

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen
 Sachbearbeiter / in: Herr Biermann

Bad Vilbel, 18.12.2019

Vorlage für:	
Magistrat	13.01.2020
Ortsbeirat Kernstadt	28.01.2020
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	04.02.2020
Stadtverordnetenversammlung	11.02.2020

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 Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren; Beschluss über die Stellung eines Antrages auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen i.S.d. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)	

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 Fläche 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
Leuchten und Lampen:	800 m ²
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400 m ²
<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u>	<u>800 m²</u>
Verkaufsfläche Gesamt:	45.000 m ²

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. Da das Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ begonnen wurde, derzeit lediglich ruht, ist hier kein erneuter Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

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.

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.

Es soll daher der Antrag auf Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für ein Sonstiges Sondergebiet „Möbelmarkt“ im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel gestellt werden.

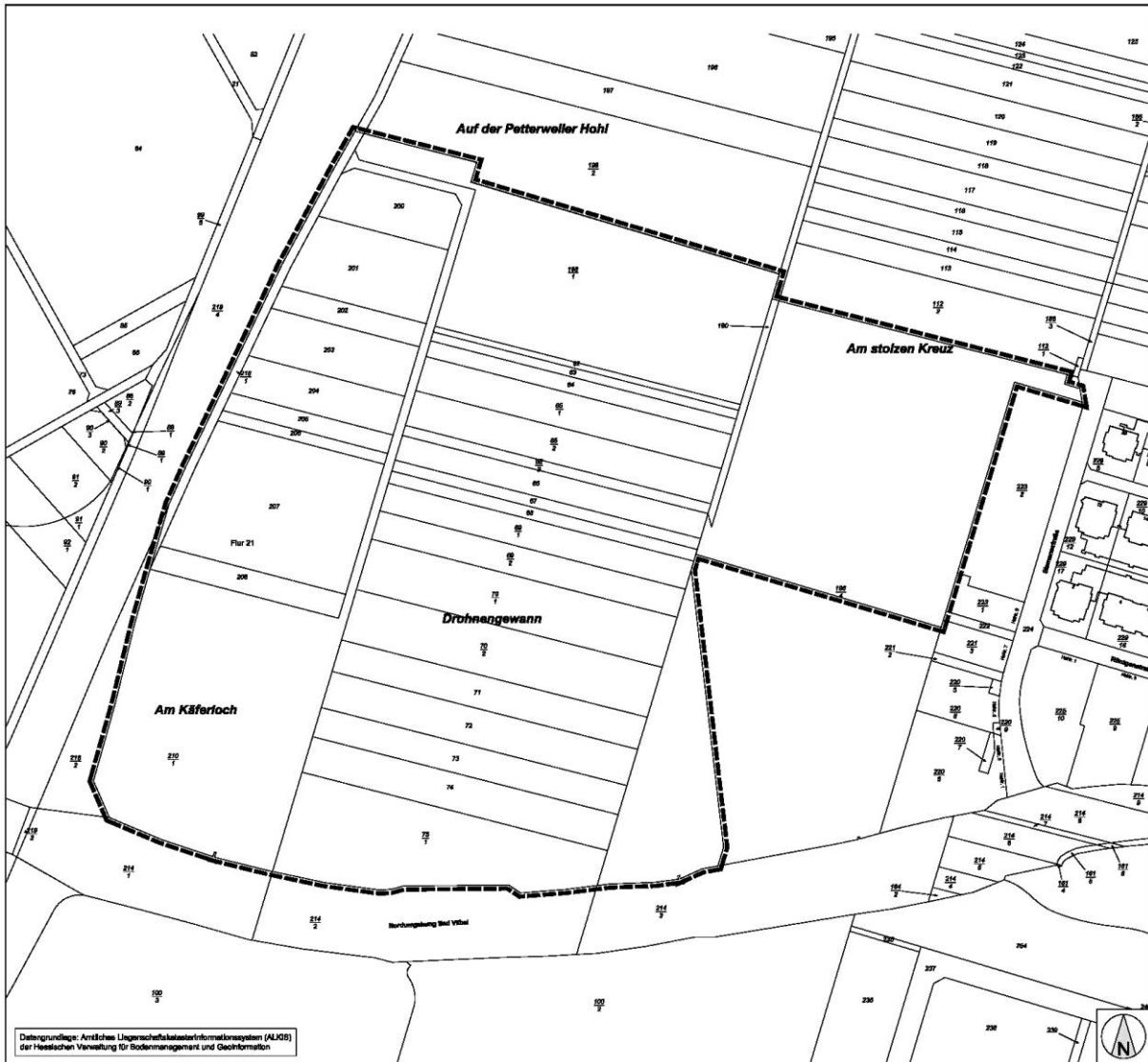


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“

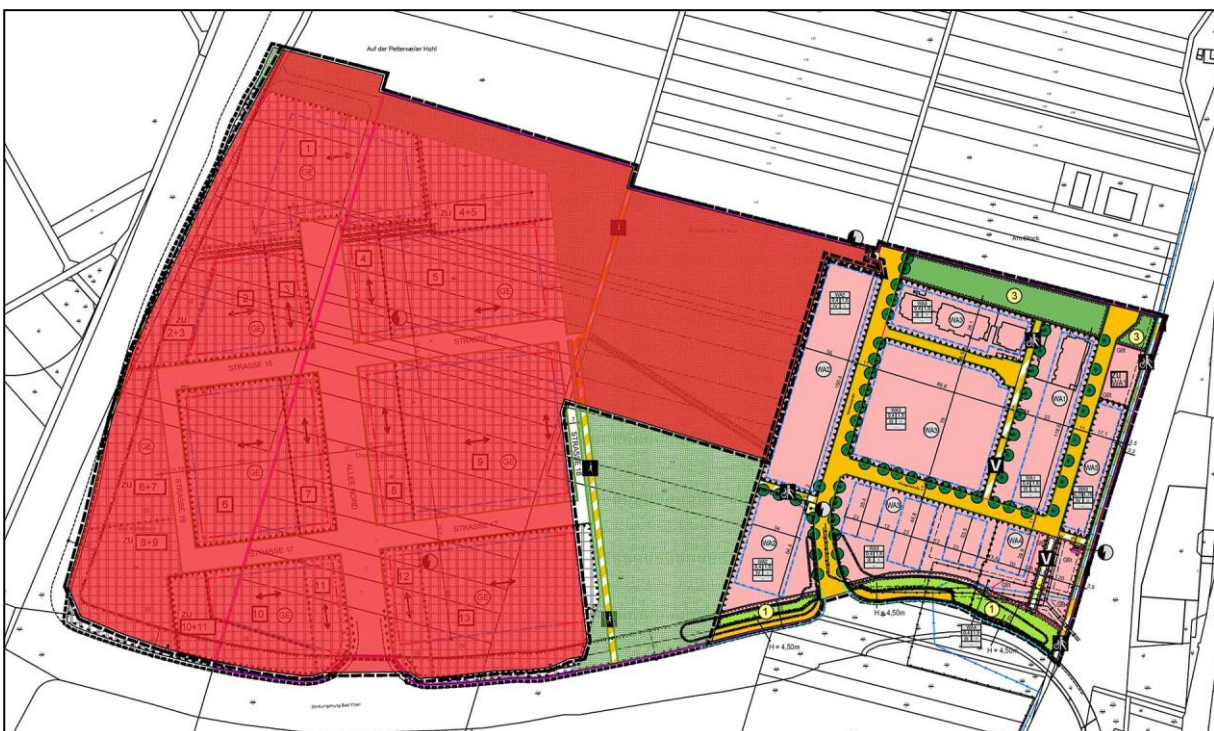


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schleid“ (rot markierte Fläche)

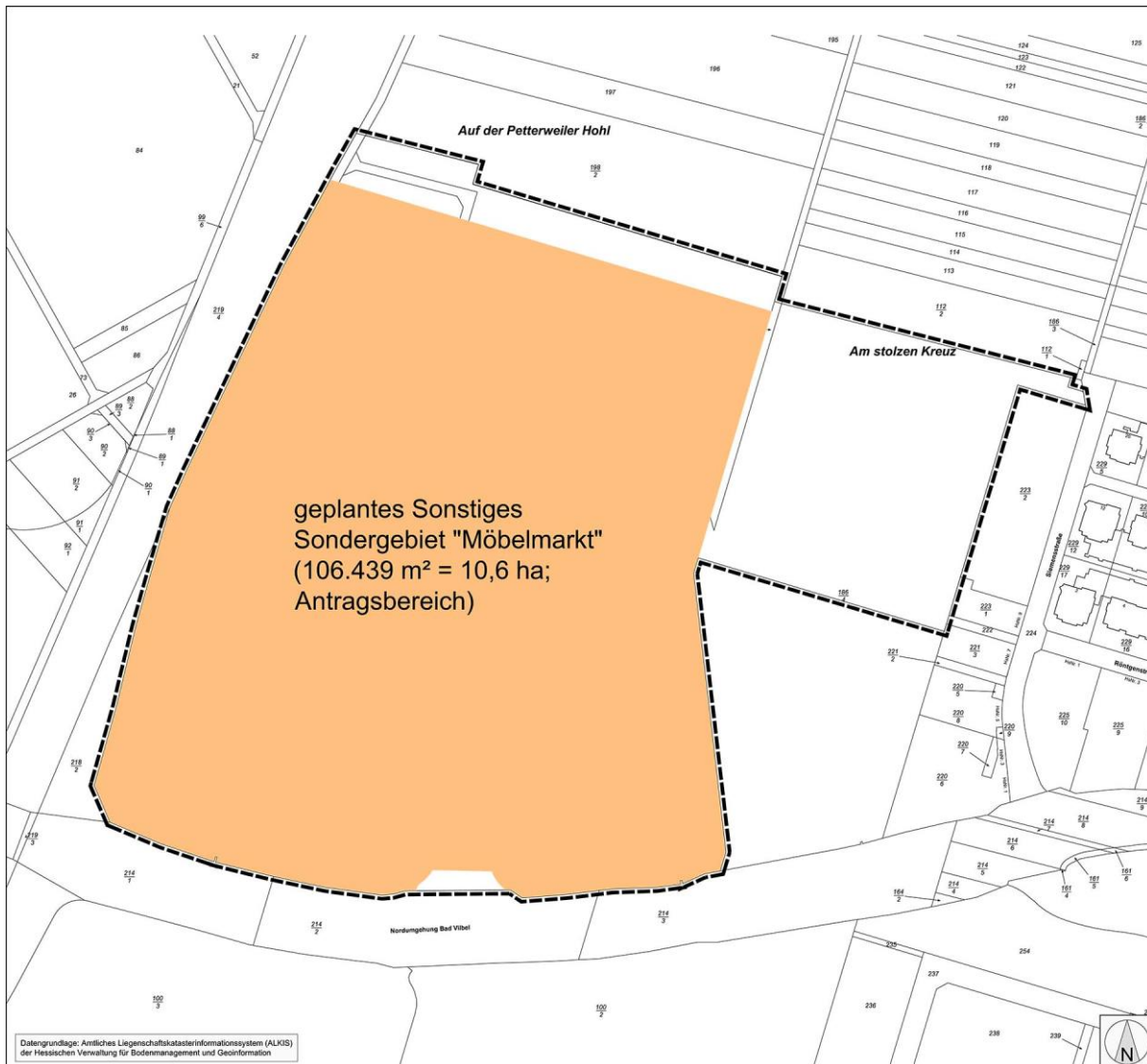


Abbildung 3: Antragsbereich des Zielabweichungsverfahrens

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Im Schleid" in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan (Abbildung 1) zeichnerisch dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Stellung eines Antrages auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen i.S.d. § 6 ROG und § 8 HLPG für die Fläche des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“. Der Antragsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan (Abbildung 3) zeichnerisch dargestellt.

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 Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Fachbereichsleiter / Dezernent)