

Vorlagen-Nummer:

2024/40

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

Bad Vilbel, 26.03.2024

Vorlage für:	
Magistrat	15.04.2024
Ortsbeirat Dortelweil	24.04.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.04.2024
Stadtverordnetenversammlung	07.05.2024

Betreff
Bebauungsplan "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ besitzt eine Größe von 71.719 m² (ca. 7,17 ha) und liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 1). Der östliche Bereich des Plangebietes wurde bislang zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gewerbe- und Lagerflächen der Stadtwerke Bad Vilbel und des städtischen Bauhofs sowie Flächen der städtischen Gärtnerei.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Bereich des Flurstücks, das im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist die Ansiedlung von Theaterwerkstätten und die Erweiterung des städtischen Garten- und Betriebshofs vorgesehen. Im Westen wird das Gebiet durch die Friedberger Straße (K 10) begrenzt. Hieran angrenzend liegen ebenfalls Flächen der Landwirtschaft. Im Süden des Plangebietes liegen bestehende Gewerbegebiete sowie der bebaute Siedlungsbereich des Stadtteils Dortelweil.

Für die östlichen Flächen des Plangebietes existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Für die westlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ Gewerbegebiete (GE) sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ fest. Da die bisherigen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der ansässigen Gewerbebetriebe / städtischen Einrichtungen entsprechen, soll dieser Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ überplant werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil geschaffen werden. Wichtiges Ziel ist die Vorhaltung der Flächen innerhalb des Plangebietes für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe sowie einheimischen Betrieben.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II" in der Fassung vom 14.03.2024 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	09.511.01.69930002
				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 des Bebauungsplanverfahrens werden die zu prüfenden Umweltbelange erfasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren u.a. mit Erstellung eines Umweltberichtes, einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und eines Fachbeitrages zum Schutzgut Boden. 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 und zur Schaffung von Nistplätzen. Zudem wird über grünordnerische Festsetzungen die Mindestbegründung des Plangebietes sichergestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, der gärtnerischen Gestaltung von Grundstücksflächen, zur Dachbegrünung sowie zu den Landschaftsgestaltungszonen 1 und 2 wirken sich u.a. positiv auf das Kleinklima aus. Zudem erfolgen die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden, der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Kompensationsverordnung und der artenschutzrechtliche Ausgleich über eine externe Kompensationsfläche.

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden:

(Dezernent)