

Vorlagen-Nummer:

2024/63

Dienststelle: 24 FB Liegenschaften und Stadtplanung  
Sachbearbeiter / in: Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 17.05.2024

<b>Vorlage für:</b>	
Magistrat	03.06.2024
Ortsbeirat Dortelweil	19.06.2024
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.06.2024
Stadtverordnetenversammlung	02.07.2024

<b>Betreff</b>
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel; Teilbereich Bebauungsplan „Im Weitzesgrund“ hier: Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 HLPG

<b>Sachverhalt / Begründung</b>
---------------------------------

Antragsgegenstand ist der geplante Abriss mit anschließendem Neubau des Porta Möbelhauses Bad Vilbel und der Ansiedlung weiterer Fachmärkte und eines Gastronomiebetriebes sowie die damit einhergehende Umstrukturierung des gesamten Areals in Bad Vilbel-Dortelweil. Die Antragsfläche besitzt eine Größe von 38.127 m<sup>2</sup> (3,8 ha).

Die vorgesehene Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 teilweise als Sondergebiet „Möbel“, Bestand (16.270 m<sup>2</sup>) und teilweise als gewerbliche Baufläche, Bestand (21.857 m<sup>2</sup>), dargestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit und Ansiedlung der Einzelhandelsvorhaben und des Gastronomiebetriebes soll im Wege der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch Festsetzung der für die Einzelhandelsvorhaben und den Gastronomiebetrieb vorgesehenen Fläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden.

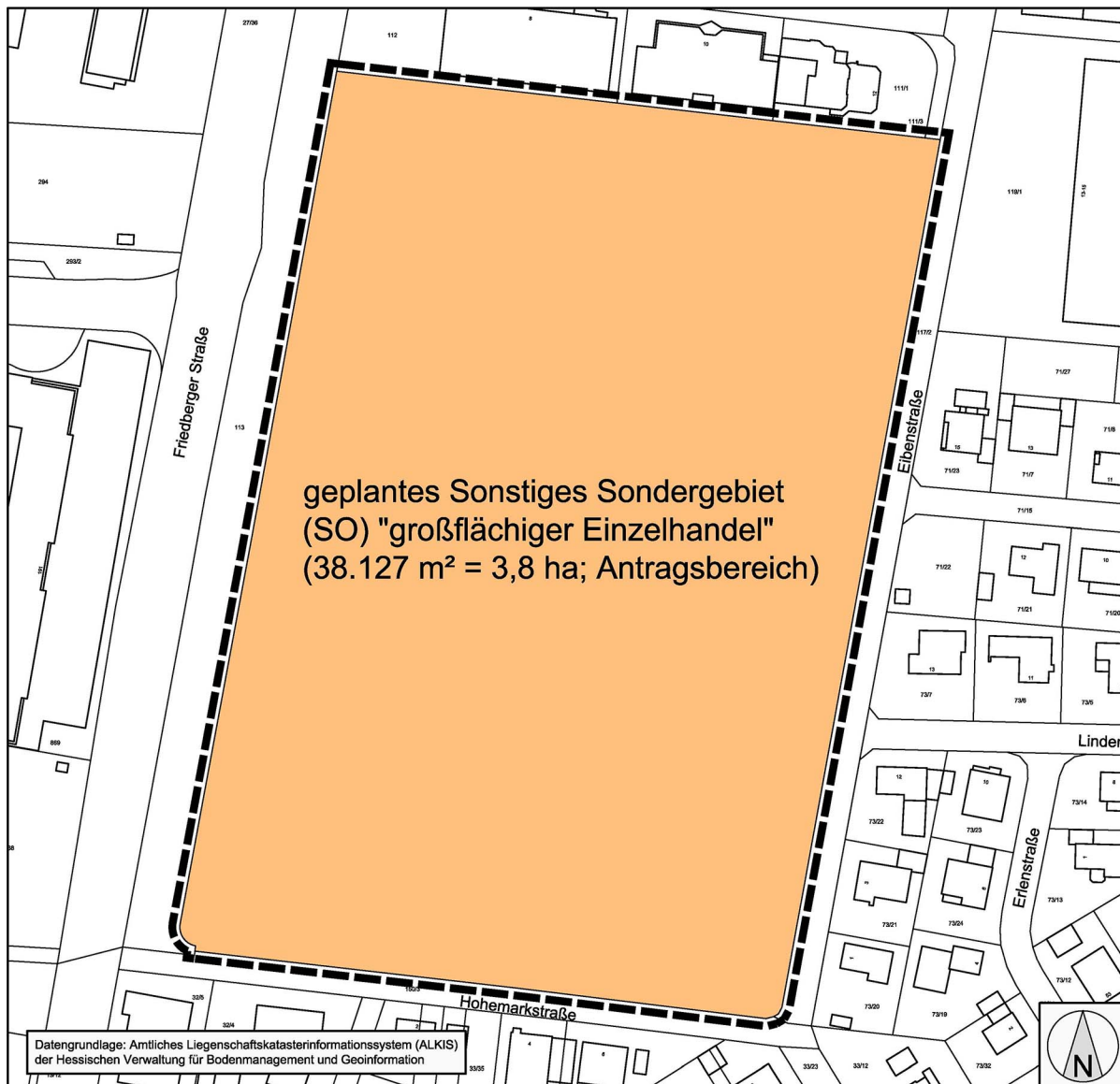
Als Mittelzentrum ist Bad Vilbel als Standort für großflächigen Einzelhandel zulässig. Der Neubau des Porta Möbelhauses sowie die Errichtung ergänzender Fachmärkte weicht jedoch von den folgenden regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ab:

- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-2 (Kongruenzgebot):** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-5 (Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente):** Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.
- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-5 (Ergänzungsstandorte):** Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentrenrelevanten Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.
- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.1-3 (Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung):** Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...] Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.
- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.2-5 (Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe):** In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
- **Regionalplanerisches Ziel Z3.4.3-3 (Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe):** In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die genannten Ziele gelten auch:

[...] für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten [...]

Wie im Zuge der Antragsbegründung sowie in der Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, dargelegt, haben die geplanten Einzelhandelsvorhaben jedoch keine erheblichen nachteiligen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen der zentralen Orte und auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet der Vorhaben, insbesondere auch auf die innerstädtischen Einzelhandelslagen, zur Folge. Trotz der Abweichung von einzelnen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist das Beeinträchtigungsverbot (keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen) eingehalten. Wie die näheren Ausführungen in den Antragsunterlagen zeigen, ist die beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Raumordnung, so dass die Voraussetzungen für ihre Zulassung gegeben sind.



**Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes (SO) „großflächiger Einzelhandel“ (Antragsbereich)**

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ im Stadtteil Dortelweil, einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 HLPG zu stellen. Der Antragsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.

**Beschlussgrundlage**

<input type="checkbox"/>	Beschluss der / des	vom:	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Leistung
<input type="checkbox"/>	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		<input type="checkbox"/>	Gesetzliche / vertragl. Leistung

**Haushaltsplan**

HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr	Kostenstelle
				Kostenart	Kostenträger

**Finanzielle Auswirkungen:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
<input type="checkbox"/>	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	<input type="checkbox"/>	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
<input type="checkbox"/>	Deckung durch Budget	<input type="checkbox"/>	Folgekosten für zukünftige Jahre

**Ökologische und klimatische Auswirkungen:**

Keine nennenswerten Auswirkungen.

\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_

(Dezernent )