

Vorlagen-Nummer:

2024/164

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

Bad Vilbel, 30.10.2024

Vorlage für:	
Magistrat	18.11.2024
Ortsbeirat Heilsberg	05.12.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	10.12.2024
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2024

Betreff
Bebauungsplan "Am Südlichen Stadtrand" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 14 der Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 17/30, 17/32 (tlw.) und 36 (tlw.). Das Plangebiet ist über die Alte Frankfurter Straße verkehrlich erschlossen (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ besitzt eine Größe von 3.686 m² (~0,37 ha) und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist im Nordwesten, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Süden sind die Alte Frankfurter Straße und ebenfalls Wohnbebauung anliegend.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind von Wohnnutzung geprägt. Bei den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses geplant, das auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) genehmigt wurde.

Innerhalb des Plangebietes soll im Rahmen einer Nachverdichtung neuer Wohnraum entstehen. Das bislang gering bebaute Plangebiet soll durch eine neue Bebauungsstruktur eine effizientere Ausnutzung erfahren. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Insgesamt ist die Errichtung von sechs Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant, die mit einem begrünten Flachdach ausgestattet werden. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist. Durch das Bauen in einem gewachsenen Quartier kann für die äußere Erschließung des Plangebietes die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung entsteht Wohnraum, welcher die Aspekte der Ökologie, Ökonomie und das soziale Gefüge betrachtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Bedingungen für das Vorhaben geschaffen werden.

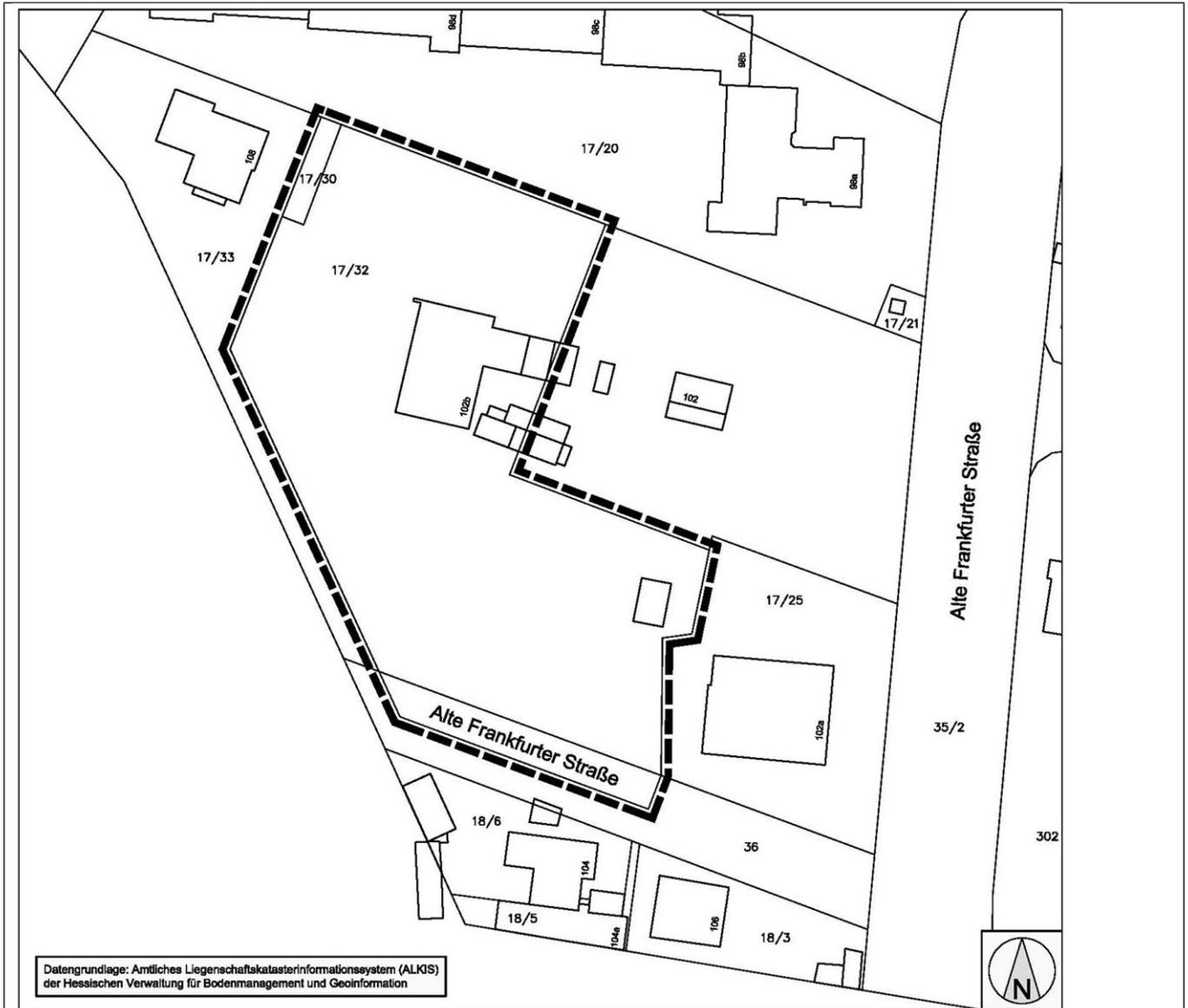


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Am Südlichen Stadtrand" in der Fassung vom 17.10.2024 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 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

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

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

--

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die zu prüfenden Umweltbelange erfasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes, einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die aus den umweltbezogenen Fachgutachten resultierenden Maßnahmen finden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultieren u.a. Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, zum Vogelschutz an Glasfassaden, zur Vermeidung von Tötung, zum Umhängen bestehender Nistkästen, zur Neuanbringung von Nistkästen und Fledermauskästen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb der Plangebietes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten. Über grünordnerische Festsetzungen wird die Mindestbegründung des Plangebietes sichergestellt. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich zudem positiv auf das Kleinklima aus.

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Dezernent)