Vorlagen-Nummer: **2017/151**

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen Bad Vilbel, 17.08.2017
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Vorlage für:	
Magistrat	21.08.2017
Ortsbeirat Massenheim	31.08.2017
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.09.2017
Stadtverordnetenversammlung	12.09.2017

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim nach dem Baugesetzbuch (BauGB);
hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Sachverhalt / Begründung

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Auf dem Harheimer Weg“ ist eine Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen. Im Süden ist außerdem ein Parkplatz für Pkw vorgesehen. Im Norden schließt sich ein allgemeines Wohngebiet mit vorwiegend Einzel-, Doppelhausbebauung und Hausgruppen an. Weiterhin ist eine Kirche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Süden und Westen ist landwirtschaftliche Fläche vorhanden.

Die Friedhofserweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt und soll in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Vorgesehen ist eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Die Änderung der Gebietsausweisung südlich des Harheimer Weges bedarf einer Bauleitplanung. Eine Bauleitplanung ist erforderlich, da sich südlich der bestehenden Bebauung am Harheimer Weg noch keine städtebauliche Struktur gebildet hat und somit eine Ergänzung nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden kann. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Grundstück, dass sich im Eigentum der Stadt Bad Vilbel befindet, ist mit einer besonderen Grünfläche (Friedhofserweiterung) überplant und hat eine Fläche von 9.961 m²und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hier sollen Wohngebäude mit preiswertem Mietwohnungsbau errichtet werden. Diese sollen insbesondere Bewohner mit geringerem und mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen. Damit soll zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Bad Vilbel beigetragen werden. Darüber hinaus sollen kleinere Grundstücke gebildet werden, die der Bad Vilbeler Bevölkerung unter Berücksichtigung des ehrenamtlichen Engagements (z. B. ehrenamtliches Feuerwehrwesen) angeboten werden sollen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch die Einbeziehung von nicht bebauten Flächen. Das betroffene Grundstück ist Bestandteil eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, gilt jedoch nicht als Baufläche im Sinne der Baunutzungsverordnung. Mit dem Planungsgebiet wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgewiesen. Somit sind die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b liegen vor, da:

- das Gebiet an den Innenbereich angrenzt
- die Grundfläche der Bebauung unter 1 ha liegt
- für das Vorhaben nach Anlage 1 UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Das Plangebiet für die Änderung beträgt etwa 17.000 m² (Geltungsbereich des Bebauungsplans). Davon entfallen 9.961 m² auf die zukünftige Wohnbaufläche, 5.039 m² auf die bestehende Gemeinbedarfsfläche (Kirche) und etwa 2.000 m² auf Straßenflächen. Die nach § 13b BauGB relevante Baufläche beträgt ca. 7.970 m² unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Ausnutzung für die GRZ gemäß BauNVO von 0,8. Somit sind die Voraussetzungen des § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von maximal 10.000 m² Baufläche eingehalten. In der Anlage 1 ist der geplante Geltungsbereich, der durch die Bebauungsplanänderung abgedeckt wird, dargestellt.

Die Erschließung ist zu ergänzen.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt Grünfläche-Friedhof dar. Somit ist er Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich anzupassen.

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Harheimer Weg" in Bad Vilbel, Gemarkung Massenheim im beschleunigten Verfahren nach § 13b. Die Bauleitplanung erfordert keine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt und umfasst Flächen südlich der bestehenden Wohnbauflächen am Harheimer Weg.

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)