

## Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

### 2. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil

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 26.09.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. In derselben Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ in der Fassung vom 16.08.2023 gebilligt und beschlossen, diesen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 18.924 m<sup>2</sup> (rund 1,89 ha) und liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Dortelweil der Stadt Bad Vilbel. Das Plangebiet umfasst die gewerblich genutzten Flurstücke 147, 148, 149, 150/1, 151 und 153 sowie Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Theodor-Heuss-Straße (Flurstück 96/9). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Norden von einem wasserführenden Graben begrenzt, der das Gebiet von einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzten Flächen trennt. Des Weiteren begrenzt der Wirtschaftsweg den Geltungsbereich im Nordosten. Im Südosten und Westen ist die Theodor-Heuss-Straße als öffentliche Verkehrsfläche zu weiteren Gewerbegebieten anliegend, wohingegen im Süden das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ unmittelbar angrenzt. Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen. Westlich des Plangebietes schließt die Theodor-Heuss-Straße unmittelbar an die Bundesstraße B3 an.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ sieht für das Plangebiet nach Norden eine Ortsrandeingrünung vor. Diese ist im Bestand insbesondere im Bereich des innerhalb des Plangebietes ansässigen Baustoffhandels IFB GmbH nicht vorhanden. Der Baustoffhandel IFB GmbH nutzt die als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen im Bestand überwiegend als Lagerflächen.

Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ wird der nördliche Ortsrand des Stadtteils Dortelweil in diesem Bereich neu ausgebildet. Der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Theodor-Heuss-Straße II“ sieht eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung vor, so dass diese innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ aus landschaftsplanerischer Sicht entfallen kann. Mit dem Entfall der festgesetzten Ortsrandeingrünung soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

Zudem erfolgt die Berücksichtigung des Bestandes, insbesondere im Bereich des bestehenden Baustoffhandels IFB GmbH. Im Bereich des Flurstücks 148 im südwestlichen Geltungsbereich ist eine bislang nicht genutzte Freifläche vorhanden. Es besteht von Seiten der Firma IFB GmbH die Absicht, auf diesem Grundstück eine Lagerhalle zu bauen, um die Lagerung der Baustoffe zu optimieren und auf den Freiflächen deutlich reduzieren zu können. Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche (13.832 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich des

Bebauungsplans von weniger als 20.000 Quadratmetern, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

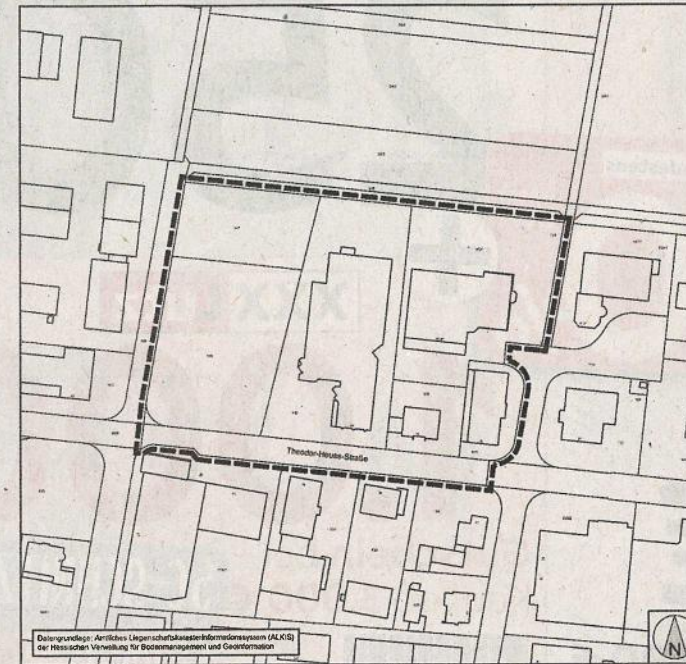


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“

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 16.10.2023 bis einschließlich 23.10.2023

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 24.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023

durchgeführt.

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

„Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ mit Begründung, Artenschutzrechtlicher Potentialeinschätzung, Stellungnahme zum Schallschutz und Entwässerungskonzept sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite 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 Internetseite der Planergruppe ROB [www.planergruppe-rob.de](http://www.planergruppe-rob.de) unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Bad Vilbel wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB 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. Zur Erörterung des Bebauungsplans steht Herr Weber (06101-602249, [beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de](mailto:beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de)) zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen elektronisch an [beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de](mailto:beteiligungsverfahren@bad-vilbel.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

#### Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: [poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de).

Bad Vilbel, den 28.09.2023

DER MAGISTRAT DER STADT BAD VILBEL

Sebastian Wysocki  
Bürgermeister



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der Theodor-Heuss-Straße“ – 2. Änderung

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

Veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel, dem Bad Vilbeler Anzeiger, am Donnerstag, den 05.10.2023.

Es wird hiermit bestätigt, dass die Veröffentlichung am 05.10.2023 erfolgte.

Bad Vilbel, den 05.10.2023

Gez.

*Patrick Weber*

Patrick Weber

