

# Amtliche Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

### **2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel**

**hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren; Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.09.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. In derselben Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ in der Fassung vom 27.07.2021 gebilligt und beschlossen, diesen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ besitzt eine Größe von 2.766 m<sup>2</sup> (rund 0,3 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels. Es umfasst die Flurstücke 194/2 und 194/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 195/1 und 128/6. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen des bebauten Siedlungsbereichs der Kernstadt Bad Vilbel an das Plangebiet an. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebietes der Bereich des großen Gewerbe-, Misch und Wohngebiets Krebschere. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche der Homburger Straße an. Entlang der Homburger Straße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Südlich des Plangebiets befinden sich die Flächen der Saalburgschule, der John-F.-Kennedy-Schule, ein Sportzentrum und ein kleines Wohn- und Mischgebiet.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Auf der bisher unbebauten Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ soll der Neubau eines Geschäftsgebäudes zeitnah realisiert werden. Im Vorfeld der Realisierung werden folgende inhaltliche Änderungen im Bebauungsplan notwendig:

- Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Erweiterung des Baufensters,
- Festsetzungen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen,
- Festsetzung des bestehenden verkehrsberuhigten Bereichs,
- Festsetzung des bestehenden Fußgänger- und Radwegbereiches,
- Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten,

- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Festsetzungen von Vorkehrungen gegen Gewerbelärm,
- Änderung der Festsetzungen für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm,
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungsträger.

Ziel der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ war die Verbesserung der Erschließung des Quartiers Massenheimer Weg – Saalburgstraße – Huizeiner Straße. Dieser Bereich war bisher lediglich über die Einmündung der Straße Am Sportfeld in die Homburger Straße erreichbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ sollte durch einen zweiten Anschluss über einen Kreisverkehr von der Straße Am Sportfeld an die Homburger Straße westlich der Eisenbahnbrücke die Anbindung optimiert werden. Dieser Anschluss ergänzt die Erschließung über den Knotenpunkt Massenheimer Weg / Am Sportfeld / Homburger Straße, so dass dieser Knotenpunkt entlastet wird.

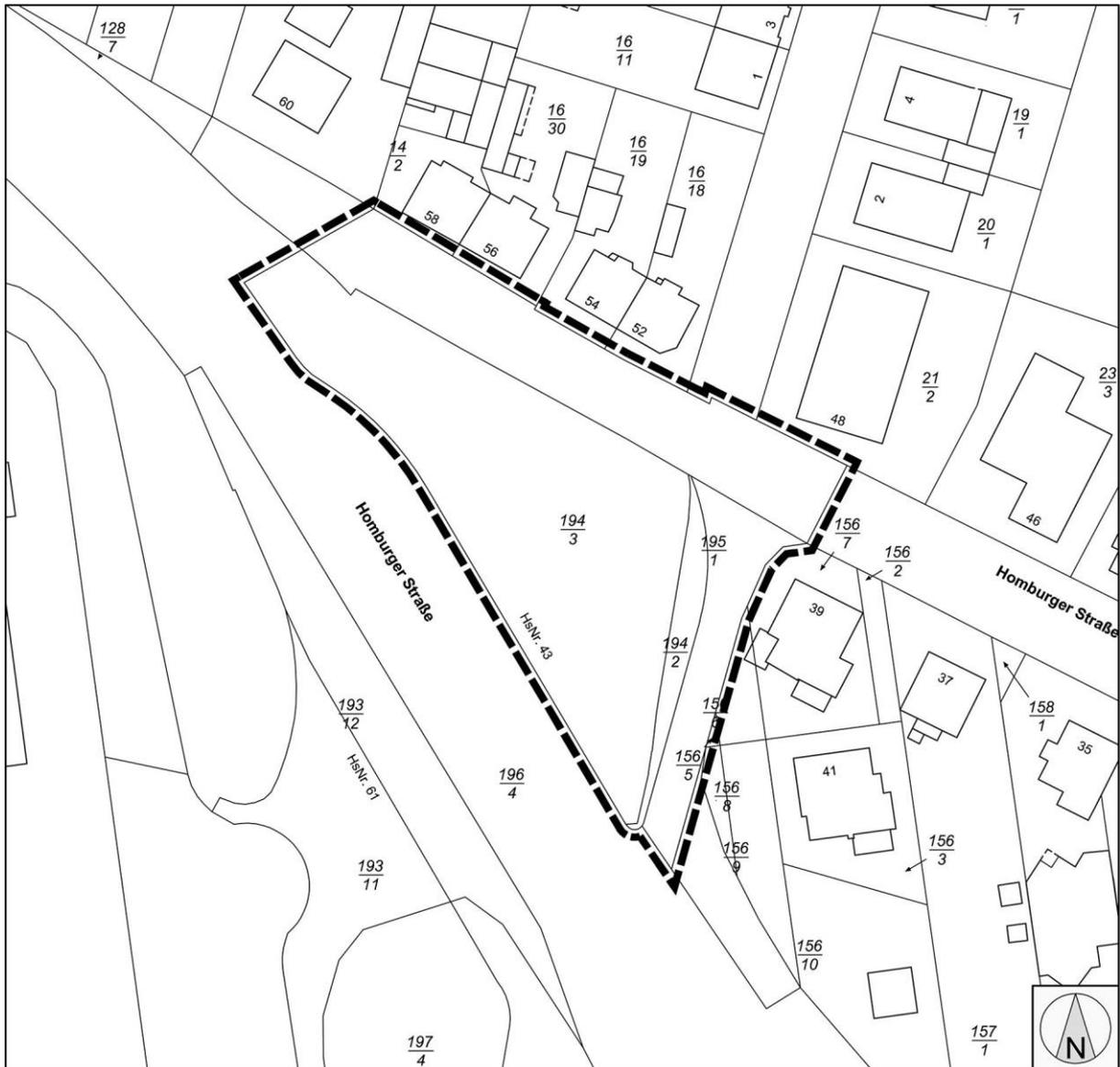
Zum anderen wollte die Stadt die verbleibenden Flächen an der Homburger Straße sowie den Bereich entlang der Bahnlinie baulich angemessen entwickeln: Durch den Wegfall des Umspannwerkes haben sich hier Möglichkeiten zu einer Wiedernutzbarmachung von Flächenreserven im innerstädtischen Bereich ergeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ verfolgt weiterhin die Zielsetzung die bislang unbebauten Flächen entlang der Homburger Straße baulich angemessen zu entwickeln und das Stadt- und Straßenbild entlang der Homburger Straße einheitlich auszubilden.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ betrifft, erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans nur in dem entsprechenden Teilbereich.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.766 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



**Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“**

Gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit

**vom 18.10.2021 bis einschließlich 25.10.2021**

unterrichten und zur Planung äußern.

Im Anschluss an die frühzeitige Unterrichtung wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

**vom 26.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021**

durchgeführt.

Für beide Beteiligungszeiträume wird der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans

„Quellenpark Südost“ mit Begründung, Schalltechnischer Untersuchung und Verkehrsuntersuchung in der Zeit in Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Am Sonnenplatz 1 (Rathaus), 2. Stock, Zimmer 217, während der Dienststunden (Montag bis Donnerstag von 7.00 – 15.30 Uhr und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Bedingung für die Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme ist das Tragen einer Mund-/Nasenbedeckung, wofür um Verständnis gebeten wird.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen zusätzlich während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der Homepage der Stadt Bad Vilbel [www.bad-vilbel.de](http://www.bad-vilbel.de) unter „Bauen“ → „Bebauungspläne“ → „Öffentliche Auslegung“ (<http://www.bad-vilbel.de/de/bauen/bebauungsplaene/oeffentliche-auslegung>), auf der Website der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) und über das zentrale Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zum Download bereit.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bad Vilbel, den 08.10.2021

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL  
Dr. Thomas Stöhr  
Bürgermeister