

Vorlagen-Nummer:

2023/148

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

Bad Vilbel, 16.10.2023

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	30.10.2023
Ortsbeirat Heilsberg	30.11.2023
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.12.2023
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2023

<b>Betreff</b>
Bebauungsplan "Am Südlichen Stadtrand" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

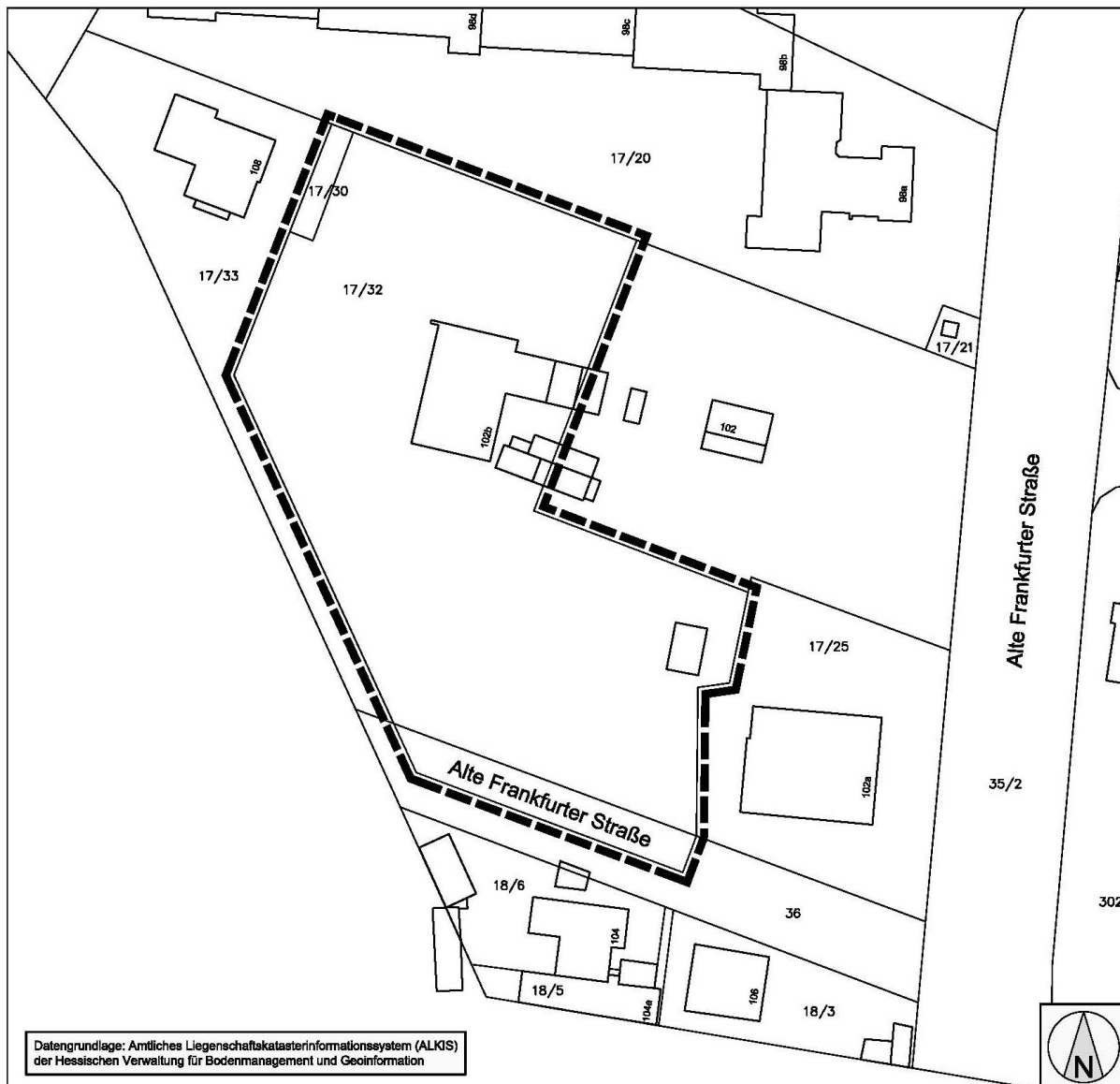
<b>Sachverhalt / Begründung</b>
---------------------------------

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 erschlossen (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ besitzt eine Größe von 3.700 m<sup>2</sup> (0,37 ha) und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Heilsberg der Stadt Bad Vilbel.

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 (siehe Abbildung 2), das auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) genehmigt werden soll. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor. Die Bauantragsunterlagen sind eingereicht.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Alte Frankfurter Straße. Die Alte Frankfurter Straße führt in Richtung Norden in die Kernstadt von Bad Vilbel. In Richtung Süden geht die Alte Frankfurter Straße in die Friedberger Landstraße über und führt zur Bundesstraße B 521, welche Bad Vilbel an das weitere Umland anbindet.

Innerhalb des Plangebietes wird die Nachverdichtung von Wohnraum angestrebt. Das bislang gering bebaute Plangebiet soll durch eine neue Bebauungsstruktur eine effizientere Ausnutzung erfahren (siehe Abbildung 2). Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Insgesamt ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern 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.



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



**Abbildung 2: Baukonzept für die Wohnraumentwicklung des Bebauungsplans „Am Südlichen Stadtrand“ (Stand: 15.09.2023) Quelle: Marksl Planungsgesellschaft mbH, Darmstadt**

**Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Südlichen Stadtrand" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, im Vollverfahren.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 einer artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die daraus resultierenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen finden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Zudem soll über grünordnerische Festsetzungen die Mindestbegründung des Plangebietes sichergestellt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich zudem positiv auf das Kleinklima aus.

\_\_\_\_\_ Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter) (Dezernent )