

Vorlagen-Nummer:

2021/78

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 12.04.2021

Vorlage für:	
Magistrat	03.05.2021
Ortsbeirat Massenheim	21.05.2021
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.05.2021
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2021

Betreff
<p>1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB im Vollverfahren; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p>

Sachverhalt / Begründung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 15.673 m² (rund 1,6 ha) und liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Massenheim der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 1). Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Ortsteils Massenheim an. Östlich des im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ liegenden Kirchengebäudes befindet sich der Friedhof Massenheim. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“ weist ein Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ sowie eine Friedhofsfläche und eine Friedhofserweiterungsfläche aus. Ebenfalls sind Flächen für Kfz-Stellplätze ausgewiesen.

Der Bebauungsplan soll in dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“, der Friedhofserweiterungsfläche sowie der Fläche für Kfz-Stellplätze geändert werden. Mit der Änderung soll der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Des Weiteren soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Grundschule zur Schaffung einer ortsnahen Bildungseinrichtung geschaffen werden.

Für den Fall einer möglichen zukünftigen Aufgabe der kirchlichen Nutzung ist auf Anregung des Bistums Mainz und nach Abstimmung zwischen der Stadt Bad Vilbel und der katholischen Pfarrgemeinde Sankt Nikolaus die Umwidmung der Fläche zugunsten von Wohnzwecken geplant. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzte Bereich wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das vorhandene Kirchengebäude mit angeschlossenem Gemeindezentrum erhält bis zur Nutzungsaufgabe Bestandsschutz.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sollen neben der Fläche für eine zweizügige Grundschule (5.763 m² netto) als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Erschließung kann über den östlich des Kirchengebäudes vorhandenen und zu erweiternden Feldweg erfolgen. Prinzipiell ist auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu achten.

Für die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde bereits am 12.09.2017 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans war hierbei nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufgestellt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Bedenken bezüglich der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – geäußert. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken erfolgt für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“ der Verfahrenswechsel in ein zweistufiges Vollverfahren.

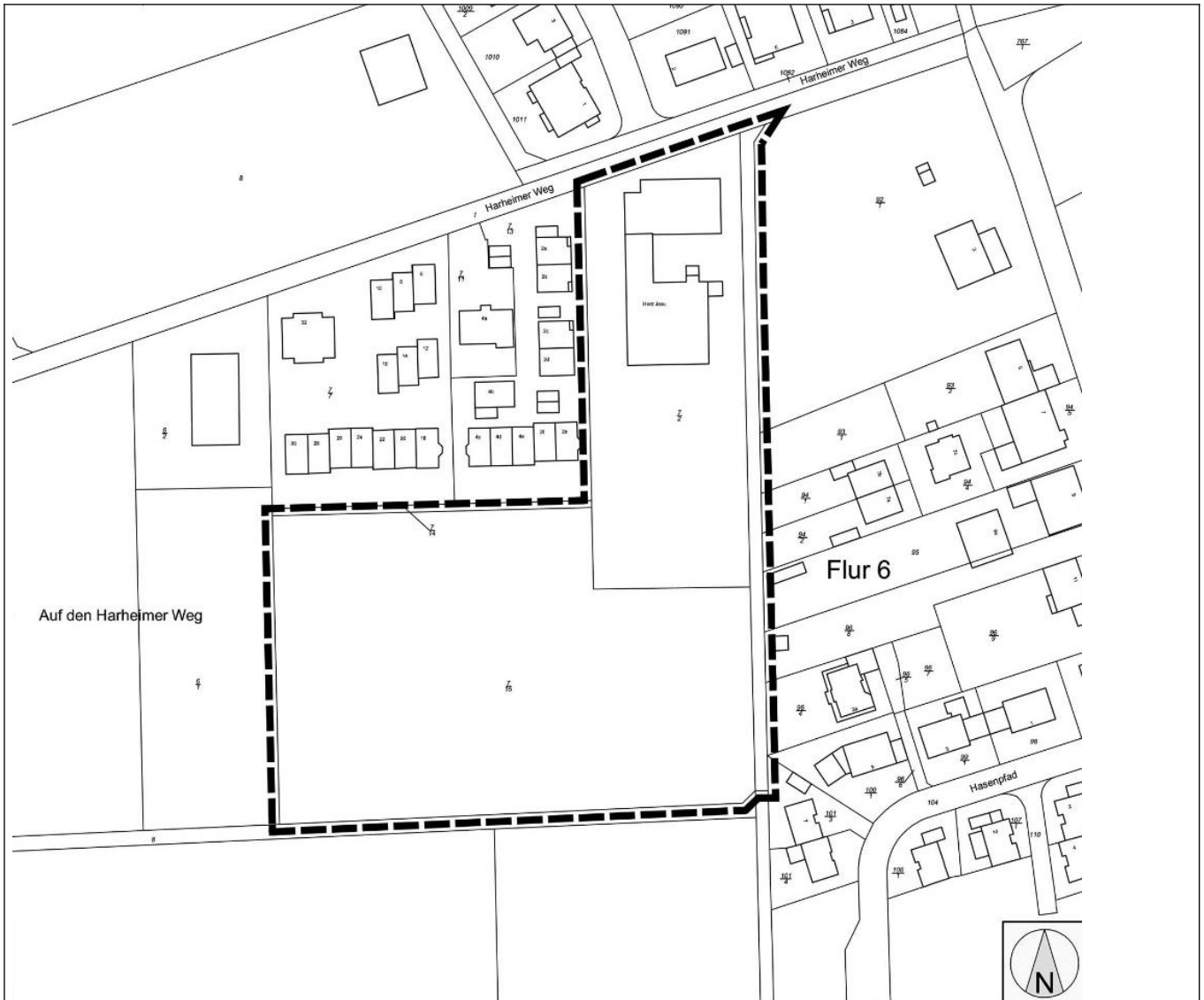


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Harheimer Weg“

Beschlussvorschlag

1. 1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim, im Vollverfahren.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB in das Internet eingestellt.

Beschlussgrundlage

Beschluss der / des vom:	x	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
x	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen: Die Auswirkungen sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan ausführlich dargelegt.

_____ Gesehen und einverstanden: _____
(Sachbearbeiter) (Fachbereichsleiter / Dezernent)