

# **B E S C H L U S S P R O T O K O L L**

## **über die 4. öffentliche Sitzung**

### **des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses**

**Sitzungstag** : 13.12.2016

**Sitzungsort** : Rathaus, Am Sonnenplatz 1, Sitzungssaal (3. OG)

**Sitzungsdauer** : Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:30 Uhr

**Unterbrechungen** : - keine -

Die Mitglieder des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 07.12.2016 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 08.12.2016 veröffentlicht.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 17).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses enthalten die Seiten bis Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Völker  
Vorsitzender

Jung  
Schriftführer

**Anwesenheitsliste:**

Mitgliederzahl: 14

**Fraktionsstärke:**a) stimmberechtigt:**CDU-Fraktion****7 Mitglieder**

Völker, Jens  
Althoff, Klaus  
Cleve, Andreas  
Kiessl, Brigitte  
Dr. Witzel, Hagen Roland  
Anders, Herbert  
Utter, Irene

**SPD-Fraktion****3 Mitglieder**

André, Lucia  
Arabin, Klaus  
Koci, Katja

**Bündnis90/DIEGRÜNE****2 Mitglieder**

Paul, Peter  
Nuhn, Sascha

**FDP-Fraktion****1 Mitglied**

Dauterich, Ottmar

**Fraktion FREIE WÄHLER****1 Mitglied**

Biere, Raimo

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: ESR Wysocki, Sebastian

von der Verwaltung: Ltd. MD Lassek, Walter  
FBL Schächer, Erik  
VFW Bußmann, Sören  
VFW Jung, Patrick –Schriftführer-

c) es fehlten:

Bender, Rolf (CDU-Fraktion)  
Liebermeister, Kurt (CDU-Fraktion)  
Breest, Clemens (Bündnis90/DIE Grünen)

Presse: 1

Zuhörer: tlw. 4

Büros: 2 (Herr Wolf, GPM u. Herr Rüttinger, ROB)

**TAGESORDNUNG**

1. Mitteilung
- 1.a des Ausschussvorsitzenden
- 1.b des Magistrates
2. Gemeinsamer Antrag aller Fraktionen vom 29.11.2016  
betr. Sportstättenanalyse 2017
3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Krebsschere" 2016/217  
(Quellenpark), 7. Änderung in Bad Vilbel, Gemarkung Bad  
Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 BauGB
4. Aufstellung des Bebauungsplanes " Südlich des 2016/222  
Quellenparks " in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach  
dem Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 BauGB
5. Beschluss einer Veränderungssperre in Bad Vilbel, 2016/223  
Gemarkung Bad Vilbel für den Bereich beidseits der  
Petterweiler Straße (Bebauungsplangebiet „Südlich des  
Quellenparks“) nach § 16 Baugesetzbuch (BauGB)

**Ende der Tagesordnung**

**TOP 1. Mitteilung****TOP 1.a des Ausschussvorsitzenden**

./.

**TOP 1.b des Magistrates**

./.

**TOP 2. Gemeinsamer Antrag aller Fraktionen vom 29.11.2016  
betr. Sportstättenanalyse 2017**

Ltd. MD Lassek erläuterte ausführlich die Sportstättenanalyse aus dem Jahr 2000 und gab den Ausschussmitgliedern Hinweise, was eine neue Sportstättenanalyse beinhalten sollte. Ausschussvorsitzender Völker und Ltd. MD Lassek beantworteten die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfahl der Stadtverordnetenversammlung – einstimmig (14)- folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Magistrat wird gebeten eine Sportstättenanalyse für das Jahr 2017 anzufertigen. Diese soll als Fortschreibung der Sportstättenanalyse 2000 dienen.

Die Sportstättenanalyse soll folgende Punkte beinhalten:

1. Erfassung der gesamten Sportstätten in Bad Vilbel (nach Ortsteilen getrennt) sowie die Darstellung der Entwicklung des Angebots seit der letzten Sportstättenanalyse im Jahr 2000.  
Je Sportstätten sollen die zur Verfügung stehenden Kapazitäten, die Ausstattung sowie die ggf. anstehenden Sanierungsbedarfe dargestellt werden.
2. Erfassung der Vereine, welche die Sportstätten nutzen. Für jeden Verein soll die Mitgliederzahl erfasst werden.
3. Je Sportstätte soll die derzeitige Belegung (getrennt nach Winter- und Sommerbelegung) dargestellt und die tatsächliche Nutzung durch aussagefähige stichprobenhafte Erfassungen aufgezeigt werden.
4. Die Belegungs- und Nutzungserfassung soll vom 01.01. bis 30.06.2017 durchgeführt werden, um die Winter- wie auch die Sommernutzung analysieren zu können.“

**TOP 3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Krebsschere" (Quellenpark), 7.  
Änderung in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch  
(BauGB)  
hier: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2  
BauGB**

FBL Schächer erläuterte das Vorhaben und beantwortete die Fragen der Ausschussmitglieder.

- „1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krebsschere“, 7. Änderung in Bad Vilbel. Wenn notwendig, wird ein Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes beim Regionalverband gestellt.
2. a) Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB.

- b) Anschließend besteht die Möglichkeit auf die Dauer von zwei Wochen während der Dienststunden beim FD Planung- und Stadtentwicklung im Rathaus, Am Sonnenplatz 1, 2. OG, Zimmer 214 vorzusprechen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung und der anschließenden zwei Wochen wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihrer Auswirkungen unterrichtet werden; es wird auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
  - c) An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach § 3 (2) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.
- 3.a) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
- b) An die Beteiligung schließt sich das Verfahren nach § 4 (2) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.“

### **Abstimmungsergebnis:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfahl der Stadtverordnetenversammlung – einstimmig (14)- oben genannten Beschlussvorschlag anzunehmen.

### **TOP 4. Aufstellung des Bebauungsplanes " Südlich des Quellenparks " in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB**

FBL Schächer erläuterte das Vorhaben. Die Herren Rüttinger (ROB) und Wolf (GPM) von den Planungsbüros stellten die Pläne vor und beantworteten die Fragen der Ausschussmitglieder.

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quellenpark Süd“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 3) zeichnerisch dargestellt und umfasst Flächen westlich und östlich der Petterweiler Straße.
2.
  - a) Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung nach § 3 (1) BauGB.
  - b) Anschließend besteht die Möglichkeit auf die Dauer von zwei Wochen während der Dienststunden beim FD Planung- und Stadtentwicklung im Rathaus, Am Sonnenplatz 1, 2. OG, Zimmer 242 vorzusprechen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung und der anschließenden zwei Wochen wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihrer Auswirkungen unterrichtet werden; es wird auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
  - c) An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach § 3 (2) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.
3.
  - a) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
  - b) An die Beteiligung schließt sich das Verfahren nach § 4 (2) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

**Abstimmungsergebnis:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfahl der Stadtverordnetenversammlung – einstimmig (14)- oben genannten Beschlussvorschlag anzunehmen.

**TOP 5. Beschluss einer Veränderungssperre in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel für den Bereich beidseits der Petterweiler Straße (Bebauungsplangebiet „Südlich des Quellenparks“) nach § 16 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschließt gem. der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) die als Anlage beigefügte Satzung.

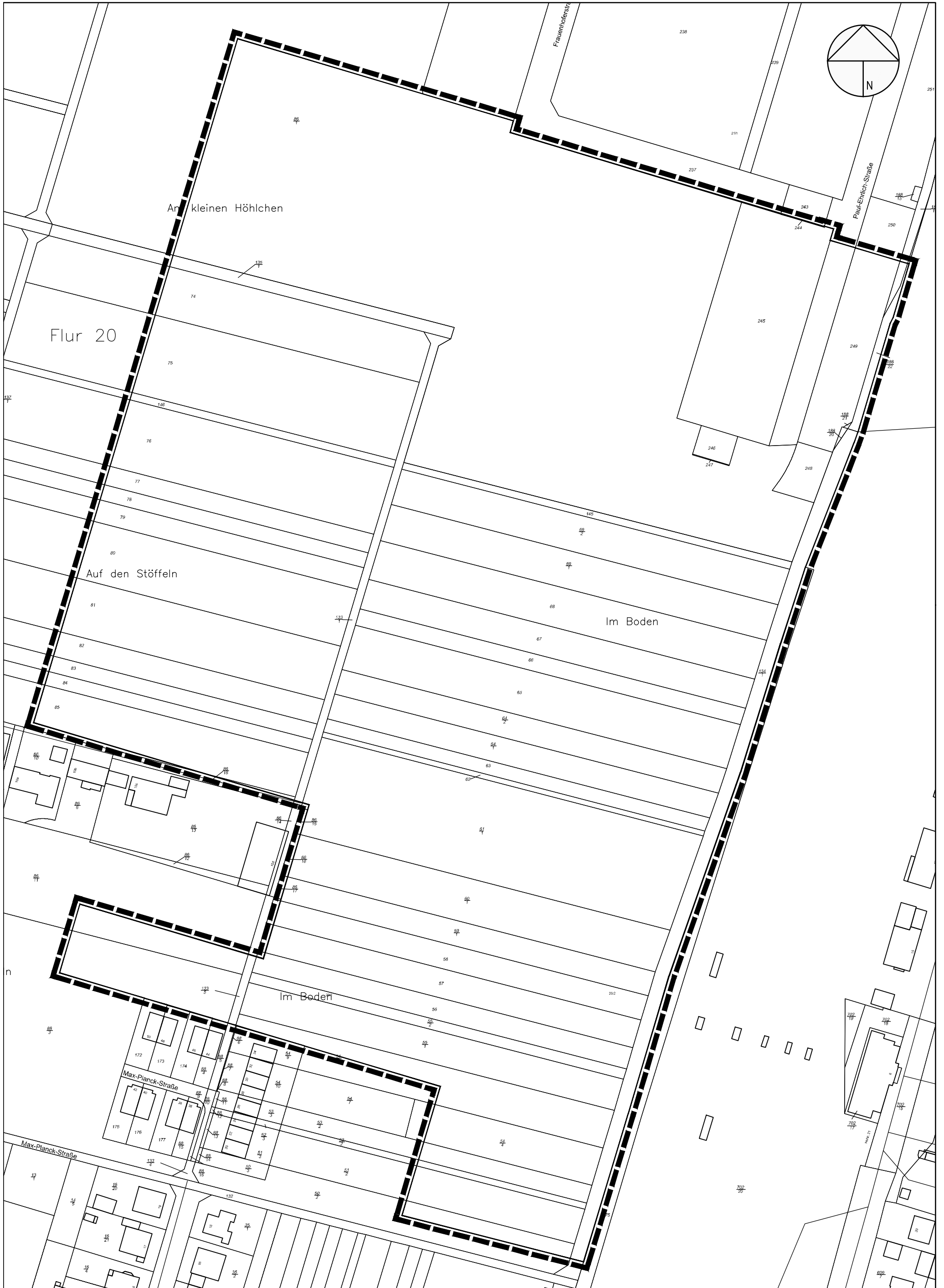
**Abstimmungsergebnis:**

Dafür: CDU-, FDP-Fraktion, Fraktion Freie Wähler, Bündnis90/DIE Grünen, Frau André, Lucia und Frau Koci, Katja (beide SPD-Fraktion)

Dagegen: ./.

Enthaltungen: Herr Arabin, Klaus (SPD-Fraktion)

# Räumlicher Geltungsbereich 7. Änderung Bebauungsplan "Krebsschere"





Übersichtsplan - Rechtsgrundlagen nach BauGB	
§ 30 BauGB (rechtskräftige Bebauungspläne)	
unmaßstäblich	<b>ANLAGE 1</b>

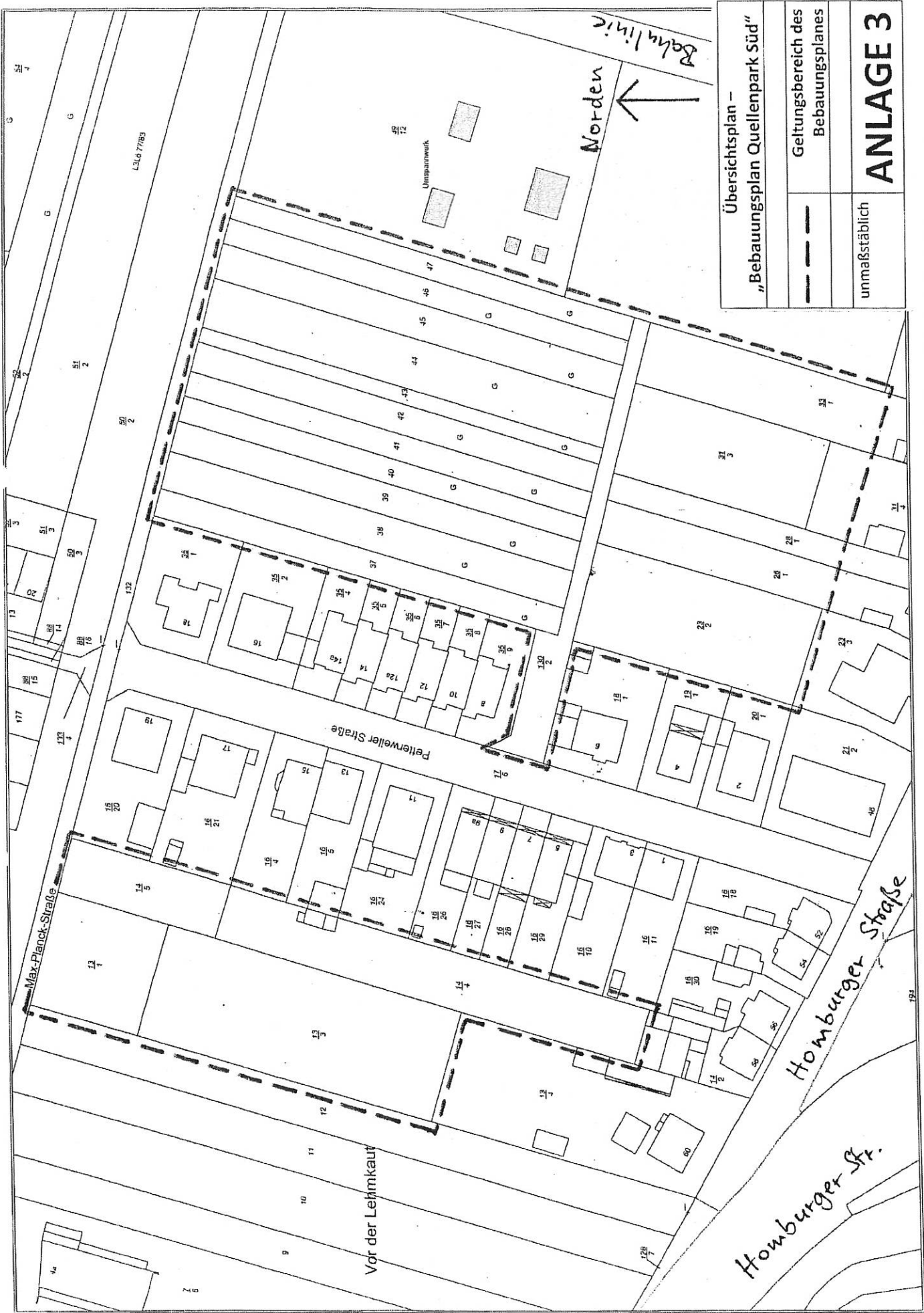




Übersichtsplan - Rechtsgrundlagen nach BauGB

§ 30 BauGB (rechtskräftige Bebauungspläne)	unmaßstäblich
§ 34 BauGB (Zusammenhang bebaubarer Ortsteile)	unmaßstäblich
§ 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)	unmaßstäblich

# ANLAGE 2



Übersichtsplan – „Bebauungsplan Quellenpark Süd“	
---	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
---	unmaßstäblich
<b>ANLAGE 3</b>	

Bahnlinie  
Norden

Max-Planck-Straße

Petteweller Straße


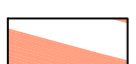
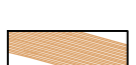








Homburger Straße

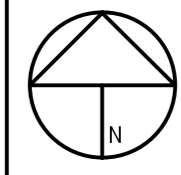
Vor der Leimkauf

Homburger Str.

L316 77083



- Legende**
-  Allgemeines Wohngebiet - Bestand
  -  Allgemeines Wohngebiet - Planung
  -  Mischgebiet - Planung
  -  Grünzug - Bestand
  -  Grünzug - Planung
  -  Park+Ride-Platz - Bestand
  -  Park+Ride-Platz - Planung
  -  Main-Weser-Bahn
  -  öffentliche Grünfläche
  -  private Grünfläche
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**ROB**  
 planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

 Geoinformatik  
 umweltPlanung  
 neue Medien

**Stadt Bad Vilbel**  
**BPL "Südlich des Quellenparks"**  
**Voruntersuchung**

Bearbeiter: Horn/Rüttinger  
 Plannr.: 1517\_EA4  
 Datum: 28.11.2016  
 Masstab: 1:1000  
 Format: Din A2

**Städtebauliche Konzeption**

## **Satzung der Stadt Bad Vilbel vom .....über die Veränderungssperre in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, für den Bereich beidseits der Petterweiler Straße, Bebauungsplangebiet „Südlich des Quellenparks“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am ... auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am ... beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet, den Bebauungsplan „Südlich des Quellenparks“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachstehenden Flurstücke:

Gemarkung Bad Vilbel, Flur 20,

Parzellen Nummer:

13/1; 13/3; 14/5; 23/2; 31/3; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 130/2,

sowie Teilflächen der Parzellen Nummer:

14/4; 26/1; 28/1; 31/4; 33/1;

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich zudem aus der Karte (Anlage 3 mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich des Quellenparks“ der identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre), die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und

b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufenen Zeitraumes anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht

Geltungsbereich der Veränderungssperre „Südlich des Quellenparks“

