

Dienststelle: 25 FD Planung und Stadtentwicklung
Sachbearbeiter / in: Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 13.06.2023

Vorlage für:	
Magistrat	26.06.2023
Ortsbeirat Massenheim	30.06.2023
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	04.07.2023
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2023

Betreff

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Laupus“ in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim, nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt / Begründung

Die Familie Laupus bewirtschaftet im Stadtteil Massenheim der Stadt Bad Vilbel einen Ackerbaubetrieb im Außenbereich mit Schwerpunkt auf dem Kartoffelanbau und der entsprechenden Verpackung und Vermarktung der Produkte. Die landschaftlich genutzten Gebäudeteile auf dem Betriebsgelände werden durch einen gewerblich genutzten Hofladen und ein angegliedertes Bauernhofcafé im Norden des landwirtschaftlichen Weges ergänzt, die über eine Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Jahr 2008 errichtet wurden. Zusätzlich können Gäste Übernachtungsangebote in insgesamt vier ebenfalls genehmigten Ferienwohnungen wahrnehmen. Im Jahr 2011 wurde ein Bauantrag für eine Erweiterung des Bauernhofcafés gestellt, welche anschließend realisiert werden konnte.

In der Zukunft möchte die Familie Laupus die Entwicklung des Betriebes weiter vorantreiben. Kurzfristig ist daher eine Vergrößerung des Hofladengebäudes zur Erweiterung des Cafébereiches sowie die Errichtung von weiteren Ferienappartements geplant. Die vorstehend genannten baulichen Maßnahmen sollen nördlich des bestehenden Gästehauses vollzogen werden. Insgesamt sind für die Gäste des Laupushofs sechs Appartements mit drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern vorgesehen. Darüber hinaus soll im Kellergeschoss ein Mitarbeiter-Appartement entstehen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Standort beurteilt sich bislang nach § 35 BauGB, sodass zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich ist.

Insgesamt beträgt die Fläche des Geltungsbereichs rd. 12.750 m² (inkl. Erschließungsstraße). Die Fläche der nördlichen Erweiterung auf dem Vorhabengrundstück des Laupushofs beläuft sich dabei auf ca. 5.150 m², von der wiederum rd. 1.800 m² für den östlichen Erschließungsweg sowie die Stellplätze entfallen. Der Anteil der überbauten Fläche durch Gebäude wird gemäß Objektplanung ca. 764 m² (inkl. Nebengebäude) betragen.

Die verkehrliche Erschließung des Hofes erfolgt aktuell vom Stadtteil Massenheim aus über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend auch von LKWs befahren werden kann. Die Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur (L 3008) verläuft durch den Ortskern Massenheim und das Gewerbegebiet im Osten des Stadtteils.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit des Vorhabens sind den Anhängen zu entnehmen und berücksichtigen mögliche negative Sichtwirkungen im Außenbereich des Stadtteils. Details sind die beigefügten Vorplanungen zu entnehmen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden können und letztlich Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden.

Aspekte wie z.B. Gestaltung, Kostentragungen, Durchführungszeiträume und -verpflichtungen, etc. können verbindlich im Zuge des mit dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Durchführungsvertrages geregelt werden.

Die beschriebenen Entwicklungsabsichten sowie die relevanten planerischen Rahmenbedingungen wurden zusammenstellend im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage als Diskussionsgrundlage mit den zuständigen Fachämtern bzw. zur Erörterung der erforderlichen Planungsschritte bereits geteilt, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich umsetzbar ist. Im ersten Schritt soll nun zunächst ein Planvorentwurf erarbeitet und das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung ggf. notwendig werdender Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) werden vom Antragsteller übernommen.

Beschlussvorschlag	
1.	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofgut Laupus“.
2.	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Hofes geschaffen werden. Die Grundzüge des Projektes sind der Anlage beigelegt.
3.	Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der beigelegten Übersichtskarte zu entnehmen. Im Rahmen der weiteren Planung können sich noch Änderungen am Geltungsbereich ergeben (z.B. durch Ausgleichsflächen, Integration von Verkehrsflächen, etc.).
4.	Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) ist einzuleiten.

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:
Da der tatsächliche Anteil der überbauten Fläche durch Gebäude und die damit einhergehende Versiegelung im Verhältnis zu neugewonnenen Grünflächen einen untergeordneten Anteil einnimmt, sind bezüglich ökologischer sowie klimatischer Auswirkungen keine erheblichen Beeinflussungen zu erwarten. Lokalklimatische Wärmeinseln oder eine Störung von Kaltluftschneisen sind aufgrund der baulichen Dimensionen des Vorhabens ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonders schützenswerten Biotope, Natur-, Vogel- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Gewässer vom Vorhaben betroffen. Eine konkrete Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens wird im Umweltbericht des Verfahrens vorgenommen. Des Weiteren wird, um der Lage im Außenbereich gerecht zu werden und unter Berücksichtigung der Umweltbelange, ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Dezernent)