

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

Bad Vilbel, 15.11.2016

Vorlage für:	
Ortsbeirat Kernstadt	06.12.2016
Magistrat	12.12.2016
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	13.12.2016
Stadtverordnetenversammlung	20.12.2016

Betreff
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

Sachverhalt / Begründung

Im Bereich Homburger Straße – Petterweiler Straße – Rodheimer Straße gibt es zahlreiche Bebauungspläne, die, beginnend 1977 (Saalburgstraße und Homburger Straße) bis 2014 (Schwimmbad) bodenrechtliche Regelungen und Festsetzungen für große Bereiche treffen. Maßnahmen, die in diesen Bereichen geplant sind, werden daher nach § 30 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

In der Anlage 1 sind die Flächen die durch Bebauungspläne abgedeckt sind durch eine grau hinterlegte Fläche dargestellt.

Die verbleibenden Flächen sind jedoch schon zum Teil bebaut, ihre Bebauung wurde in der Vergangenheit entweder nach § 35 BauGB (Fläche im Bereich der Straße „An den Röden“) oder § 34 BauGB (Flächen direkt angrenzend in Bereichen an der Homburger, Petterweiler oder Rodheimer Straße) beurteilt und genehmigt. Diese Flächen sind auf einer Karte in der Anlage 2 zusätzlich zu den über Bebauungsplan überplanten Flächen dargestellt.

Es verbleiben zwei Flächen (in der Anlage 2 ohne Schraffur oder Farbe) die weder über einen Bebauungsplan noch eindeutig nach §§ 34 ,35 BauGB zu beurteilen sind.

Gemäß § 1 Absatz 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 (3) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es wäre daher sinnvoll die verbleibenden Flächen über Bebauungspläne zu ordnen, die betroffenen Grundstückseigentümer und Anwohner zu beteiligen, unter Einbeziehung von Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne. Im Einzelnen sollen folgende Festsetzungen planungsrechtlich getroffen werden:

1. Der östliche Teilbereich ist entsprechend der derzeitigen Nutzung für die Errichtung von wohnungsnahen Freizeitgärten vorgesehen (§ 9 (1) 15 BauGB „Freizeitgärten“).
2. Für die Flurstücke 14/4 und 14/5 des westlichen Teilbereichs soll die derzeitige gärtnerische Nutzung festgesetzt werden (§ 9 (1) 15 BauGB Private Grünfläche).
3. Die Flurstücke 13/3 und 13/1 des westlichen Teilbereichs sollen als Teil des geplanten Grünzugs des Baugebiets „Krebsschere“ ausgebildet werden (§ 9(1) 15 BauGB „Öffentliche Grünfläche“).

Um die inhaltliche Diskussion und Planung nicht durch geplante Maßnahmen zu unterbinden oder zu behindern wird vorgeschlagen für diese beiden Bereiche erst die Aufstellung eines Bebauungsplanes und dann eine Veränderungssperre zu beschließen, die den städtischen Gremien genügend Zeit gibt, ihre städtebaulichen Vorstellungen zu entwickeln und festzuschreiben.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 3) zeichnerisch dargestellt und umfasst Flächen westlich und östlich der Petterweiler Straße. Es handelt sich um zwei Teilbereiche, die westliche Fläche umfasst eine Größe von ca. 3.800 qm, die östliche von ca. 10.900 qm, insgesamt also eine Fläche von ca. 14.700 qm.

Beschlussvorschlag	
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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.

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

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Fachbereichsleiter / Dezernent)