

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 17.08.2017

Vorlage für:	
Magistrat	21.08.2017
Ortsbeirat Kernstadt	29.08.2017
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	05.09.2017
Stadtverordnetenversammlung	12.09.2017

Betreff
9. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel nach dem Baugesetzbuch (BauGB); <u>hier:</u> Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt / Begründung

Südlich der Nordumgehung Bad Vilbel (L 3008) und östlich der Bundesstraße B3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“ sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Im Osten wird das Gebiet durch die Landschaftsbrücke sowie den Grünzug Krebsschere begrenzt. Im Süden an das Plangebiet schließen sich Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete an.

Der Erwerber des Grundstückes möchte einen innovativen Forschungs- und Technologiepark für die Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen, Technologiekonzernen, Startups, Hochschulen und Universitäten entwickeln. Vorgesehen ist im gesamten Planbereich nicht störendes Gewerbe mit hohen architektonischen Ansprüchen. Diese Bebauung bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes. In der Anlage 1 ist der geplante Geltungsbereich, der durch die Bebauungsplanänderung abgedeckt wird, dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von rund 15,3 ha.

Notwendig ist die Modifizierung der Baufenster und der Geschossigkeit sowie Neuordnung des Straßensystems auf der Grundlage der bisherigen Grundsatzplanungen. Geplant ist ein anspruchsvolles Gebäudeensemble mit einem Campuscharakter unter Einbeziehung weitläufiger Platzflächen und Freiräumen. Die Investoren möchten eine innovative und einzigartige Architektur als repräsentatives architektonisches Gefüge errichten.

Die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes soll im Vollverfahren erfolgen.

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.

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Bad Vilbel und werden einem Investor für die Realisierung des Projektes zur Verfügung gestellt.

Die Erschließung ist überwiegend vorhanden und bedarfsgerecht zu ergänzen.

Der regionale Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt Rhein-Main stellt östlich der Bundesstraße B3 a Gewerbegebiet dar. Somit entwickelt sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan für die Region Frankfurt-Rhein-Main für den Teilbereich der Stadt Bad Vilbel.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die sonstigen fachtechnischen Untersuchungen (zum Beispiel für Schallschutz und Verkehr) sind Rahmen der Bauleitplanung zu veranlassen.

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 9. Änderung des Bebauungsplanes "Krebsschere" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Plan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt.</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, 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)