

Vorlagen-Nummer:

2021/75

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Erster Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 12.04.2021

Vorlage für:	
Magistrat	19.04.2021
Ortsbeirat Kernstadt	18.05.2021
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.05.2021
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2021

Betreff
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

Bebauungsplan

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ besitzt eine Größe von 134.148 m³ (rund 13,4 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Bad Vilbels (siehe Abbildung 1). Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordumgehung Bad Vilbel (L 3008) und im Westen durch die Bundesstraße B 3 begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die geplanten und zum Großteil bereits realisierten Wohnbauflächen des Baugebietes „Im Schleid“. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ (siehe Abbildung 2). Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Möbelhauses sowie eines öffentlichen Grünzuges geplant. Das Plangebiet ist planungsrechtlich durch den seit 2004 bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“ überplant.

Die vorgesehene Verkaufsfläche für das Möbelhaus von 45.000 m² teilt sich in die wie folgt aufgelisteten Sortimentsgruppen auf:

Möbelkernsortiment:	41.400 m ²
Teppiche:	1.600 m ²
Lampen und Leuchten:	800 m ²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m ²
verschiedene zentrenrelevante Sortimente insgesamt max.:	800 m ²
davon:	
o Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst: max. 500 m ²	
o Heimtextilien: max. 500 m ²	
o Babyartikel: max. 500 m ²	
o Sonstige zentrenrelevante Sortimente: max. 250 m ²	
Maximal zulässige Verkaufsfläche gesamt:	45.000 m²

Für die zentrenrelevanten Randsortimente ist eine sogenannte Flächenpoollösung vorgesehen, d.h. die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf sich insgesamt auf 800 m² belaufen. Um dem Betreiber eine flexible Handhabung der Sortimente und einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, werden für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche in der Auswirkungsanalyse geprüft. Diese Einzelverkaufsflächen können in der Summe jedoch nie vollständig ausgeschöpft werden, da die Gesamtverkaufsfläche auf 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente begrenzt ist.

Am 18.12.2012 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ als Satzung beschlossen. Diese hatte bereits die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Möbelhauses zum Gegenstand. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ ist jedoch nie rechtskräftig geworden, weshalb ein erneutes Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Schleid“ aus dem Jahr 2004 setzt für die betroffene Fläche überwiegend gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete (GE)) sowie öffentliche Grünflächen fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Festsetzung der gewerblichen Bauflächen als Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung des Betriebs erfolgen.

Die Grundzüge des – dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden – städtebaulichen Konzepts mit der durchgängigen Grünverbindung ebenso wie der zentralen Fuß- und Radwegeverbindung von und nach Dortelweil werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Da die geplante Bebauung nur einen Teilbereich des Baugebietes „Im Schleid“ betrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ nur in dem entsprechenden Teilbereich (siehe Abbildung 2). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Standort des geplanten Möbelhauses ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist daher die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Hinblick auf die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain kann das bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ begonnene Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht fortgeführt werden. Von der Stadt Bad Vilbel wurde ein neues Änderungsverfahren beim Regionalverband

FrankfurtRheinMain beantragt. Dieses befindet sich bereits in der Durchführung. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren.

Zielabweichungsverfahren

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Als Mittelzentrum ist Bad Vilbel grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel zulässig. Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben widerspricht jedoch auf Grund des geplanten Standorts sowie des weiten Einzugsgebietes weiteren formalen regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 i.S.d. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid) für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ im Stadtgebiet der Stadt Bad Vilbel wurde mit Datum vom 04.05.2020 gestellt. In der Antragsbegründung wird dargelegt, dass dieser formale Widerspruch jedoch keine erheblichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die zentralen Orte im definierten Wirkungsraum des Vorhabens, insbesondere auch auf die innerstädtischen Einzelhandelslagen, zur Folge hat.

Der positiv beschiedene Zielabweichungsbescheid liegt mit Datum vom 27.01.2021 vor. Die Entscheidung lautet wie folgt:

- I. Für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans Frankfurt-RheinMain 2010 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 (Kongruenzgebot), Z3.4.3-3 Satz 1 (kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) sowie Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Regionalbedeutsamer großflächiger Einzelhandel) zugelassen.*
- II. Die Abweichungszulassung erfolgt nach Maßgabe der Antragsunterlagen der Stadt Bad Vilbel vom 4. Mai 2020, der Verkaufsflächenobergrenzen nach Ziffer III sowie für die in den Abbildungen 4 und 5 dargestellten Flächen.*
- III. Folgende Verkaufsflächenobergrenzen dürfen nicht überschritten werden: siehe Abbildung 3.*

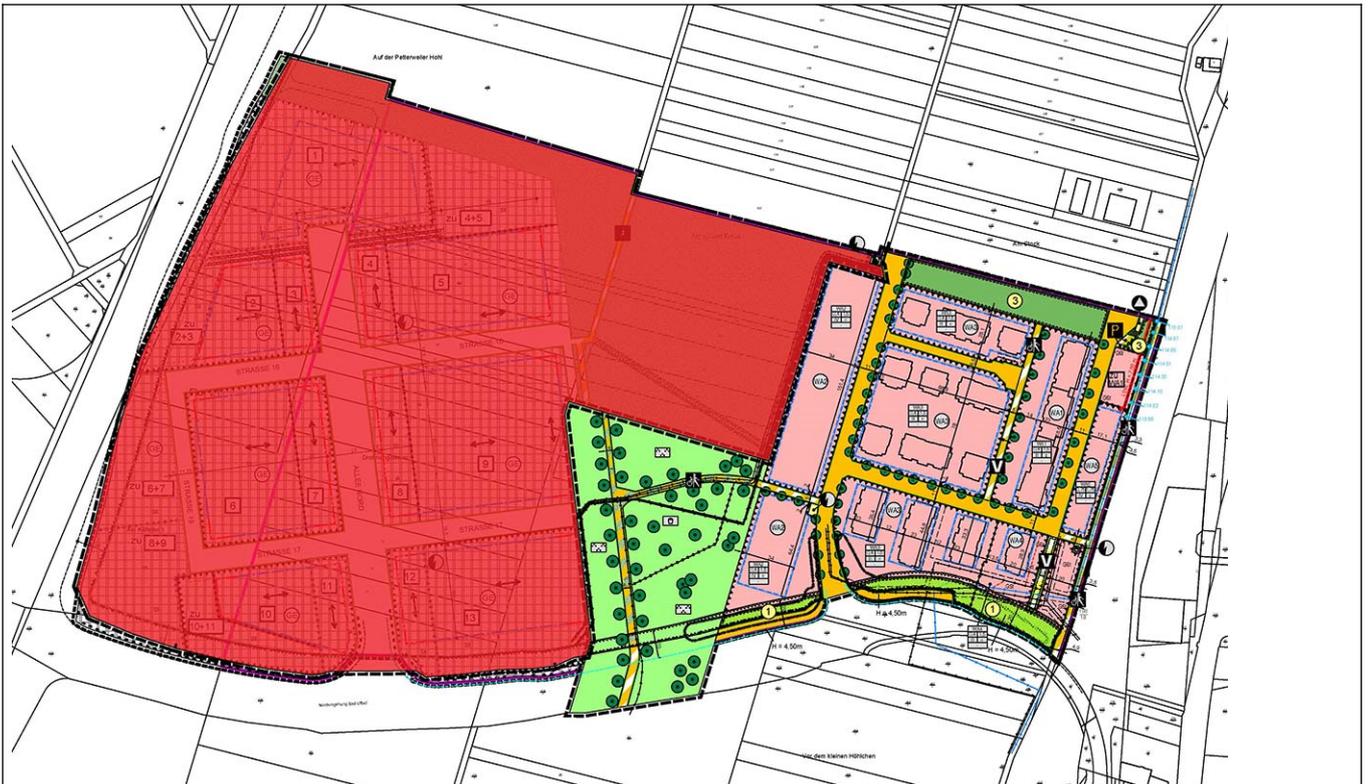


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (rot markierte Fläche)

Sortiment	Fläche [m ²]	
Möbelkernsortiment:	41.400	
Teppiche:	1.600	
Lampen und Leuchten:	800	
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400	
verschiedene zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste im Anhang zu Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (ausgenommen Lampen und Leuchten), davon		
o Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst	max. 500	max. 800
o Heimtextilien	max. 500	
o Babyartikel	max. 500	
o Sonstige zentrenrelevante Sortimente	max. 250	
Maximal zulässige Verkaufsfläche gesamt	45.000	

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in der Fassung vom 12.04.2021 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Die Unterlagen werden öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a (4) BauGB in das Internet eingestellt.

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des	vom:	x
	(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
x	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:	
Die Auswirkungen sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan ausführlich dargelegt. Zusätzlich wurde eine Bewertung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ unter lokalklimatischen Gesichtspunkten durchgeführt.	

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden:

(Fachbereichsleiter / Dezernent)