

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

Bad Vilbel, 21.05.2013

Vorlage für:	
Magistrat	27.05.2013
Ortsbeirat Dortelweil	05.06.2013
Planungs- und Bauausschuss	11.06.2013
Stadtverordnetenversammlung	18.06.2013

Betreff
10. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ in Bad Vilbel- Dortelweil, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanänderung gemäß § 2 BauGB

### Sachverhalt / Begründung

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet „Dortelweil West“ sah vor, dass insbesondere entlang der Konrad-Adenauer-Allee eine durchgängige 3-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern errichtet werden soll.

Im südlichen Abschnitt und teilweise auf der Westseite der Konrad-Adenauer-Allee wurden entsprechende Gebäude durch den Eigenbetrieb Stadtwerke (Gebäude), und die Stadt (Grundstück) errichtet. In der Johann-Strauss-Straße hat die Stadt insgesamt acht 3-geschossige Wohngebäude mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Andere Flächen blieben unbebaut, bis 2012 die Stadt Grundstücke an private Investoren verkauft hat. Diese haben ebenfalls 3-geschossige Wohngebäude errichtet (Westseite der Konrad-Adenauer-Allee im Bereich Lortzingring), z. T. aber auch nur noch 2-geschossige Gebäude auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee und in der Beethovenstraße. Hierfür wurden Befreiungen von der Festsetzung der zwingenden 3-geschossigen Bebauung erteilt.

Im Rahmen früherer Änderungen des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ wurde von Bewohnern angeregt, insbesondere auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee die zwingende 3-geschossige Bebauung zu verändern und maximal 2 Vollgeschosse dort zu zulassen.

Auf den jetzt verbliebenen unbebauten Flächen östlich der Konrad-Adenauer-Allee und im Bereich der Beethovenstraße soll dies jetzt im Rahmen der 10. Änderung aufgegriffen und umgesetzt werden. Die Flächen sind auf einer beigefügten Karte gekennzeichnet. Die anderen Festsetzungen bleiben so bestehen.

Die Flächen westlich der Konrad-Adenauer-Allee bleiben davon unberührt. Lediglich im Bereich der Konrad-Adenauer-Allee und Margeritenstraße soll eine andere Ausweisung der Fläche erfolgen.

Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Kindergarten für über und unter Dreijährige und Hortgruppen zu errichten.

Im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ wurde anfangs von der Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen, dass im Bereich der Margeritenstraße Flächen für die Errichtung von Garagen ausgewiesen werden sollen. Da die 9. Änderung jedoch dann als Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, konnte dies nicht umgesetzt werden. In der 10. Änderung soll diese Maßnahme wieder aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei um Flächen in der Gemarkung Dortelweil, Flur 9, Parzelle 14/1, 15/1 und 53/15. Sollten sich im Aufstellungsverfahren Gründe ergeben, benachbarte Parzellen in den Änderungsbereich mit auf zu nehmen, wird dies zur Offenlage erfolgen. Nach Abschluss des gesamten Aufstellungsverfahrens wird die 10. Änderung in den Gesamtplan des Bebauungsplanes „Dortelweil West“ integriert.

<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Dortelweil West" in Bad Vilbel-Dortelweil einzuleiten. Ziel ist im Bereich der unbebauten Grundstücke auf der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee und in der Beethovenstraße die zwingende dreigeschossige Bauweise in eine zweigeschossige umzuwandeln und im Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Margeritenstraße eine Fläche für einen Kindergarten. Die Flächen die geändert werden sollen, sind auf dem beigefügten Plan gekennzeichnet</p>	
<p>2. a. Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB).                      b. Anschließend besteht die Möglichkeit auf die Dauer von zwei Wochen während der Dienststunden beim FD Planung- und Stadtentwicklung im Stadthaus, Friedberger Str. 6, I. Stock, Zimmer 16 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) Baugesetzbuch (BauGB) auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.</p>	

<b>Beschlussgrundlage</b>	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

<b>Haushaltsplan</b>							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 114g HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

\_\_\_\_\_  
 Biermann  
 (Sachbearbeiter)

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