

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

Bad Vilbel, 30.12.2014

Vorlage für:	
Magistrat	12.01.2015
Planungs- und Bauausschuss	03.02.2015
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2015

#### Betreff

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Quellenpark Süd" 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 und unter Einbeziehung von Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne, eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln, die entweder die bisherige Nutzung fortführt oder andere städtebauliche oder grünordnerische Festsetzungen treffen kann.

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 zu beschließen 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. 3800 qm, die östliche von ca. 10900 qm, insgesamt also eine Fläche von ca. 14700 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.
  - 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 Stadthaus, Friedberger Str. 6, 1.OG, 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) BauGB auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.
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.

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 § 114g 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 )