geplanten Nutzung anzupassen, eine Änderung ist zu beantragen.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“ in Bad Vilbel – Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, Flur 7, Nr. 5, 6/1 und teilweise Nr. 8/3. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
3. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird hiermit beantragt.

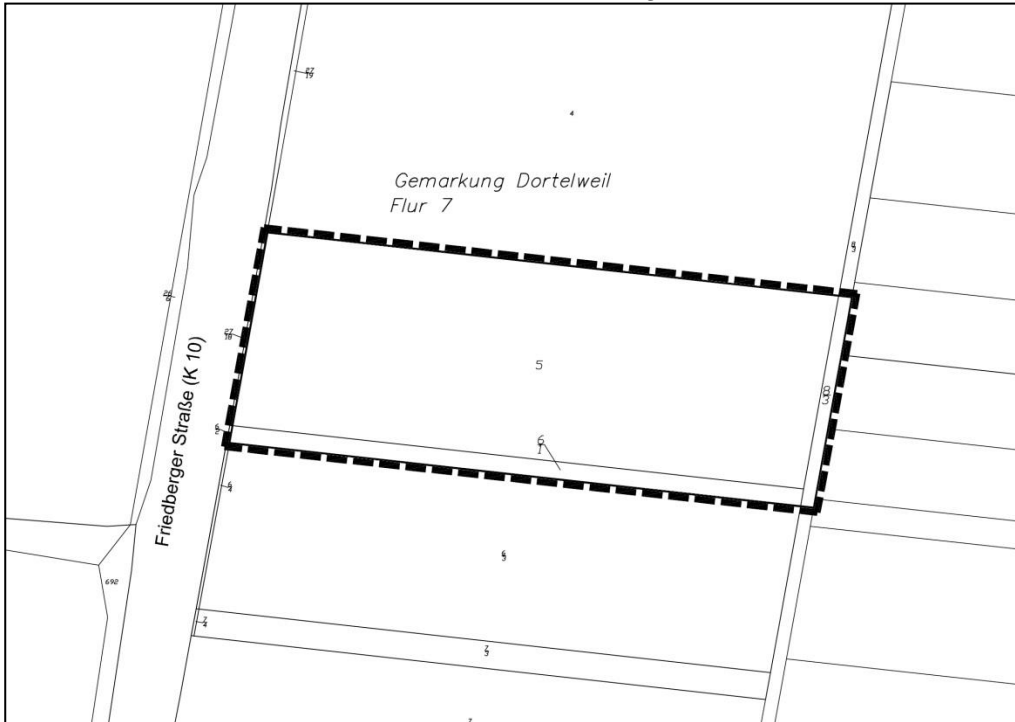


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Theaterwerkstätten Dortelweil“, Gemarkung Dortelweil, Flur 7; unmaßstäblich

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

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Fachbereichsleiter / Dezernent)