

**Dienststelle:** 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
**Sachbearbeiter / in:** Herr Höfer

Bad Vilbel, 15.11.2016

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	21.11.2016
Ortsbeirat Kernstadt	06.12.2016
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	13.12.2016
Stadtverordnetenversammlung	20.12.2016

<b>Betreff</b>
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

### **Sachverhalt / Begründung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krebsschere“ umfasst die Fläche südlich der L 3008, westlich der Main Weser Bahn und nördlich der Homburger Straße.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Krebsschere“ betrifft eine Teilfläche, angrenzend westlich der Bahn in einer Größe von ca. 12 ha und beinhaltet neben Wohn- und Mischgebieten (ca. 5,1 ha) auch die Verkehrsflächen inklusive westlicher Bahnhofplatz sowie Teile des Grünzugs.

Der Bebauungsplan „Krebsschere“ stammt in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2000. Dem Entwurf lag eine Planung zugrunde, die einen Gebäuderiegel parallel zur Bahn, eine Blockrandbebauung am Bahnhofplatz sowie Punkthäuser am Grünzug vorsahen. Die aus heutiger Sicht etwas antiquiert wirkende Planung zu aktualisieren und um ein mehr an Flexibilität zu erreichen, soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Größtenteils beinhaltet die Änderung eine Aufweitung der Baufenster und eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier Vollgeschosse. Die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen bleiben bis auf eine Grenzverschiebung am Bahnhofplatz und an der Paul Ehrlich Str. unberührt. Entlang der Bahn, auf einer Fläche welche für ebenerdige Stellplätze vorgesehen war, soll die Möglichkeit für ein Parkhaus geschaffen werden. Dieses würde dann eine gewisse Schallschutzfunktion ausüben. Ebenfalls soll die Möglichkeit zur Einrichtung von Tiefgaragen geschaffen werden. Die Art des Nachweises der Stellplätze ist aber noch offen und wird sich im Laufe der Planungsarbeiten entscheiden.

Des Weiteren ist beabsichtigt Teile des vorhandenen Mischgebiets in Wohngebiet umzuwandeln. Betroffen hiervon sind Flächen in direkter Lage zum Bahnhof Bad Vilbel.

Würde sich aus dem Wandel von Mischgebiet zu Wohngebiet eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ergeben, so ist das notwendige Änderungsverfahren parallel durchzuführen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der TÖB und sonstigen Behörden durchgeführt werden. Die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgt wie bisher durch eine Öffentlichkeitsveranstaltung und anschließender Möglichkeit auf die Dauer von zwei Wochen sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie ihren Auswirkungen zu unterrichten, es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beschlussvorschlag	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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

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