

Vorlagen-Nummer:

2026/172

Dienststelle: 73 FD Planung und Stadtentwicklung
Sachbearbeiter / in: Herr Reitzmann

Bad Vilbel, 31.07.2026

Vorlage für:	
Magistrat	24.08.2026
Ortsbeirat Dortelweil	26.08.2026
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	01.09.2026
Stadtverordnetenversammlung	08.09.2026

Betreff
Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel 7. Änderung des Bebauungsplans "Im Weitzesgrund" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss über die Stellung eines Antrages auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Sachverhalt / Begründung

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ besitzt eine Größe von 49.965 m² (ca. 5,0 ha) und liegt zentral im Stadtteil Dortelweil der Stadt Bad Vilbel (siehe Abbildung 1). Im Westen wird das Plangebiet durch die Friedberger Straße, im Norden und Nordosten durch ein bestehendes Gewerbegebiet begrenzt. Östlich und südöstlich grenzt bestehende Wohnnutzung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und zum Teil im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“. Ein kleiner Teilbereich liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“. Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche festgesetzt; im Nordosten ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das seit mehreren Jahrzehnten an der Friedberger Straße ansässige Porta Möbelhaus soll abgerissen und ein neues, den aktuellen Baustandards entsprechendes Möbelhaus errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird die Verkaufsfläche auf ca. 17.000 m² reduziert. Ergänzend sind weitere Fachmärkte, ein Lebensmitteldiscounter und ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Damit geht eine Umstrukturierung des gesamten Areals einher.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung soll für das gesamte Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften“ festgesetzt werden. Hierfür sind unter anderem geänderte Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung und den zulässigen Gebäudehöhen erforderlich. Grünordnerische Festsetzungen sollen die stadtgestalterische Eingliederung sowie die Berücksichtigung umwelt- und naturschutzrechtlicher Belange sichern.

Durch die Revitalisierung und funktionale Neuordnung des bereits langjährig als Einzelhandelsstandort genutzten Plangebietes wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. Die Bündelung der Einzelhandels- und Gastronomieangebote an dem verkehrlich gut angebundenen Standort stärkt zugleich die Nahversorgungsfunktion im Stadtteil Dortelweil. Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 teilweise als Sondergebiet „Möbel“, Bestand (16.270 m²), und teilweise als gewerbliche Baufläche, Bestand (21.857 m²), dargestellt. Die vorgesehene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für das gesamte Plangebiet entspricht diesen Darstellungen nicht vollständig.

Daher ist die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Darstellung des gesamten Plangebietes als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ wurde am 31.07.2024 ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen gestellt; der positive Zielabweichungsbescheid liegt mit Datum vom 24.07.2025 vor.

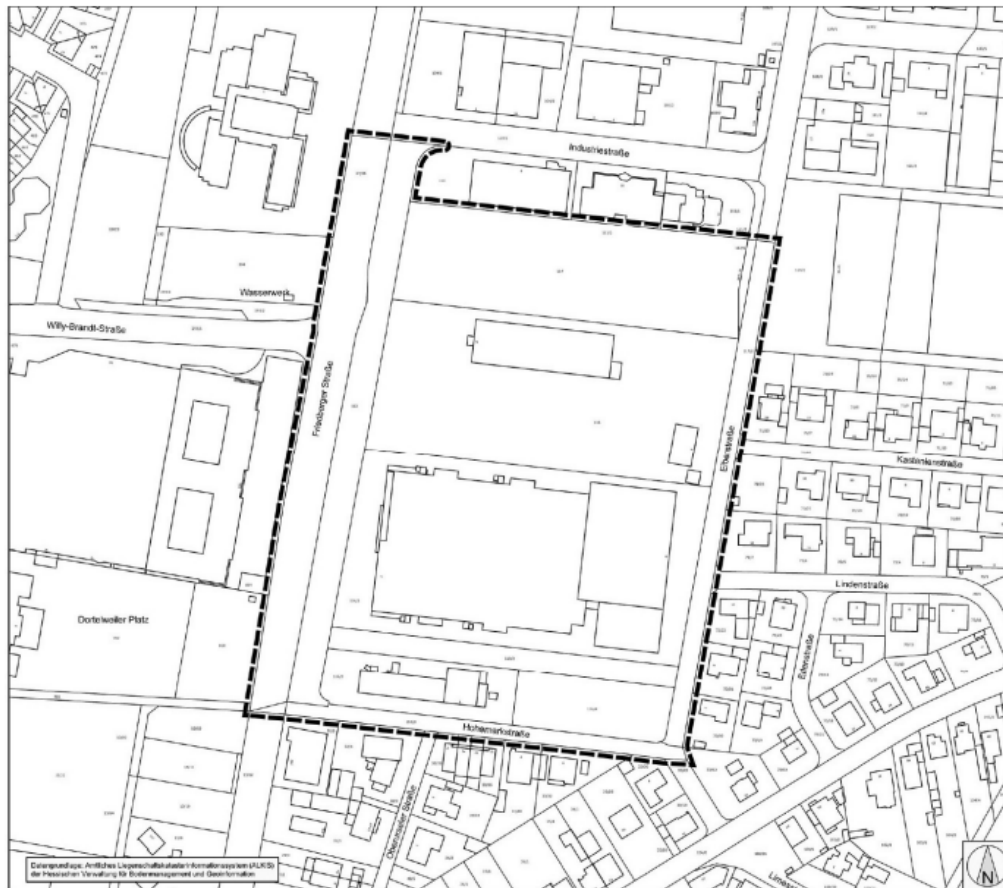


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans "Im Weitzesgrund" in Bad Vilbel, Gemarkung Dortelweil, im Vollverfahren.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Unterlagen werden im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Stellung eines Antrages auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß den § 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG).

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 § 100 HGO
☐	Maßnahme wurde bei der Haushaltsplanung berücksichtigt	☐	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
☐	Deckung durch Budget	☐	Folgekosten für zukünftige Jahre

Ökologische und klimatische Auswirkungen:

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt,

deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird im weiteren Verfahren erstellt. Zur Minderung der Eingriffe und zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse sind insbesondere Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Ergänzende Festsetzungen dienen der Vermeidung von Lichtverschmutzung, dem Vogelschutz an Glasfassaden und der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere.

(Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Dezernent)